



# COMUNE DI GHIFFA

PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

SERVIZIO URBANISTICA • EDILIZIA PRIVATA

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Approvazione: deliberazione della Giunta Regionale n. 10-4674 in data 3 dicembre 2001

Approvazione variante parziale n. 1: atto consiliare n. 53 in data 5 dicembre 2002

Modificazione n. 1: atto consiliare n. 3 in data 17 febbraio 2003

Modificazione n. 2: atto consiliare n. 24 in data 30 settembre 2004

Approvazione variante parziale n. 2: atto consiliare n. 22 in data 28 giugno 2005

Approvazione variante parziale n. 3: atto consiliare n. 4 in data 20 febbraio 2006

Approvazione variante parziale n. 4: atto consiliare n. 10 in data 19 maggio 2008

## VARIANTE PARZIALE N. 5

ADOTTATA CON ATTO CONSILIARE N° IN DATA

<b>IL PROGETTISTA</b> Arch. Roberto Ripamonti	<b>SIGLA ELABORATO:</b>  <b>PB</b>	<b>SCALA</b>
<b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA</b> Arch. Attilio Mileto	<b>FOGLIO</b>	<b>DATA STESURA PROGETTO PRELIMINARE</b> Settembre 1993(1) Novembre 1996(2)
	<b>TITOLO ELABORATO</b>  <b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (ESTRATTO)</b>	<b>DATA STESURA PROGETTO DEFINITIVO</b> Giugno 1997 Aggiornato novembre 1999 Aggiornato giugno 2000  <b>DATA VARIANTE N. 1</b> Febbraio 2002  <b>DATA MODIFICAZIONE N. 1</b> Febbraio 2003  <b>DATA MODIFICAZIONE N. 2</b> Settembre 2004  <b>DATA VARIANTE N. 2</b> Marzo 2005  <b>DATA VARIANTE N. 3</b> Settembre 2005  <b>DATA VARIANTE N. 4</b> Ottobre 2007  <b>DATA VARIANTE N. 5</b> settembre 2009
<b>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b> Dott. Antonio Curcio		
<b>IL SINDACO</b> Roberto Suman		

## **Art. 22 - Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale in regime di concessione semplice (A.C.R.)**

Il P.R.G. classifica quali ACR le aree non edificate, di limitate dimensioni, situate all'interno o lungo le sfrangiature perimetrali del territorio edificato, dotate o collegabili alle opere di urbanizzazione.

### *Destinazioni d'uso proprie e compatibili:*

- quelle di cui al punto b) del precedente Art. 18 o ad esse assimilabili.

### *Destinazioni d'uso non ammesse:*

- industrie
- laboratori artigianali di produzione
- centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso
- centri commerciali e/o direzionali
- costruzioni per allevamenti zootecnici

### *Tipi di intervento ammessi:*

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D

### *Parametri:*

IF = 0,80 mc./mq.

RC = 30%

H = 7,50 ml.

Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444

Dc = 5,00 ml.; in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte

Ove specificamente indicato sulle tavole di P.R.G., nelle aree prossime alla Riserva Regionale, i parametri sopra riportati sono ridotti nella seguente misura:

IF = 0,60 mc./mq.

H = 6,50 ml.

(per gli altri parametri vale quanto sopra indicato).

### *Disposizioni particolari:*

Le destinazioni d'uso classificate come compatibili o accessorie alla residenza potranno essere previste in misura non superiore al 25% del volume edificabile di ciascun intervento.

In caso di destinazioni d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 punto 3) secondo quanto disposto al penultimo comma del precedente art. 19 punto c).

Le aree A.C.R. situate a Nord-Est dell'area cimiteriale di S. Maurizio potranno essere dotate di un unico accesso veicolare dalla S.S. 34 per ciascuna di esse; dovranno essere realizzate adeguate opere per la sicurezza e la moderazione del traffico.

L'area A.C.R. ad est di Arca dovrà essere edificata nel rispetto della massima limitazione possibile dei movimenti di terra, da illustrare dettagliatamente nel progetto allegato alla richiesta di concessione.

Nel caso di richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di nuovi edifici, è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere o del privato proporre di realizzare idonei sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, da utilizzare per l'irrigazione e gli usi consentiti dalla vigente normativa e legislazione.

In considerazione della presenza di profonde depressioni parzialmente colmate da materiali di natura non determinata allo stato attuale, gli interventi edificatori sull'area individuata sull'elaborato GEO 5a con la sigla 7A (località Increno) sono subordinati ad un approfondimento delle indagini geognostiche e di caratterizzazione della natura dei materiali in sito.

Relativamente all'area 8A in località Susello i nuovi interventi edilizi, attivabili a seguito della realizzazione di piani di riassetto potranno essere realizzati solamente nella porzione ascritta alla classe IIIB2.

