

PIANO REGOLATORE GENERALE  
INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI VARALLO POMBIA,  
POMBIA E DIVIGNANO.

**COMUNE DI VARALLO POMBIA**

**V VARIANTE STRUTTURALE  
PROGETTO DEFINITIVO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

dicembre 2018

# **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 5/12/1977 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 Regolatori Generali.

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 D.C.R. 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 o 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 ED URBANISTICA**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed 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 ad autorizzazione o concessione edilizia da parte del Sindaco.

### **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 presenti 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 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 delle 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 o 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. 2.4.1968 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.

A tutela delle acque superficiali e sotterranee, ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e norme:

- a) nuove costruzioni e ampliamenti di edifici esistenti saranno autorizzati previo allacciamento alla rete fognaria, salvo che gli edifici si trovino a distanza maggiore di metri 100 dalla rete fognaria;
- b) dovranno essere previsti, in particolare per gli insediamenti produttivi/commerciali di nuovo impianto, sistemi di regimazione delle acque superficiali, raccolta e trattamento delle acque meteoriche di dilavamento;
- c) sotto la vigilanza e responsabilità del Direttore dei lavori, Progettista, Committente e responsabile della sicurezza, nelle fasi di cantiere è necessario limitare e prevenire qualsiasi forma di dispersione di liquami e/o sostanze tossiche;
- d) sotto la vigilanza e responsabilità del Direttore dei lavori, il ripristino dei terreni scavati dovrà avvenire in modo tale che le proprietà fisiche dei terreni (porosità,

permeabilità, aggregazione, ecc.), non vengano modificate e deteriorate.

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

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

1) St = Superficie territoriale

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (mq.), 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) Sf = Superficie fondiaria

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

3) Ut = indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

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 (mq/mq.)

4) Uf = indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

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 lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq.)

5) It = indice di densità edilizia territoriale

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 (mc/mq.).

6) If = indice di densità edilizia fondiaria (mc/mq)

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 (mc/mq.)

7) Sc = superficie coperta della costruzione

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (mq.), della proiezione

orizzontale dell'intero corpo di costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m. dal filo di fabbricazione.

8) Rc = rapporto di copertura

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta delle 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) Hf = Altezza dei fronti delle costruzioni

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

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 spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio agibile - compresi i sottotetti computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie di 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.

La linea di spiccatto 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.

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, 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 spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

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.

9bis) H = altezza della costruzione

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente punto 9.

10) Sul = Superficie utile lorda della costruzione

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati (mq.), è la somma delle superfici lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

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 ed ai vani 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 pertinentziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili
- g) ai cavedi.

10 bis) Sun = Superficie utile netta della costruzione

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati (mq.) è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m. e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

11) V = volume della costruzione

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (mc) 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.

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.

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 del punto 9.

12) Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

Le distanze sono misurate in metri (m) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i bow window, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione fronti stante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.

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 tener 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, purchè 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. 2 aprile 1968 n. 1444.

13) Applicazione degli indici urbanistici

La densità territoriale e l'indice di utilizzazione territoriale si applicano in caso d'intervento con Piano Esecutivo o concessione semplice e convenzionata su aree e lotti liberi.

La densità fondiaria e l'indice di utilizzazione fondiaria si applicano in caso d'intervento diretto, successivo o meno all'intervento con Piano Esecutivo, anche ai fini del computo delle aree di stretta pertinenza delle volumetrie massime ammesse.

Gli indici di edificabilità non si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento e ristrutturazione che non comportino alterazione degli involucri esistenti, compresi i "casseri".

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. n.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) Area 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, a 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

Si considera piano abitabile anche se di altezza inferiore a quella regolamentare ed anche se parzialmente o totalmente interrato, il piano la cui utilizzazione parziale o totale non sia esclusivamente destinata a pertinenze e servizi accessori dell'edificio, autorimesse, ripostiglio e locali per servizi tecnologici.

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 d'urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono quelle indicata 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, nonchè di parte dei medesimi, devono essere indicate dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singola concessione e devono rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso in tutte le convenzioni , negli atti d'obbligo a cui è subordinata la concessione e nella stessa semplice concessione.

21) Pertinenze e fabbricati accessori alla residenza

I fabbricati o locali 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 tettoie 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 sino a confine, accostati prioritariamente a pareti cieche eventualmente preesistenti o al fabbricato di cui costituiscono accessorio o lungo i confini con proprietà pubbliche, purché la loro altezza all'estradosso non sia superiore a metri 3,00 con copertura a falde e metri 2,80 con copertura piana e la loro distanza da pareti finestrate sia 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.

Tali fabbricati, pur concorrendo alla formazione di superficie coperta, non costituiscono volume, né superficie lorda di pavimento nei limiti massimi sotto riportati :

- a) autorimesse: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.
- b) laboratori familiari a carattere non produttivo, cantine, depositi e ricovero attrezzi vari, ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile : 30% della superficie lorda di pavimento delle singole unità immobiliari con un massimo di 50 mq. per alloggio.
- c) tettoie nel rispetto del rapporto di copertura;

Per tali fabbricati, qualificati come pertinenziali non può essere comunque mai consentita la variazione della destinazione d'uso per le parti non conteggiate nel volume e nella superficie lorda di pavimento.

## 22) Numero dei piani della costruzione (Np)

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda - 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.

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 (come definiti al 5° comma del punto 17), nonché gli eventuali soppalchi.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli delimitati a livello superiore dalle falde inclinate delle coperture.

## **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 nè 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 assicurarne 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/nuova costruzione:

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

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono realizzati a mezzo

## **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 di 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. n.56/77.

Il P.P.A. fissa i tempi e 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, sempreché non in contrasto con le prescrizioni di Piano Regolatore Generale, sono quelli descritti agli articoli 33 della L.R. n.56/77 e dell'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 17/08/1942 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 5/8/78 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 le

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 titolo abilitativo, così come previsto dalle norme nazionali e regionali vigenti. od autorizzazione.

In tutte le zone del territorio dove il rilascio della concessione 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.

Ogni intervento di nuova costruzione comporta l'obbligo di sistemazione della 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. n.56/77.

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

Le modalità di formazione, approvazione ed efficacia del P.P.E. sono indicate all'art.40 della L.R. n.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 articolo 39 e 40 della L.R. n.56/77.

### **ART. 13 - PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD EDILIZIA ECONOMICA E 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 di applicano le norme di cui agli art. 38 e 40 della L.R. n.56/77. Le norme specifiche di gestione ed attuazione sono indicate nella 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. 565/77. 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. n. 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. n.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 standard**

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 standard di cui all'art.21 della L.R. n.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 verde e 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 della concessione 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 e 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 della concessione 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. n.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 della concessione è subordinato dal P.R.G.I. 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 la concessione.

La concessione è attribuita dal Sindaco 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.

Nell'atto di concessione 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 concessionario prima del rilascio della concessione.

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. n.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 altre concessioni ad edificare, 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, nonchè fra aree non contermini, ad eccezione delle aree destinate ad attività agricola.

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

Le convenzioni da stipulare ai fini dell'applicazione dell'art.7 della legge 28/01/1977 n.10 in sede di rilascio della concessione devono adeguarsi alla convenzione-tipo predisposta dalla Regione e contenere gli elementi di cui all'art.49 della L.R. n.56/77.

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

In tutto il territorio del P.R.G.I. ed in particolare nelle aree classificate dal Piano a carattere ambientale e paesaggistico (aree pre-parco), è vietato l'abbattimento o l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale od urbanistico, salva autorizzazione motivata del comune.

Alle domande di concessione edilizia dovrà essere allegato il progetto di sistemazione esterna della superficie territoriale 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, i parcheggi.

Con l'obiettivo di valorizzazione paesistica, regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico ed atmosferico, 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 arbustacee nella misura di un gruppo ogni 200 mq. di superficie fondiaria, privilegiando la continuità con le aree verdi esistenti.

Nei lotti liberi a destinazione residenziale adiacenti a lotti con impianti produttivi esistenti, la nuova edificazione è consentita previa la creazione di opportune misure di mitigazione ambientale quali cortine verdi.

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

Nella generalità delle aree libere soggette ad interventi di nuova costruzione e nelle aree per insediamenti produttivi soggette anche ad interventi di ampliamento, almeno il 30% della superficie del lotto di pertinenza dovrà essere realizzata a verde profondo per consentire lo smaltimento delle acque meteoriche.

Ciascun insediamento, al fine di assicurare le riserve idriche necessarie alla irrigazione delle aree verdi e ad eventuali impianti antincendio dovrà, inoltre, realizzare vasche e bacini di accumulo delle acque meteoriche di dimensione adeguata; le acque in eccedenza dovranno essere smaltite in sottosuolo anche a mezzo di pozzi perdenti, anche al fine di salvaguardare il livello di falda.

A puro titolo indicativo per consumi relativi a irrigazione delle aree verdi, il volume delle vasche di accumulo delle acque meteoriche, dovrebbero essere determinato con la seguente formula:

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

Nelle aree classificate dal Piano come aree a “verde privato vincolato” sono di norma previsti interventi di sistemazione a giardino e verde piantumato.

Possono essere ammessi:

- magazzini per attrezzature necessarie alla manutenzione del verde e/o locali pertinenziali di attrezzature sportive, nella misura massima di 25 mq.
- serre nella misura massima del 10% della superficie dell'area;
- attrezzature sportive scoperte nella misura massima del 40% della superficie dell'area, al lordo delle eventuali superfici pavimentate di pertinenza.

## **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 Sindaco 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. 23 - RECINZIONI**

Le recinzioni sono ammesse sull'intero territorio dei tre Comuni, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli specifici d'intervento, ivi comprese le aree pre-parco (aree agricole ed aree boscate, classificate dal Piano a carattere ambientale e paesaggistico, di cui al successivo art. 41), 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 di concessione edilizia, a cura del frontista, il cui impegno è connaturato alla richiesta di concessione 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 continuo 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 **privati** 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.
- 20 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per insediamenti commerciali, direzionali e turistico-ricettivi.

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

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico, così come il rinvenimento 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 all'Art. 24, terz'ultimo comma, della citata Legge Regionale.

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

### ***Capo I – NORME TECNICHE DI TUTELA GEOAMBIENTALE***

#### ***Art. 26 -***

Lo studio geologico finalizzato all'adeguamento del Piano Regolatore del Comune di Varallo Pombia al Piano Assetto Idrogeologico e alla Circolare Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 nr. 7/LAP è stato redatto ai sensi delle normative vigenti dai Dr. Geol. C. Viviani e Dr. Geol. R. Grimoldi ai quali compete la piena responsabilità delle indicazioni e delle scelte operative nel quadro degli indirizzi metodologici contenuti nella Circolare 7/LAP e nel contesto dei vincoli territoriali esistenti.

La documentazione tecnica dello studio è composta dalla Relazione Geologica e dalle seguenti tavole tematiche:

TAV. 1 GEO – Carta geologico strutturale e della caratterizzazione litotecnica dei terreni

TAV. 2 GEO - Carta geomorfologica e dei disseti

TAV. 3 GEO Carta della dinamica fluviale, del reticolo idrografico minore e delle opere idrauliche censite

TAV. 4 GEO - Carta geoidrologica

TAV. 5 GEO – Carta dell'acclività

TAV. 6 GEO A - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

TAV. 6 GEO B - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

#### ***Art. 27 - NORME GENERALI***

Su tutto il territorio comunale non sono ammessi:

- prelievi non autorizzati di acque superficiali;
- prelievi non autorizzati di acque sotterranee;
- scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali;
- dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo e nel sottosuolo;

- stoccaggi non autorizzati di rifiuti;
- stoccaggi non autorizzati di materiali inerti provenienti da scavi e demolizioni;
- gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, (in modo tale da consentire il regolare drenaggio e deflusso delle acque anche nelle aree circostanti) e con la valutazione degli eventuali cedimenti provocati.

Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:

- non sono ammesse coperture dei corsi d'acqua, salvo che per opere di attraversamento viabilistico;
- per le opere di attraversamento è sempre prescritta la tipologia “*a rive piene*” cioè senza restringimenti mediante tombinature o similari;
- non sono ammessi manufatti in materiali sciolti;
- non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque;
- non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini.

Con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del C.C., relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua;

Per quanto riguarda le distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché da quelli appartenenti al pubblico demanio (contraddistinti in cartografia catastale da una doppia linea continua) ancorché non iscritti negli elenchi, ai sensi dell'art. 96 lett. f) del “*Testo Unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche*”, approvato con R.D. 25/07/04 n. 523, le prescrizioni di PRG relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua assumono l'efficacia di “*disciplina locale*” ai sensi ed alle condizioni previste dalla Circ. PRG n.14/LAP/PET dell'8/10/98 e s.m.i.

I progetti di opere pubbliche e private, da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria, nei casi e con le modalità previste dal D.M. 11 marzo 1988 n.127, dalle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 settembre 1988 n. 30483, dai risultati di indagini geotecniche e ove necessario geologiche e da quanto indicato nel Decreto 14 settembre 2005: “*Norme tecniche per le costruzioni*”.

I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una “*Relazione Geotecnica*”, che costituirà parte integrante degli elaborati progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati. Nei casi in cui il D.M. 11 marzo 1988, n.127 prevede anche lo studio geologico, dovrà essere redatta una “*Relazione Geologica*” a firma di professionisti abilitati e parte integrante del progetto. Relazione Geologica e Relazione Geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.

Le indagini sui corsi d'acqua devono sempre prevedere una “*Relazione idrologica*”

*ed idraulica*” che, partendo dai dati meteorologici, geologici, geomorfologici del bacino, possa valutare la massima piena. Le relazioni tecniche dei progetti di regimazione devono essere corredate da “*Relazioni Idrauliche*” che dimostrino la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.

#### **Art. 28 - CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA**

Il P.R.G.C. individua quelle porzioni di territorio che per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio presentano condizioni omogenee di pericolosità, indipendentemente dall’uso antropico.

L’intero territorio comunale è suddiviso in zone, a ciascuna delle quali è stata fatta corrispondere una classe di pericolosità geomorfologica all’urbanizzazione ai sensi della Circ. P.G.R. nr. 7/LAP del 08/05/1996 .

Le zone relative a ciascuna classe sono rappresentate sui seguenti elaborati grafici, che fanno parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione:

- *Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’urbanizzazione relativa alle aree destinate a nuovi insediamenti, completamenti ed interventi pubblici di particolare rilevanza estese ad un intorno significativo (elaborato di terza fase ai sensi del punto 1.2.3 della Circ. 7/LAP ) alla scala 1:5000:*

*TAV. 6 GEO A porzione Ovest del territorio comunale*

*TAV. 6 GEO B porzione Est del territorio comunale*

L’inserimento di una zona in una determinata classe di idoneità urbanistica non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, indipendentemente dal regime prescrittivo o normativo vigente sull’area interessata.

In tutte le classi permane comunque l’efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico.

Nel seguente paragrafo vengono definite le norme di tipo geologico relative alle singole classi; per ogni classe vengono specificati i seguenti punti:

**Definizione ai sensi della Circ. 7/LAP:** è la definizione della classe di pericolosità così come riportata nel testo della Circolare P.G.R. nr. 7/LAP del 08/05/1996

**Sottoclassi:** eventuale suddivisione della classe in sottoclasse

**Simbologia TAV. 6 GEO:** indica la retinatura utilizzata nelle tavole 6 GEO A e 6 GEO B

**Descrizione pericolosità:** fornisce una descrizione della pericolosità geomorfologica, geologica ed idrogeologica relativa alla specifica classe

**Indicazioni generali:** forniscono le indicazioni e le prescrizioni comuni alla classe di appartenenza e alle eventuali sottoclassi

**Indicazioni specifiche per le sottoclassi:** forniscono indicazioni e prescrizioni specifiche applicabili alla sottoclasse di appartenenza

**Interventi ammessi:** elenco delle tipologie di interventi ammessi nelle classi e nelle sottoclassi

**Documentazione da produrre ed indagini da compiere:** indica la

documentazione da redigere e le indagini da compiere relative all'intervento previsto

#### **Art. 28.1 - CLASSE I**

**Definizione ai sensi della Circ. 7/LAP:** *“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. 11 marzo 1988”.*

**Simbologia TAV. 6 GEO :** Retino verde barrato obliquo pieno.

**Descrizione pericolosità:** Assenza di particolari pericolosità; si tratta di aree pianeggianti e/o con deboli dislivelli ed eventuale presenza di terreni di copertura a granulometria fine .

**Indicazioni generali:** Nelle aree soggette a tale classe non si applicano norme particolari oltre a quelle previste dalla legislazione specifica sulle norme geotecniche e sull'eventuale vincolo idrogeologico (L.R. 45/89).

Si prescrive ugualmente per progetti di notevole entità e volumetria la verifica delle condizioni geologiche e geotecniche dei terreni di fondazione.

L'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo e alla stabilità dell'area.

**Interventi ammessi:** Ammessi tutti gli interventi compatibili con le destinazioni di P.R.G.

**Documentazione da produrre ed indagini da compiere:** Relazione geologica e geotecnica con esecuzione di indagini in sito soprattutto per interventi che incidono in maniera significativa sul territorio ( es.: piani di lottizzazioni, capannoni industriali e/o commerciali ecc.)

#### **Art. 28.2 - CLASSE II**

**Definizione ai sensi della Circ. 7/LAP:** *“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 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità”.*

**Sottoclassi:** Sul territorio comunale vengono identificate le sottoclassi:

- SOTTOCLASSE II a
- SOTTOCLASSE II b
- SOTTOCLASSE II c

**Simbologia TAV. 6 GEO:**

- SOTTOCLASSE II a: retino giallo barrato obliquo pieno
- SOTTOCLASSE II b: retino azzurro barrato obliquo pieno-tratteggiato
- SOTTOCLASSE II c: retino blu barrato obliquo pieno

**Descrizione pericolosità:** Pericolosità moderata determinata da morfologia

articolata.

- **SOTTOCLASSE II a** : Versanti a bassa acclività (da 5° a 10°) edificati e non edificati in cui le caratteristiche geotecniche dei terreni presenti risultano essere compatibili con l'acclività stessa e dove il deflusso delle acque di precipitazione può determinare erosioni e/o dissesti superficiali non controllati.
- **SOTTOCLASSE II b** : Versanti a media acclività (da 10° a 20°) edificati e non edificati in cui le caratteristiche geotecniche dei terreni presenti risultano essere compatibili con l'acclività stessa e dove il deflusso delle acque di precipitazione può determinare erosioni e/o dissesti superficiali non controllati.
- **SOTTOCLASSE II c** : Aree destinate ad attività estrattiva legate all'evoluzione dell'area di cava e limitate alla normativa di settore (L.R. 69/78 L.R. 40/98).

**Indicazioni generali:** Le aree ricadenti nei seguenti ambiti risultano edificabili con prescrizioni e con l'obbligo della presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso.

A tal riguardo ogni intervento dovrà essere eseguito prevedendo in fase di progettazione la modellizzazione:

- \* geologica e geotecnica del sottosuolo (eseguita mediante indagini geognostiche);
- \* idrogeologica (eseguita mediante indagini geoidrologiche) si dovranno anche esaminare gli aspetti connessi alla regimazione ed al riassetto del reticolato idrografico minore a scala locale e si dovrà verificare che l'intervento non comporti il peggioramento delle condizioni idrologiche circostanti. Inoltre si devono attuare quegli interventi volti a favorire il regolare deflusso nonché lo smaltimento e la regimazione delle acque superficiali.

#### **Indicazioni specifiche per le sottoclassi**

##### ***SOTTOCLASSE II a***

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche redatte ai sensi del DM 11/3/1988 e del Decreto 14/09/2005 dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità del pendio determinate dall'intervento in relazione all'acclività del versante stesso, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo di fondazione, dei riporti, delle opere di sostegno soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee e di terreni con caratteristiche geotecniche mediocri.

##### ***SOTTOCLASSE II b***

Stesse indicazioni della SOTTOCLASSE II a con maggiore attenzione verso l'analisi di stabilità del versante e del complesso opera-versante.

##### ***SOTTOCLASSE II c***

In tale classe ogni nuova opera sarà preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico e geotecnico secondo quanto previsto dalla normativa regionale (L.R. 69/78 L.R. 40/98) di settore e in coerenza con il D.M. 11 marzo 1988 n.127 e il Decreto 14/09/2005.

**Interventi ammessi:** Ammessi tutti gli interventi compatibili con le condizioni geologiche (senso lato) e compatibili con le destinazioni di P.R.G.. Tali interventi

sono subordinati all'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto che mitighino la pericolosità geologica.

**Documentazione da produrre ed indagini da compiere:** Presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso.

Relazione geologica e geotecnica con esecuzione di indagini in sito ad esclusione di interventi di limitata importanza (esempio: edifici accessori, manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di ristrutturazione che non comportano significative modifiche sulle strutture fondazionali).

### **Art. 28.3 - CLASSE III**

**Definizione ai sensi della Circ. 7/LAP:**

**CLASSE III:** *“Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente”.*

**SOTTOCLASSE III a (e relative sottoclassi):** *“Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77”.*

**SOTTOCLASSE III b (e relative sottoclassi):** *“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, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della LR 56 / 77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità”.*

**Sottoclassi:** Sul territorio comunale vengono identificate le sottoclassi:

- **SOTTOCLASSE III a** ulteriormente suddivisa in tre sottoclassi in relazione alla tipologia di pericolosità:
  - **SOTTOCLASSE III a A**
  - **SOTTOCLASSE III a B**
  - **SOTTOCLASSE III a C**
- **SOTTOCLASSE III b** ulteriormente suddivisa in due sottoclassi in relazione al grado di pericolosità:
  - **SOTTOCLASSE III b 3**
  - **SOTTOCLASSE III b 4**

**Simbologia TAV. 6GEO:**

- **SOTTOCLASSE III a A** : retino marrone orizzontale barrato pieno

- **SOTTOCLASSE III a B** : retino arancione verticale barrato pieno
- **SOTTOCLASSE III a C** : retino viola verticale barrato pieno
- **SOTTOCLASSE III b 3**: retino viola zig zag inclinato
- **SOTTOCLASSE III b 4**: retino blu incrociato

**Descrizione pericolosità:**

- **SOTTOCLASSE III a A** : aree di esondazione non edificate del Fiume Ticino delimitate dalle fasce A, B del Piano Assetto Idrogeologico; aree di esondazione e di dissesto del Rio Rito delimitate con criterio geomorfologico; canale Regina Elena, fosso colatore ricettore delle acque di precipitazione; laghetti artificiali.
- **SOTTOCLASSE III a B** : versanti ad elevata acclività (da 20° a 30°).
- **SOTTOCLASSE III a C**: impluvi con concentrazione di acqua durante intense precipitazioni.
- **SOTTOCLASSI III b 3, III b 4**: aree di esondazione edificate del Fiume Ticino delimitate dalle fasce A, B del Piano Assetto Idrogeologico; aree in prossimità del canale Regina Elena.

**Indicazioni generali per la SOTTOCLASSE III a e le rispettive sottoclassi:**

La **SOTTOCLASSE III a** si identifica nell'ambito della CLASSE III in quanto:

- rappresenta porzioni di territorio ad elevata pericolosità geologica;
- non edificata;
- i necessari interventi di riassetto e difesa del patrimonio esistente **non** possono essere risolti, come per la CLASSE II, attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, ma devono essere affrontati mediante interventi di riassetto;

E' rappresentata quindi da aree generalmente inedificate le cui caratteristiche geomorfologiche le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

**Indicazioni specifiche per le sottoclassi:**

**SOTTOCLASSE III a A**: Tale classe è applicata alle fasce A, B del P.A.I., alle aree di esondazione e dissesto evidenziate dalla cartografia specifica del Rio Rito, al canale Regina Elena con criterio geometrico pari a 10,00 metri per lato dal ciglio superiore dell'argine artificiale, al fosso colatore parallelo alla SS32 con criterio geometrico pari a 1,50 metri per lato dal ciglio superiore del fosso stesso e ai laghetti artificiali e/o naturali, che le rendono inidonee a nuovi insediamenti

**SOTTOCLASSE III a B**: E' rappresentata da aree generalmente inedificate le cui caratteristiche geomorfologiche attuali costituite da versanti per lo più boscati ad elevata acclività le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

**SOTTOCLASSE III a C**: E' rappresentata da aree generalmente inedificate le cui caratteristiche geomorfologiche attuali, costituite da impluvi sviluppati lungo versanti per lo più boscati ad elevata acclività con concentrazione di acqua durante intense precipitazioni, le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

**Interventi ammessi**: Nelle aree comprese nelle **SOTTOCLASSI III a** sono

ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici ed idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente con l'obbligo della presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso:

- le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti la viabilità, la produzione ed il trasporto di energia, le reti e gli impianti di depurazione, le telecomunicazioni ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
- le opere attinenti la regimazione e l'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua, purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
- le opere attinenti le sistemazioni idrogeologiche e tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
- l'eliminazione di eventuali tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombinature;
- le strade e piste di servizio di attività agro-silvo-pastorali approvate dal Servizio Regionale Economia Montana e Foreste chiuse al traffico e della larghezza massima tra i cigli di metri 3.00;
- i percorsi pedonali o ciclabili, quando non altrimenti localizzabili;
- le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/78, n. 69;
- le piantumazioni secondo le disposizioni legislative vigenti, con particolare riferimento al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; il mantenimento delle limitate attività agricole in atto; le attività colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque;
- la recinzione dei terreni purché le opere non modifichino il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali.

Nel caso della presenza di edifici isolati non evidenziati dalla cartografia, si applicano le limitazioni previste alla **SOTTOCLASSE III b 4**.

Per il fosso colatore parallelo alla SS32 (lato est) gli eventuali interventi dovranno essere supportati da adeguate documentazioni tecniche (topografiche, geologiche, idrauliche) che dimostrino l'effettiva compatibilità del sistema opera-colatore.

Per la sola **SOTTOCLASSE III a A**, all'interno delle fasce P.A.I., valgono anche le limitazioni previste dall'art. 29 e 30 delle Norme di Attuazione del PAI adottate con deliberazione del Comitato Istituzionale nr. 18 del 26 aprile 2001.

Più precisamente, per la **fascia A** (art. 29 NTA PAI a cui si rimanda per completezza), sono **vietate** le seguenti attività:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti,

l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);

- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Sono per contro **consentiti**:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;

- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
  - k) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
  - l) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
- Più precisamente, per la **fascia B** (art. 30 NTA PAI a cui si rimanda per completezza), sono **vietate** le seguenti attività:
- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
  - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);
  - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro **consentiti**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di

contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;

- e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

### **Documentazione da produrre ed indagini da compiere**

Presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso.

Relazione geologica e geotecnica con esecuzione di indagini in sito, in più dovranno essere eseguiti approfonditi studi in relazione alla problematica geologica individuata nella specifica sottoclasse (vedi descrizione pericolosità).

### **Indicazioni generali per la SOTTOCLASSE III b e le relative sottoclassi:**

La **SOTTOCLASSE III b** si identifica nell'ambito della **CLASSE III** in quanto:

- rappresenta porzioni di territorio ad elevata pericolosità geologica;
- edificata;
- i necessari interventi di riassetto e difesa del patrimonio esistente non possono essere risolti, come per la **CLASSE II**, attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, ma devono essere affrontati mediante interventi di riassetto;
- in quanto, in assenza di interventi di riassetto, vi sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

Si tratta quindi di aree edificate e parzialmente edificate comprese in questo caso all'interno delle fasce A, B del P.A.I. e della fascia di rispetto relativa al canale Regina Elena, in cui si rende necessaria la presenza di efficaci opere di attuazione o eliminazione della pericolosità o, nel caso di insufficienza di tali opere, la realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.

E' rappresentata quindi da aree generalmente edificate le cui caratteristiche geomorfologiche le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi senza incremento di carico antropico e con l'obbligo della presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso:

- gli interventi previsti nelle aree soggette a **SOTTOCLASSE III a**;
- per gli insediamenti preesistenti, gli interventi:
  - **MO** Manutenzione ordinaria;
  - **MS** Manutenzione straordinaria;
  - **RC** Restauro conservativo;
  - **RE1** e **RE2** Ristrutturazione edilizia di tipo **A** e **B** (intesa come

ristrutturazione globale dell'edificio ma senza modifiche di sagoma esistente);

- **DS** Demolizione senza ricostruzione;
- **MDA** Modifica di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico;
- recinzioni e posa di manufatti di arredo urbano.

#### **Indicazioni specifiche per le sottoclassi:**

**SOTTOCLASSE III b 3:** Nelle zone delimitate dalla **SOTTOCLASSE III b 3**, è da escludere la realizzazione di nuove unità abitative e/o completamenti.

Sono solo ammessi solo interventi che comportino un modesto aumento del carico antropico.

Quanto indicato dalla Circolare 7/LAP: *"In assenza di [...] interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico..."*, va inteso: in senso generale, in funzione del grado di pericolo, in funzione della possibilità di mitigazione del rischio ed in relazione al numero di abitanti già presenti nella zona.

Pertanto si ritiene che per *"aumento del carico antropico"* si può intendere l'insediamento di nuovi nuclei famigliari che comportano l'edificazione e/o l'ampliamento sostanziale di nuove unità abitative complete di infrastrutture.

Si possono quindi considerare accettabili:

- gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti;
- gli adeguamenti igienico-funzionali (es: si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi)

I suddetti interventi potranno essere realizzati solo quando viene completato l'iter procedurale per la realizzazione di opere di sistemazione volte alla difesa del territorio.

Pertanto le aree ascritte in tale classe dovranno essere inserite in un cronoprogramma delle opere di riassetto in relazione alla tipologia della pericolosità.

La procedura per la realizzazione delle opere di sistemazione volte alla difesa del territorio potrà essere gestita dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati che hanno interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.

L'Amministrazione Comunale condurrà inoltre la verifica, al termine dei lavori, della funzionalità delle suddette opere in relazione alla minimizzazione del rischio.

Tale interpretazione può essere estesa agli ambiti della **SOTTOCLASSE III a**, nel rispetto di quanto sopra indicato e di quanto riportato al punto 6.2. della Nota Tecnica Esplicativa della Circ. 7/LAP.

#### **Documentazione da produrre ed indagini da compiere**

Presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso.

Relazione geologica e geotecnica con esecuzione di indagini in sito, in più dovranno essere eseguiti approfonditi studi in relazione alla problematica geologica individuata nella specifica sottoclasse (vedi descrizione pericolosità).

**SOTTOCLASSE III b 4:** Nelle zone delimitate dalla **SOTTOCLASSE III b 4**, è da escludere la realizzazione di nuove unità abitative e/o completamenti e anche di interventi che determinano un modesto aumento di carico antropico.

In tale sottoclasse è necessaria la messa in opera delle sistemazioni del territorio per la difesa dell'edificato esistente.

Pertanto le aree ascritte in tale classe dovranno essere inserite in un cronoprogramma delle opere di riassetto in relazione alla tipologia della pericolosità.

La procedura per la realizzazione delle opere di sistemazione volte alla difesa del territorio potrà essere gestita dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati che hanno interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche. L'Amministrazione Comunale condurrà inoltre la verifica, al termine dei lavori, della funzionalità delle suddette opere in relazione alla minimizzazione del rischio.

#### ***Art. 29 - PIANI DI RIASSETTO IDROGEOLOGICO***

Le presenti norme danno la possibilità di prevedere Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico mirati all'eliminazione e/o riduzione del rischio in aree del territorio comunale sulle quali il Piano Regolatore ha ravvisato una elevata pericolosità geologica ed un conseguente elevato rischio quali le aree in **SOTTOCLASSE IIIb** quindi aree parzialmente o completamente edificate.

Tali Progetti devono esplicitamente far riferimento agli obiettivi di minimizzazione della pericolosità geomorfologica o della vulnerabilità delle aree urbanizzate, alle caratteristiche e alle modalità di realizzazione delle opere in relazione agli obiettivi, alle modalità di verifica dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione del rischio. I Progetti dovranno contenere inoltre il programma dettagliato di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa eseguite.

La completa esecuzione delle opere previste da Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico può trasformare interamente o parzialmente le condizioni di fruibilità urbanistica, secondo quanto previsto dalle presenti norme per ciascuna classe e secondo quanto esplicitato nell'ambito del Progetto stesso, approvato dagli Enti pubblici preposti e verificato in sede di collaudo delle opere, con preciso riferimento alla avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità ed esplicitazione di quali settori siano stati messi in sicurezza e quali permangano a rischio.

I Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico potranno seguire l'iter previsto dall'art.47 della L.R. n.56/77 come Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche nelle zone in cui la pericolosità dipenda anche da situazioni esistenti su territori di Comuni limitrofi o comunque quando la progettazione esecutiva comporti un complesso di opere integrate fra di loro, eventualmente di competenza di molteplici Enti, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

Anche soggetti privati potranno avanzare proposte, di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, e contribuire alle spese per la loro realizzazione, ma tali Progetti dovranno comunque assumere carattere di interesse pubblico, essere recepiti e verificati già in fase progettuale dall'Ente pubblico e approvati dal Consiglio Comunale.

Le sistemazioni idrogeologiche puntuali richieste, concesse ed eseguite da soggetti privati nell'ambito dei singoli lotti di proprietà non possono, pertanto, assumere il carattere di Progetto Pubblico di Riassetto Idrogeologico e modificare le caratteristiche di idoneità all'utilizzazione urbanistica prevista dalla cartografia di piano. Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico e il Piano di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

### ***Art. 30 - FASCE DI RISPETTO***

#### ***Art. 30.1 - FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA***

Il P.R.G.C. individua nelle Tavole di Piano, ai sensi della L.R. 56/77 smi, art. 29, lettere b) e c), una fascia di rispetto inedificabile, della profondità minima, laddove non individuata planimetricamente:

- di 100m per fiumi, torrenti e canali non arginati;
- di 25m dal piede esterno degli argini maestri per fiumi, torrenti e canali arginati.

Inoltre, lungo il corso del Fiume Ticino e del Rio Rito compresi negli elenchi delle acque pubbliche di cui al RD 1775/33, è istituita una fascia della profondità di ml 150 dalle relative sponde o piede degli argini, ove vige il vincolo procedurale di cui al DLgs 490/99, art. 146 (ex Legge 431/85).

Per quanto riguarda le distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché da quelli appartenenti al pubblico demanio (contraddistinti in cartografia catastale da una doppia linea continua) ancorché non iscritti negli elenchi, ai sensi dell'art. 96 lett. f) del "*Testo Unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche*", approvato con R.D. 25/07/04 n.523, le prescrizioni di PRG relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua assumono l'efficacia di "*disciplina locale*" ai sensi ed alle condizioni previste dalla Circ. PRG n.14/LAP/PET dell'8/10/98 e s.m.i.

Sulle Tav. **3GEO** e **6GEO B** viene riportato il tracciato del Canale Regina Elena in galleria generalmente ubicata a notevole profondità rispetto al piana campagna.

L'effettivo percorso e la sua profondità dal piano campagna del tratto in galleria, dovrà essere verificato in sede progettuale presso l'Associazione Irrigua Est Sesia di Novara in quanto la cartografia utilizzata per gli elaborati di PRGC risulta essere ad una scala poco adeguata.

All'interno di tale tracciato valgono le indicazioni delle rispettive classi di pericolosità con la verifica aggiuntiva di eventuali interferenze con il tracciato del canale stesso.

#### ***Art. 30.2 - DELIMITAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO***

Sul territorio comunale è delimitata un'unica area sottoposta a Vincolo Idrogeologico (Allegato 7).

Le attività da eseguire nelle aree sottoposte a tale vincolo possono essere autorizzate dalla Regione, dalla Provincia o dal Comune secondo quanto indicato dalla L.R. nr. 45/89 e dalla L.R. 44/00 (art. 63,64 e 65) ed in particolare:

a.1) Autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune nel cui territorio sono previsti gli interventi

a.2) Autorizzazione rilasciata dalla Provincia di Novara se il territorio in cui sono previsti gli interventi interessa più Comuni:

- Attività che comportino la modificazione o trasformazione d'uso del suolo:
  - su aree non superiori a 5000 mq o
  - per volumi di scavo non superiori a 2500mc

b) Autorizzazione rilasciata dalla Provincia di Novara:

- Attività che comportino la modificazione o la trasformazione d'uso del suolo:
  - su aree superiori a 5000mq o
  - per volumi di scavo superiori a 2500
- Opere e lavori di competenza regionale o realizzati con contributo regionale (categoria C1 L.R. 40/98);
- Opere a lavori pubblici o di interesse pubblico il cui importo dei lavori previsti è superiore a 250 milioni di lire (categoria C2 L.R. 40/98);
- Bacini ed invasi idrici (categoria C5 L.R. 40/98);
- Impianti di smaltimento e deposito rifiuti (categoria C6 L.R. 40/98);
- Attività estrattive (con esclusione indicate dalla L.R. 69/78)

c) Autorizzazione rilasciata dalla Regione Piemonte:

- Impianti di risalita a fune/piste da sci e relative opere accessorie;
- Opere sottoposte a VIA di cui il D.P.C.M. n:377
- Del 10/8/88 di competenza dello Stato;
- Interventi di cui all'art.81 del D.P.R. n.616 del 24/7/77;
- Opere pubbliche di particolare interesse regionale di cui all'art. 66 comma 1, lettera i, numero 2 L.R. 44/00

Le attività, all'interno di tale area, **non** sottoposte ad autorizzazione relativa alla L.R. 45/89 sono le seguenti (Circ. Reg. nr. 2/AGR/90 punto A):

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere (strade, ponti, acquedotti, linee elettriche, muri, edifici, opere di sistemazione idraulica o idraulico-forestale, briglie, drenaggi, fossi, ecc. ) che non comportino modifiche sostanziali alle opere medesime ed al territorio circostante (ad esempio, messa in opera di barriere stradali e ripresa piani viabili, messa in opera di cartelli stradali, pubblicitari, apertura di cunette e realizzazione di tombini, modifiche alle reti di servizio interrate nelle strade della viabilità esistente);
- lavori di rimboschimento, piantagione di alberi forestali, comprese le opere accessorie quali spianamenti , muretti di contenimento, chiusure di falle o fratture di argini, ecc.;
- lavori di mera manutenzione fondiaria a scopi agricoli o forestali effettuati su

terreni in attualità di coltivazione, quando tali lavori comportano un volume di scavo inferiore ai 50 mc e non sono finalizzati alle trasformazioni di boschi e terreni;

- opere costituenti pertinenze di edifici, costituenti a catasto servizio complementare dell'edificio principale; realizzazione di modeste opere edilizie quali: cordoli, recinzioni senza fondamenta, pavimentazioni in lastre per percorsi pedonali, allacciamenti tecnologici alle strade esistenti purché lo scavo non superi il metro di profondità, modifiche esterne e ai tetti che non comportino variazioni della superficie coperta, pavimentazioni che non comportino impermeabilizzazione del suolo, piccoli balconi fino a 15 m<sup>2</sup> di superficie con fondamenta di profondità massima pari a m 0.50, vani chiusi adibiti ad uso caldaia, fino a m<sup>2</sup> 10 di superficie;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinari, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti che non comportino modifiche sostanziali alle opere stesse e al territorio, ovvero modifiche alle geometrie planimetriche.

#### ***Art. 30.3 - AREE DI SALVAGUARDIA DELLE OPERE DI CAPTAZIONE ACQUE POTABILI***

Secondo la legislazione nazionale la disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano è normata dal DPR 236/88 e dal Dlgs 152/99 e in particolare nel caso specifico dall'articolo 21 del DLgs 152/99 e s.m.i. (DLgs. 18/08/2000) a cui si rimanda e se ne riporta uno stralcio:

- *la zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.*
- *la zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.*

Per dimensionare correttamente le fasce di rispetto dei pozzi comunali si è optato, come prevede la Del.G.R. n. 102-45194 del 26/04/1995 e come suggeriscono le linee guida della Regione Piemonte, per l'applicazione del criterio cronologico.

Ciò “consiste nel dimensionare un'area in funzione del tempo considerato come tempo di sicurezza impiegato dall'acqua a percorrere un determinato spazio”.

Il responso della valutazione della vulnerabilità dell'acquifero nonché delle caratteristiche idrogeologiche permette, in base ai dettami della Del.G.R. n. 102-45194 del 26/04/1995 ed in accordo con l'Amministrazione Comunale, nonché con quanto certificato dalla Regione Piemonte Direzione Pianificazione Risorse Idriche

Settore Disciplina dei Servizi Idrici Opere Acquedottistiche, Fognarie e di Depurazione, il dimensionamento delle seguenti fasce di rispetto

- **zona di tutela assoluta: raggio di 10 metri dal pozzo;**
- **zona di rispetto ristretta: delimitata dall'isocrona 60 giorni;**
- **zona di rispetto allargata: dall'isocrona 180 e/o 365 giorni;**

Salvo fatto quanto prescritto dalla determina di approvazione Regionale, Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche, determinazione n. 47 del 9 febbraio 2001 di ridefinizione del pozzo dell'acquedotto comunale ubicato in Via Bellomi, ai sensi dell'art. 5 comma 5 e 6 del Dlgs 18 agosto 2000, nr. 258, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali- quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui al comma precedente, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Le regioni e le provincie autonome disciplinano all'interno delle zone di rispetto le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;

- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 5.

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

Il territorio dei Comuni 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 scuola 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.

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 1 mq. 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 extraresidenziali.

Dette aree sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione, ad eccezione delle aree per la 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 indici e 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 purchè 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 a parcheggio in superficie al momento del rilascio della concessione edilizia.

## **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. 1/4/1968 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.M. 1/4/1968 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 attuativa 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).

In continuità a quanto è stato sino ad oggi attuato, ove possibile dovranno essere previste e realizzate opere finalizzate alla fluidificazione del traffico, limitazione delle velocità e sicurezza stradale ( rotonde, dossi, dissuasori, ecc.)

Con riferimento al clima acustico dell'abitato, per le pavimentazioni stradali, per le vie di grande scorrimento ed attraversamento dell'abitato, sarà da privilegiare l'uso di finiture fonoassorbenti.

#### B) Aree per servizi tecnologici.

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

## **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 attività insalubri di prima classe o ritenute tali dal Servizio di Igiene Pubblica), con superficie netta globale non superiore a 250 mq.

Le destinazioni d'uso extra-residenziali, 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 e s.m.i.

Le aree a parcheggio relative agli ampliamenti ed ai nuovi insediamenti commerciali nell'addensamento storico rilevante A1 possono essere monetizzate per contribuire alla formazione di un fondo destinato alla realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento.

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 concessioni edilizie singole 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.

## Prescrizioni particolari

### INDICAZIONI COSTRUTTIVE PER LA QUALITA' PROGETTUALE

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti ad interventi di ricostruzione, ristrutturazione o recupero debbono inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano, rispettandone le caratteristiche peculiari; per questo debbono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti e, in particolare, con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi.

In tutti gli edifici ancora oggi caratterizzati da elementi tipologici o costruttivi originari, gli interventi edilizi ammessi debbono comunque assicurare la salvaguardia e la valorizzazione di detti elementi (mensole e balconi in legno, murature in vista, portali, affreschi, insegne ecc.).

In particolare le coperture, le gronde, la forma e la dimensione delle aperture, i portali e gli androni carrai, i serramenti e gli infissi a persiana, gli intonaci, i colori e gli apparati decorativi, i balconi ed i ballatoi costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo e debbono essere realizzate in conformità alle presenti norme.

Tutti gli interventi edilizi debbono proporsi la valorizzazione ed il progressivo adeguamento ai caratteri tipologici ed agli elementi costruttivi originali, tipici, ricorrenti e di riconosciuta qualità presenti nell'abitato.

L'Autorità comunale competente in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione ed in conformità al parere espresso dalla Commissione paesaggio, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.

Gli interventi di recupero degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione debbono essere realizzati secondo le indicazioni del "piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria" di cui alla D.C.R. 98-1247 dell'11.01.2007; al fine di garantire la qualità della progettazione degli interventi e del corretto inserimento paesaggistico si suggerisce il riferimento alle pubblicazioni "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: "Buone pratiche per la progettazione edilizia" e "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. "Buone pratiche per la progettazione pianificazione locale" approvati con DGR 30-13616 del 22 marzo 2010.

Per quanto possibile l'impianto urbanistico, l'orientamento degli edifici e la progettazione architettonica devono fare riferimento ai criteri di sostenibilità energetica ed ambientale (prendendo spunto dalle linee guida per la bioedilizia ufficialmente riconosciute con riferimento al protocollo Itaca) con scelte che tendano:

- a) alla ottimizzazione dello sfruttamento della luce naturale;
- b) a favorire l'impiego di materiali di recupero e/o riciclabili;

- c) a ridurre i consumi di acqua potabile anche attraverso il recupero, in apposite vasche di accumulo, delle acque meteoriche per servizi igienici e irrigazione delle aree verdi;

A puro titolo orientativo di seguito sono indicati i criteri di dimensionamento delle vasche di accumulo delle acque meteoriche, per consumi relativi a:

- servizi igienici (alimentazione cassette di scarico WC) con vasca di volume:

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

- irrigazione delle aree verdi, con vasca di volume:

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

- d) a evitare l'impiego di combustibili fossili prevedendo l'utilizzo di combustibili da biomassa o da energia rinnovabile;
- e) a prevedere, in presenza di più nuclei abitativi, la dotazione di impianti termici centralizzati, in grado di consentire la termoregolazione e la contabilizzazione del calore per ogni unità abitativa;

Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazio pubblico.

Installazioni di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici, inseriti nella pendenza della falda.

Nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti debbono essere conservate e valorizzate le preesistenze verdi (aiuole, alberature, piante rampicanti e pergolati); sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano, a parere della Commissione del Paesaggio, particolare valore naturalistico ed ambientale, salva autorizzazione motivata del Comune.

Per insediamenti a destinazione residenziale, terziaria, industriale e commerciale di nuova costruzione che verifichino requisiti di particolare interesse anche ai fini delle mitigazioni e compensazioni ambientali gli oneri di urbanizzazione secondaria relativi al titolo edilizio abilitativo sono ridotti con le seguenti percentuali:

- A) L'intervento prevede minori consumi energetici ed è realizzato con i criteri della classe A+, con consumi energetici fino a 15 Kwh/mq per anno

riduzione 20%

- B) L'intervento prevede minori consumi energetici ed è realizzato con i criteri della classe A, con consumi energetici fino a 30 Kwh/mq per anno

riduzione 10%

- C) L'intervento prevede contenimento dei consumi idrici con la formazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche, per consumi relativi a:

- servizi igienici (alimentazione scarico WC) con vasche di volume:

$$V = S.n.r./40 \times 60 \text{ l/giorno} \times 15 \text{ giorni} \quad \text{riduzione 10\%}$$

- irrigazione delle aree verdi con vasca di volume:

$$V = 0,8 \text{ l/mq/giorno} \times 30 \text{ giorni} \times \text{sup. area verde} \quad \text{riduzione 5\%}$$

- D) L'intervento a destinazione industriale, commerciale, terziaria e turistico ricettiva prevede la formazione di "coperture verdi" e almeno il 10% delle superfici delle pareti perimetrali come "pareti verdi" riduzione 10%
- E) L'intervento a destinazione industriale, commerciale, terziaria e turistico ricettiva prevede la formazione di aree a parcheggio alberate (con la posa di un albero di alto fusto ogni 4 posti auto) e la raccolta ed il riuso delle acque meteoriche riduzione 5%
- F) l'intervento a destinazione industriale, commerciale, terziaria e turistico ricettiva prevede contenimento dei consumi idrici con la formazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche, per consumi relativi a:
- servizi igienici (alimentazione scarico WC) con vasche di volume:  

$$V = n. \text{ servizi igienici} \times 120 \text{ l/giorno} \times 15 \text{ giorni}$$
 riduzione 10%
  - irrigazione delle aree verdi con vasca di volume:  

$$V = 0,8 \text{ l/mq/giorno} \times 30 \text{ giorni} \times \text{sup. area verde}$$
 riduzione 5%

#### 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, purchè 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 lotto 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 tramezzati o ripartiti in locali diversi, con la sola eccezione dei servizi igienici o di locali non areati;
- d) costituiscano pertinenza di un alloggio dotato di almeno due camere da letto;
- e) non siano realizzati al piano di locali abitabili.

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

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, e/o alle destinazioni ammesse, ed anche con interventi limitati al solo sottotetto, purchè 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 falde di copertura.

Per gli edifici vincolati in base alla legge 01/06/1939 n.1089 il rilascio della concessione od autorizzazione 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 regolamentare 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, purchè tali altezze non siano inferiori a ml.2,50 ed i rapporti di aereo-illuminazione non siano inferiori a 1/10.

Il Sindaco, 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 purchè la distanza da e tra pareti finestrate di edifici prospettanti non sia inferiore a ml.8,00.

#### **ART. 34 - AREE AMBIENTALI E DOCUMENTARIE**

Sono le parti del territorio comunale, individuate ai sensi dell'art. 24 primo comma della L.R. n.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. n.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, ampliamento (ove ammesso e nei limiti più oltre specificati) e ricostruzione (ove ammesso e nei limiti degli indici volumetrici esistenti), secondo le indicazioni degli elaborati grafici di Piano, sono possibili con semplice autorizzazione o concessione edilizia.

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. n.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. n.56/77, e previa variante al P.R.G.I., possono modificare ed integrare, quantitativamente e qualitativamente, gli interventi ammessi con semplice concessione edilizia.

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 agli usi consentiti, di superfici o volumi (loggiati, sottotetti, casseri, ecc.) 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.

Per l'edificio di Via Simonetta, destinato a servizio socio sanitario e denominato

“Casa di riposo Don Giorgio Nobile”, attrezzatura di proprietà privata e di interesse generale, è consentita, nella porzione di più recente edificazione, la possibilità di un ampliamento volumetrico nel rispetto dell’indice medio di zona (2,73 mc./mq), per l’adeguamento di alcuni locali tecnici alle normative sanitarie vigenti e per ampliare la zona soggiorno pranzo.

Tale operazione dovrà preferibilmente vedere il recupero e l’ampliamento dei locali nel seminterrato con possibile fuoriuscita dal piano campagna di circa 80 centimetri nella porzione adiacente al lato sud dell’edificio esistente.

La copertura della eventuale limitata parte esterna alla sagoma dell’edificio esistente potrà essere utilmente realizzata con tappeto verde ed integrata alla zona del giardino di pertinenza.

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;

Il Piano individua le aree e gli edifici di interesse storico artistico per i quali gli interventi ammessi sono subordinati al parere favorevole e vincolante della Commissione Regionale per la tutela e valorizzazione dei beni culturali ed ambientali, a norma del 15 comma dell’art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

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.

In tutti gli edifici ancora oggi caratterizzati da elementi tipologici o costruttivi originari, gli interventi edilizi ammessi debbono comunque assicurare la salvaguardia e la valorizzazione di detti elementi (mensole e balconi in legno, murature in vista, portali, affreschi, insegne ecc.).

All'interno del Centro Storico non sono ammessi interventi che ne alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione, estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso.

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 nè 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, ove e quando non siano sostituite da vetro antisfondamento, debbono essere di tipo trasparente e 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.

In dette aree sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 33 delle presenti norme.

### 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 della deliberazione di cui all'art.41 bis della L.R. n.56/77 e successive modificazioni, sono consentiti, con concessione diretta, interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia, ivi compreso il recupero alle destinazioni ammesse di superfici o volumi (casseri, rustici), con caratteristiche tecnico-costruttive e formali che rispettino i valori ambientali esistenti.

Sempre nel rispetto dei caratteri tipologici e dei valori ambientali esistenti è inoltre ammesso l'ampliamento "una tantum" del 20% della S<sub>ul</sub> esistente, con un massimo di 50 mq. per alloggio; 25 mq. sono comunque ammessi per ogni unità immobiliare. La nuova costruzione è consentita unicamente laddove espressamente prevista con apposita simbologia secondo le indicazioni planimetriche della cartografia di Piano, nel rispetto delle cortile 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 consentiti di cui all'art.4 della presenti norme per le destinazioni ammesse 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 alle destinazioni ammesse.

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.

Le previsioni di Piano si attuano mediante autorizzazione o concessione edilizia singola od a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi.

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

Per edifici esistenti a destinazione produttiva o commerciale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia anche con modifica alla destinazione residenziale nei limiti della S.l.p esistente, al netto delle superfici e destinazioni pertinentziali.

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

\* It = densità territoriale: 0,6 mc/mq. (0,4 mc/mq. in Valle S. Pietro);

\* If = densità fondiaria: 0,8 mc/mq.(0,5 mc/mq. in Valle S. Pietro), cui debbono essere commisurate le aree di pertinenza delle volumetrie edificabili.

Le aree libere e comunque le aree non considerate di stretta pertinenza delle massime volumetrie edificabili dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (viabilità) e secondaria (parcheggi e verde); in relazione

a specifiche caratteristiche degli insediamenti (ad esempio per destinazioni commerciali o terziarie) e/o a dimensioni troppo ridotte delle aree (con conseguenti elevati costi di gestione e manutenzione) le superfici destinate a parcheggio e verde potranno essere, su valutazione ed a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, assoggettate all'uso pubblico con atto di impegno unilaterale del Concessionario.

La cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree possono essere motivatamente sostituite dalla loro parziale monetizzazione a condizione che siano garantite le superfici necessarie ad assicurare la dotazione di aree a standard nella misura di 25 mq. per abitante insediabile e/o il 100% della S.u.l. a destinazione terziaria e commerciale.

Con i progetti di concessione edilizia dovranno essere proposte adeguate sistemazioni di dette aree; le relative opere potranno essere realizzate direttamente dal concessionario a scomputo, totale o parziale, degli oneri di urbanizzazione primaria, sulla base di progetti esecutivi comunque approvati dall'Amministrazione Comunale.

Per i lotti liberi aventi superficie edificabile complessiva inferiore a 900 mq. l'indice territoriale deve essere inteso come indice fondiario e l'intero lotto deve essere considerato di pertinenza delle volumetrie edificabili ammesse.

Per i lotti liberi di Piano (intesi come singoli mappali o mappali contigui appartenenti allo stesso proprietario od allo stesso nucleo familiare al gennaio 1995, data di adozione del progetto preliminare della 2° variante di Piano) aventi superficie compresa tra 900 e 1.200 mq. l'indice fondiario cui commisurare le aree di pertinenza delle volumetrie edificabili è pari a 0,7 mc/mq. (0,46 mc/mq. in Valle San Pietro).

Per i lotti liberi individuati a completamento di insediamenti esistenti che possono risultare interclusi e senza accesso diretto da spazi pubblici o per i lotti con dislivello dalla strada superiore a m.1,00 e, più in generale, per i lotti liberi per i quali la cessione delle aree non considerate di stretta pertinenza delle volumetrie edificabili appare non praticabile per particolari condizioni e situazioni dei luoghi, (quali ad esempio una insufficiente distanza dai confini e/o una ridotta utilizzazione delle possibilità edificatorie di Piano o situazioni simili), la cessione totale o parziale delle aree può essere motivatamente sostituita dalla loro monetizzazione; in caso di monetizzazione totale l'indice territoriale deve essere inteso come indice fondiario e l'intero lotto deve essere considerato di pertinenza delle volumetrie edificabili ammesse.

Nelle schede allegate alle presenti norme sono proposti, per alcune aree, sviluppi particolareggiati dell'assetto urbanistico di progetto, da intendersi come suggerimento, orientamento ed indirizzo per l'attuazione delle previsioni di Piano.

\* R.c. = 33%

\* 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 = 9,50 ml. con tre piani abitabili. (6,5 ml. in Valle S. Pietro con due piani abitabili).

\* Distanze dai confini = ml.5,00.

\* Distanze dalle strade= ml.6,00.

Per i lotti già edificati ed individuati con specifica simbologia, gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione previsti, sono ammessi nel rispetto degli indici urbanistici relativi al rapporto di copertura, alle distanze, alle altezze ed all'indice di densità edilizia fondiaria del comparto.

Ai fini perequativi le aree di competenza relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolate come differenza delle superfici territoriali e fondiaria di pertinenza dell'ampliamento in progetto  $((mc : It) - (mc : If) = \text{aree per OOUU})$ , sono monetizzate ai valori stabiliti di anno in anno dall'Amministrazione Comunale.

Sono fatte salve le norme tecniche di attuazione di piani urbanistici esecutivi vigenti, indicati nella cartografia di P.R.G.I. alla scala 1:2.000. Con specifica deliberazione di variante questi possono essere adeguati alle previsioni e prescrizioni normative del P.R.G.I.

Nel caso di interventi a mezzo di SUE le quantità di aree da cedere in virtù del meccanismo (DF-DT) delineato ai predenti commi, non potranno in alcun caso risultare inferiori alle quantità stabilite, per le specifiche destinazioni d'uso, dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

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

Parti di territorio caratterizzate da insediamenti recenti, in attuazione del P.R.G.I. vigente, 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; 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.

Sono aree in cui si prevede la realizzazione di interventi di completamento edilizio con 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 Piano si attuano mediante concessione edilizia singola o con strumenti urbanistici esecutivi; per i lotti liberi la nuova costruzione è ammessa nel rispetto degli indici e delle prescrizioni relative alle aree residenziali di tipo B di cui all'articolo precedente.

Nelle schede allegate alle presenti norme sono proposti, per alcune aree, sviluppi

particolareggiati dell'assetto urbanistico di progetto, da intendersi come suggerimento, orientamento ed indirizzo per l'attuazione delle previsioni di Piano. Sono fatte salve le previsioni progettuali e normative dei Piani di Edilizia Economica e Popolare e di strumenti urbanistici esecutivi vigenti e confermati dal P.R.G.I., indicati nella cartografia di P.R.G.I. alla scala 1:2.000.

Nel caso di interventi a mezzo di SUE le quantità di aree da cedere in virtù del meccanismo (DF-DT) delineato ai precedenti commi, non potranno in alcun caso risultare inferiori alle quantità stabilite, per le specifiche destinazioni d'uso, dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

### **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 da 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:

It - densità territoriale = 0,6 mc/mq.(0,4 mc/mq. in Valle S. Pietro);

If - densità fondiaria = 0,8 mc/mq.(0,5mc/mq. in Valle S. Pietro), cui debbono essere commisurate e definite le aree edificabili e private;

R.c. = 33%

H = altezza massima = 9,50 ml. con tre 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).

Con i progetti di piano esecutivo e/o nella fase di presentazione della domanda di concessione edilizia dovranno essere proposte adeguate sistemazioni di dette aree; le relative opere potranno essere realizzate direttamente dal concessionario a scomputo, totale o parziale, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come definiti in forma analitica per la generalità delle aree di nuovo impianto, sulla base di progetti esecutivi comunque approvati dall'Amministrazione Comunale.

Nella scheda allegata alle presenti norme sono proposti, per alcune aree, sviluppi particolareggiati dell'assetto urbanistico di progetto, da intendersi come

orientamento ed indirizzo per l'attuazione delle previsioni di Piano anche a mezzo di strumento urbanistico esecutivo.

Gli sviluppi planivolumetrici proposti possono consentire, fatte salve le necessarie verifiche degli indici e delle prescrizioni normative relative al singolo intervento, la realizzazione di interventi edificatori a mezzo di concessione edilizia semplice, subordinata, ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di cessione delle aree e la realizzazione degli interventi infrastrutturali previsti e necessari.

La mancata verifica degli indici e delle prescrizioni normative relative al singolo intervento o la modifica dell'assetto urbanistico proposto (ove le indicazioni planovolumetriche hanno solo carattere esemplificativo) o la ridotta dimensione degli interventi edificatori con la previsione realizzativa di parti o lotti non funzionali di opere di urbanizzazione primaria, rendono obbligatoria la preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, comunque esteso alle aree delimitate dalla viabilità di Piano, esistente e/o in progetto.

Nel caso di interventi a mezzo di SUE le quantità di aree da cedere in virtù del meccanismo (DF-DT) delineato ai precedenti commi, non potranno in alcun caso risultare inferiori alle quantità stabilite, per le specifiche destinazioni d'uso, dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

### **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), 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.

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

Le concessioni relative 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 e s.m.i.

Le aree di accesso, manovra e parcheggio privato dovranno essere realizzate con l'utilizzo di asfalto o cemento "ecologico" con la previsione di lavaggi costanti sulle aree di maggiore transito e sosta dei veicoli.

Per gli insediamenti produttivi/commerciali che richiedano o prevedano la formazione di aree a parcheggio con superficie impermeabile dovranno essere previsti sistemi di regimazione delle acque superficiali, raccolta e trattamento delle acque meteoriche di dilavamento.

Gli interventi di recupero degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione o ampliamento debbono essere realizzati secondo le indicazioni del "piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria" di cui alla D.C.R. 98-1247 dell'11.01.2007.

Per quanto possibile la progettazione architettonica deve fare riferimento ai criteri di sostenibilità energetica ed ambientale con scelte che tendano:

- a) alla ottimizzazione dello sfruttamento della luce naturale;
- b) a favorire l'impiego di materiali di recupero e/o riciclabili;
- c) a ridurre i consumi di acqua potabile anche attraverso il recupero, in apposite vasche di accumulo, delle acque meteoriche per servizi igienici, irrigazione delle aree verdi ed eventuali impianti antincendio, lavaggi superficiali; le acque in eccedenza dovranno essere smaltite in sottosuolo anche a mezzo di pozzi perdenti, anche al fine di salvaguardare il livello di falda.

A puro titolo orientativo di seguito sono indicati i criteri di dimensionamento delle vasche di accumulo delle acque meteoriche, per consumi relativi a:

- servizi igienici (alimentazione cassette di scarico WC) con vasca di volume:

$$V = S.l.p./300 \text{ mq per addetto} \times 40 \text{ l/giorno} \times 15 \text{ giorni}$$

- irrigazione delle aree verdi, con vasca di volume:

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

d) ridurre i consumi energetici, evitare l'impiego di combustibili fossili, prevedere l'utilizzo di combustibili da biomassa o da energia rinnovabile, rispettare i limiti massimi delle temperature.

Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazio pubblico.

Installazioni di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici, inseriti nella pendenza della falda e/o occultati in copertura.

Nelle aree libere non edificate debbono essere conservate e valorizzate le preesistenze verdi; sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano, a parere della Commissione del Paesaggio, particolare valore naturalistico ed ambientale, salva autorizzazione motivata del Comune.

Con l'obiettivo di valorizzazione paesistica, regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico ed atmosferico, con le nuove costruzioni e gli ampliamenti superiori al 50% della S.L.P. esistente, dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, alberi d'alto o medio 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 di pertinenza, privilegiando la continuità con le aree verdi esistenti.

Nei lotti adiacenti a lotti residenziali, la nuova edificazione è consentita previa la creazione di opportune misure di mitigazione ambientale quali cortine verdi.

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

Negli interventi di nuova costruzione o di ampliamento superiori al 50% della S.L.P. esistente, almeno il 30% della superficie del lotto di pertinenza dovrà essere realizzata a verde profondo per consentire lo smaltimento delle acque meteoriche.

Tutti gli insediamenti esistenti e in progetto dovranno rispettare i limiti del clima acustico della zona. A tal fine, contestualmente alla presentazione delle specifiche richieste di autorizzazione o successivamente all'agibilità dei fabbricati potranno essere richieste ed effettuate, con oneri a carico delle singole attività, verifiche sul campo.

### **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 alla presenti norme

Nelle aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento il P.R.G.I. si attua per intervento diretto con semplice autorizzazione o concessione edilizia nel rispetto delle seguenti norme ed 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.

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.

In territorio del Comune di Varallo Pombia il Rapporto di Copertura massimo ammesso è commisurato, anche in caso di concessione singola, alla superficie territoriale del lotto, fermo restando che il rapporto di copertura non può essere superiore ai 2/3 della Superficie fondiaria.

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

In territorio del Comune di Varallo Pombia l'indice di riferimento è l'indice di utilizzazione territoriale = U.t. ed è pari a 0,75 mq/mq.

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.

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: ogni intervento dovrà garantire un'area di parcheggio privato norma dell'art.24.

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 scheed 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 d'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.18.200) 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 della Valle 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 semplice autorizzazione o concessione edilizia singola, 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.

In territorio del Comune di Varallo Pombia il Rapporto di copertura massimo ammesso è commisurato, anche in caso di concessione singola, alla superficie territoriale del lotto, fermo restando che il rapporto di copertura non può essere superiore al 50% della superficie territoriale e del 70% della superficie fondiaria.

Per gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) o, in territorio del Comune di Varallo Pombia, per l'indice di utilizzazione territoriale, altezza massima (H) e distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati, valgono le norme di cui al punto precedente.

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

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 ricettive e di ristoro;
  - le abitazioni del custode o 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 = 0,20 mc/mq.

R.c.-= 30% 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 al 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.

L'edificazione di tale area è comunque subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, esteso all'intera zona, contestuale ad una variante di P.R.G.I. che dovrà definire l'esatta localizzazione delle volumetrie consentite in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso esistenti ed alla salvaguardia dell'attività in atto. In assenza di tale S.U.E. sugli edifici esistenti sono ammessi soltanto gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

#### AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVA E DI CAVA: P.E.

In località "Chignoli", parzialmente entro i confini del Parco naturale della valle del Ticino, in Comune di Varallo Pombia è individuata l'area caratterizzata dalla presenza di attività estrattiva di sabbia e ghiaia esistente.

In detta area l'attività estrattiva è ammessa nel rispetto delle prescrizioni tecniche particolari dettate dalla Commissione Tecnica Consultiva della Regione Piemonte, specificamente richiamate nella convenzione relativa alla autorizzazione in atto, e, per il resto, in conformità al progetto presentato. In particolare potranno essere realizzate, con autorizzazione temporanea (con validità pari a quella dell'autorizzazione alla attività di cava) attrezzature e fabbricati al servizio dell'attività estrattiva.

In coerenza alle indicazioni normative del Piano del Parco della Valle del Ticino ed ai fini del recupero ambientale dell'area di cava è utile riferimento la specifica scheda di recupero allegata al Piano citato; questa prevede opere di modellamento e modifica del pendio della cava, con copertura dei versanti con lo scotico precedentemente accumulato, per consentire pendenze più dolci in rapporto

all'ambiente circostante.

### **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 la concessione edilizia è subordinata 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 Obbligatori 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 e territoriale, 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.

Il Piano esecutivo dovrà inoltre prevedere, in particolare per le aree individuate in Comune di Varallo Pombia, ad ovest della S.S. 32, d'intesa con l'ANAS ed anche a modifica delle risoluzioni proposte, una adeguata risoluzione degli incroci e degli accessi.

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.

#### **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 :

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

I.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 cessione 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 ed ai 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.

Ferma restando la capacità insediativa dell'area (determinata dalla densità territoriale di 0,4 mc/mq.), d'intesa tra operatori ed Amministrazione Comunale, in relazione a specifiche caratteristiche degli insediamenti proposti ed al fine di realizzare le necessarie sinergie tra le diverse attrezzature sportive presenti o

previste, il 50% delle aree di cui sopra potranno essere reperite, cedute al Comune e realizzate all'interno delle aree per attrezzature sportive esistenti o indicate dal PRG.

## **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 ecologico e 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.

Le relative concessioni possono essere ottenute 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 della concessione stessa (vedi art. 25 L.R. n.56/77,terzo comma).

La concessione per gli interventi ammessi è gratuita per gli imprenditori agricoli a titolo principale ed è invece onerosa per tutti gli altri richiedenti, pur avendo diritto alla realizzazione degli stessi interventi.

Il rilascio della concessione per interventi di nuova edificazione nelle aree agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'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 concessionario, 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 (ortocolture, fruttocolture, 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.

In Territorio del Comune di Varallo Pombia le domande per la realizzazione di ricoveri attrezzi agricoli, in particolare su lotti di relativa piccola dimensione, devono essere accompagnate da relazione illustrativa sulle attività agricole esistenti o previste e sul tipo di attrezzi agricoli indispensabili alla coltivazione del fondo.

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

I.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.

In territorio del Comune di Varallo Pombia ad ovest della S.S. 32 ed ai confini con il Comune di Pombia e 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, con il recupero alle destinazioni ammesse di tutte le S.L.P. edificate, con indice fondiario, altezze, distanze e rapporto di copertura pari all'esistente, fatti salvi limitati ampliamenti “una tantum” nei limiti massimi di 50 mq. per edificio, sono consentiti e previsti edifici ed impianti funzionali al centro: in particolare edifici polifunzionali per incontri didattici, conferenze, proiezioni ed alloggio protetto e temporaneo (per la durata di ritrovi e convegni), con i relativi parcheggi (nella misura fissata dall' Art. 24 delle presenti norme), servizi igienici e tecnologici; piccoli laboratori per sperimentazioni botaniche, stamperia 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, funzioni sanitarie a scopo riabilitativo e terapeutico.

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 di concessione edilizia 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) I.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 Sindaco, 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 della concessione edilizia il Sindaco potrà prescrivere le condizioni dell'intervento con particolare riferimento alla raccolta e smaltimento delle acque reflue ed all'approvvigionamento idrico, oltrechè per la conservazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dei manufatti esistenti ed in progetto.

Per gli edifici esistenti a diversa destinazione (residenza, attività produttiva, ecc.) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con cambio di destinazione d'uso e limitati ampliamenti una tantum del 20% della consistenza edilizia esistente con un massimo di 50 mq. finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico edilizie; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.

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 di P.R.G.I. sono consentiti gli interventi di cui all'Art. 4 delle presenti Norme.

La destinazione attuale delle aree occupate da boschi, alberi isolati o in filare, siepi e prati, campi, elementi vegetali minori di elevata valenza paesistico ambientale, deve essere mantenuta inalterata, fatti salvi gli usi tradizionali di coltivazione degli stessi, ivi compreso il prelievo di materiale legnoso.

I suddetti prelievi se attuati su alberi isolati, filari e siepi, potranno essere eseguiti a condizione che sia messo a dimora un adeguato numero di specie vegetali autoctone a compensazione del quantitativo prelevato.

Deve essere favorita l'evoluzione naturale dei boschi; a tal fine le piante morte non devono essere rimosse se non per motivi di sicurezza e di viabilità o espressamente e motivatamente autorizzati dal Comune.

Lo sradicamento delle piante di alto fusto, delle ceppaie e delle piante morte è consentito esclusivamente come pratica agricola salvo diversa disposizione del Comune.

Nei boschi che per la loro speciale ubicazione difendono terreni da smottamenti, frane o rotolamento di massi, lo sradicamento delle piante e delle ceppaie deve essere preventivamente autorizzato dal Comune.

Le aree a nord ed est del territorio comunale di Varallo Pombia, indicate nella tavola di Piano alla scala 1:5.000 come aree pre-parco, sono classificate dal P.R.G.I. come aree con carattere ambientale e paesaggistico.

In dette aree dovrà essere predisposto, d'intesa con l'Amministrazione Comunale a seguito di apposito "accordo di pianificazione" ed a cura dell'Amministrazione Provinciale con il concorso dei Comuni interessati ed in accordo con la Regione Piemonte, il P.T.O. (Progetto Territoriale Operativo) provinciale "Ovest Ticino settentrionale" di cui agli artt. 4.15 e 2.7 della NTA del PTCP, i cui contenuti saranno valutati e definiti 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.

#### **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 e s.m.i., 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.

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 attuativi di settore.

## **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, piantumazioni e sistemazioni 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 concessioni per la realizzazione di recinzioni e, nelle fasce di rispetto stradali, per le 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. La concessione è soggetta 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 zone 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 e degli incroci stradali, all'esterno dei centri edificati, è prevista un'adeguata fascia di rispetto nella misura minima disposta dal nuovo Codice della Strada, con i disposti di cui al D.L. 30.04.1992 n. 285, integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360 e D.P.R. del 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. del 26.04.1993.

### FASCE DI RISPETTO DALLE 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

Si intende di seguito richiamata la legislazione nazionale e regionale vigente in merito al vincolo cimiteriale (art. 338 del R.D. 1265 del 1934, così come modificato dall'art. 28 della L. 166/2002 ed art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

All'interno delle zone di rispetto cimiteriale, aventi una estensione di metri 200, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per legge (attuale riferimento: art. 27, comma 6quater della L.R. 56/77 e s.m.i: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo e le ristrutturazioni edilizie nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10% della superficie utile lorda), ovvero gli interventi in deroga previsti dalla relativa norma vigente (attuale riferimento: art. 27, comma 6ter della L.R. 56/77 e s.m.i.)

Fatte salve le necessarie verifiche di applicabilità con riferimento a quanto previsto dal comma 6ter dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. le tavole di Piano individuano e rappresentano, insieme alla fascia di rispetto di metri 200, anche la fascia di rispetto cimiteriale parzialmente ridotta così come proposta dall'Ufficio Tecnico Comunale ed approvata dal Consiglio Comunale con e per le motivazioni espresse nella propria deliberazione n. 27 del 07.11.2016 tenuto conto del parere favorevole dell'ASL di Novara comunicato in data 24.10.2016.

### 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 .56/77 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 usi 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, sono individuate le fasce di limitazione delle altezze delle nuove costruzioni o delle estensioni delle costruzioni esistenti e, insieme, di vincolo alla edificazione di specifici manufatti, come di seguito espresso:

- nella prima fascia, denominata “superficie orizzontale interna”: vincolo di altezza massima a metri 255,57 sul livello del mare e divieto di edificazioni in grado di richiamare un elevato carico antropico contemporaneo e concentrato, depositi di liquidi e gas infiammabili e/o esplosivi, industrie chimiche;
- nella seconda fascia, denominata “superficie orizzontale interna e conica”: vincolo di altezza massima sino a metri 355,57 con la quota massima nelle aree comprese tra le due linee di isolivello che deve essere determinata per interpolazione lineare tra le due quote e divieto di edificazione di manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici, sorgenti laser e proiettori ad alta intensità, luci pericolose e fuorvianti, ciminiere con emissioni di fumi, antenne ed apparati radioelettrici irradianti;
- nella rimanente porzione del territorio denominata “superficie orizzontale esterna”: vincolo di altezza massima a metri 355,57 e divieto di impianti eolici, discariche ed altre fonti attrattive di fauna selvatica.

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

Nelle aree comprese nelle aree di protezione dei pozzi ad uso idropotabile, definite ai sensi del D.P.R. 24/5/1988, valgono le prescrizioni ed i limiti indicati dal Servizio di igiene e Sanità pubblica con la delimitazione delle aree di protezione dei singoli pozzi, in relazione alla situazione di vulnerabilità e rischio della risorsa; in assenza valgono le prescrizioni ed i limiti più generali del Decreto citato.

#### LA RETE ECOLOGICA:

Nelle aree individuate dal PTCP come prioritarie per la formazione della rete ecologica è prescritta la inedificabilità assoluta.

#### ALTRE FASCE DI RISPETTO:

Ai fini della tutela sanitaria ed ambientale si intendono recepite tutte le norme relativa a fasce 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 tele radio-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 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 Sindaco, con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospende ogni determinazione sulle istanze di concessione e di autorizzazione nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con detti progetti, piani, programmi e regolamenti.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 8 della L.R. 56/77 e s.m.i., dalla data di adozione del nuovo Piano Territoriale Regionale si applicano le misure di salvaguardia, di cui all'art. 58 della citata L.R. 56/77, esclusivamente alle indicazioni definite dall'art. 46 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano stesso.

Dalla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale sono da intendersi attivate le misure di salvaguardia previste dall'art. 143, comma 9 del D.Lgs 42/2004 e, pertanto, non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 42/2004, interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26 e 33 delle NTA del suddetto Piano Paesaggistico Regionale.

### **ART. 44 - NORME FINALI**

L'entrata in vigore del P.R.G.I. comporta la decadenza automatica delle disposizioni contenute nei P.R.G.I. 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.

I regolamenti comunali (edilizio, igiene, di polizia, ecc.) dovranno adeguare, ove necessario, le loro previsioni e prescrizioni agli esiti della verifica di assoggettabilità a procedura di VAS.

### **Art. 45 – PROCEDIMENTI IN CORSO**

I punti d) ed e) dell'art. 33, prescrizioni particolari : SOTTOTETTI, non trovano applicazione relativamente agli interventi per i quali sono state presentate e protocollate istanze in data antecedente alla adozione del progetto preliminare della **VARIANTE STRUTTURALE NONCHE' SPECIFICA 2001**. Tali interventi saranno concessi od autorizzati sulla base della normativa del Piano vigente.

## INDICE

### TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I° - Norme generali

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

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

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Art. 5 - Indici urbanistici ed edilizi ..... | pag. 4  |
| Art. 6 - Descrizione degli interventi .....  | pag. 11 |

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

#### CAPO I° - Strumenti di attuazione

|                                                    |         |
|----------------------------------------------------|---------|
| Art. 7 - Modalità di attuazione del P.R.G.I. ....  | pag. 12 |
| Art. 8 - Programma Pluriennale di Attuazione ..... | pag. 12 |
| Art. 9 - Strumenti urbanistici esecutivi .....     | pag. 12 |
| Art.10 - Intervento diretto .....                  | pag. 13 |

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

|                                                                                               |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Art.11 - Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) .....                                     | pag. 14 |
| Art.12 - Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi..                           | pag. 14 |
| Art.13 - Piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare                       | pag. 14 |
| Art.14 - Piani di recupero d'iniziativa pubblica e privata .....                              | pag. 14 |
| Art.15 - Piani esecutivi convenzionati obbligatori e di libera iniziativa                     | pag. 15 |
| Art.16 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche .....                                     | pag. 15 |
| Art.17 - Strumenti urbanistici esecutivi: rapporto con la normativa di Piano e standard ..... | pag. 15 |

#### CAPO III° - Intervento diretto

|                                                                |         |
|----------------------------------------------------------------|---------|
| Art.18 - Modalità dell'intervento diretto .....                | pag. 16 |
| Art.19 - Utilizzazione degli indici .....                      | pag. 16 |
| Art.20 - Convenzione di cui agli interventi diretti .....      | pag. 17 |
| Art.21 - Sistemazione e sviluppo del verde .....               | pag. 17 |
| Art.22 - Decoro dell'ambiente urbano .....                     | pag. 18 |
| Art.23 - Recinzioni .....                                      | pag. 18 |
| Art.24 - Parcheggi .....                                       | pag. 19 |
| Art.25 - Ritrovamenti archeologici, storici ed artistici ..... | pag. 19 |

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

#### CAPO I° - Norme Tecniche di tutela geoambientale

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Art.26 -                | pag. 20 |
| Art.27 - Norme generali | pag. 20 |

|                                               |         |
|-----------------------------------------------|---------|
| Art.28 - Classi di pericolosità geomorfologia | pag. 22 |
| Art.29 - Piani di riassetto idrogeologico     | pag. 32 |
| Art.30 – Fasce di rispetto                    | pag. 33 |

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

##### CAPO I° - Aree pubbliche

|                                                        |         |
|--------------------------------------------------------|---------|
| Art.31 - Aree per attrezzature e servizi sociali ..... | pag. 37 |
| Art.32 - Aree per infrastrutture pubbliche .....       | pag. 39 |

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

|                                                                        |         |
|------------------------------------------------------------------------|---------|
| Art.33 - Norme generali .....                                          | pag. 41 |
| Art.34 - Aree ambientali e documentarie .....                          | pag. 46 |
| Art.35 - Aree residenziali esistenti .....                             | pag. 50 |
| Art.36 - Aree residenziali di completamento .....                      | pag. 53 |
| Art.37 - Aree di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale | pag. 54 |

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

|                                                                        |         |
|------------------------------------------------------------------------|---------|
| Art.38 - Aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento | pag. 57 |
| Art.39 - Aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto .....      | pag. 62 |

##### CAPO IV° - Aree agricole

|                                                                  |         |
|------------------------------------------------------------------|---------|
| Art.40 - Aree per attività agricole .....                        | pag. 64 |
| Art.41 - Le aree del Parco Naturale della Valle del Ticino ..... | pag. 68 |

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

|                                                                                                                                                                                                                                        |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Art.42 - Fasce di rispetto relative all'aeroporto Milano Malpensa,<br>alla viabilità extraurbana, ai cimiteri, alle ferrovie e<br>lungo le sponde dei fiumi, torrenti e canali, ai depuratori<br>ed ai pozzi ad uso idropotabile ..... | pag. 69 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|

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

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Art.43 - Misure di salvaguardia ..... | pag. 72 |
| Art.44 - Norme finali .....           | pag. 72 |
| Art. 45 – Procedimenti in corso ..... | pag. 72 |