**Art. 23 - Aree di nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale sottoposte a S.U.E. O A CONCESSIONE CONVENZIONATA (A.N.R.)**

Il P.R.G. classifica quali ANR le aree non edificate costituenti ampliamento del tessuto urbano, la cui edificabilità è sottoposta alla preventiva approvazione di S.U.E. o a regime di concessione convenzionata ai fini del coordinamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali.

*Destinazioni d'uso proprie e compatibili:*

- quelle di cui al punto b) del precedente Art. 18 o ad esse assimilabili.

*Destinazioni d'uso non ammesse:*

- industrie
- laboratori artigianali di produzione
- centri di vendita, immagazzinaggio e distribuzione di prodotti all'ingrosso
- centri commerciali e/o direzionali
- costruzioni per allevamenti zootecnici.

*Tipi di intervento ammessi:*

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D.

*Parametri:*

- nelle aree soggette a S.U.E:

IT = 0,80 mc./mq.

IF = 1,00 mc./mq. salvo diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede di area in appendice alle presenti norme

- nelle aree soggette a concessione convenzionata:

IF = 0,80 mc./mq. salvo diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede di area in appendice alle presenti norme

- per tutte le aree

RC = 20%

H = 7,50 ml. salvo diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede di area in appendice alle presenti norme

Df = 10,00 ml.  
Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444  
Dc = 5,00 ml.; in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte

*Disposizioni particolari:*

Nel caso di aree per le quali le presenti norme contengano schede di area di specificazione normativa, i valori e le prescrizioni ivi indicate prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.

Le destinazioni d'uso classificate come compatibili o accessorie alla residenza potranno essere previste in misura non superiore al 25% del volume edificabile previsto per l'intera area.

In caso di destinazione d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 punto 3) secondo quanto disposto al penultimo comma del precedente art. 19 punto c).

All'interno delle aree di cui al presente articolo, in aggiunta a quanto disposto da norme e leggi vigenti, dovrà essere predisposta un'area di parcheggio d'uso pubblico, in misura non inferiore ad un posto auto ogni 300 mc. di volume, allo scopo di soddisfare in loco l'esigenza di parcheggi derivante dagli insediamenti oltre agli standards generali previsti dal P.R.G.

L'edificazione è condizionata alla preventiva approvazione del S.U.E. costituito dal Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i. nei casi indicati sulle tavole di P.R.G.

Il P.E.C. è presentato dai proprietari delle aree singoli o riuniti in consorzio, al Sindaco, completo degli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i., unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune nel quale vengono determinate le modalità di cessione al Comune stesso delle aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Per gli interventi di edilizia residenziale di tipo convenzionato, da prevedersi nella misura del 20% della volumetria realizzabile nel caso di ricorso a S.U.E. per l'attuazione, lo schema di convenzione dovrà indicare la realizzazione diretta da parte dei proprietari singoli o riuniti in Consorzio, ovvero le modalità di trasferimento al Comune che potrà assegnarle ad operatori aventi titolo ad intervenire in regime di edilizia sovvenzionata, agevolata o convenzionata.

Le aree destinate alle strade ed ai parcheggi comprese nelle A.N.R. ed indicate nelle tavole di P.R.G., potranno essere variate per

localizzazione e distribuzione sul territorio in base alle previsioni dello strumento urbanistico esecutivo, ferme restando le quantità individuate.

In occasione della formazione del P.P.A. potrà essere prevista l'attuazione di S.U.E. per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

Nel caso di richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di nuovi edifici, è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere o del privato proporre di realizzare idonei sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, da utilizzare per l'irrigazione e gli usi consentiti dalla vigente normativa e legislazione.

## Art. 38.10 - Classe IIIb

### Classe IIIb1

Tale classe interessa le aree edificate comprese entro le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua torrentizi soggette ad alluvionabilità con dinamica idraulica ad energia medio-elevata, senza opere di difesa o con opere di difesa inadeguate, nonché le zone alla base di versanti ad acclività elevata, soggette a possibile dinamica gravitativa per movimenti franosi rapidi.

Allo stato attuale vi sono ammessi solo gli interventi di cui al terzo comma del presente articolo. A seguito della eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche interventi del tipo **RE2, A, S, MD** e **Nca**, purché tali interventi non riducano l'efficienza idraulica dei corsi d'acqua e la stabilità dei versanti.

Nelle seguenti aree in classe **IIIb1** e individuate con apposito retino sulla *Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione urbanistica* sono stati eseguiti Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, ai sensi dell'Art. 38.3 delle presenti NA, che hanno consentito di eliminare o minimizzare la pericolosità esistente, secondo quanto illustrato nelle rispettive relazioni di collaudo, approvate con apposita Delibera di Consiglio Comunale e alle quali si rimanda per eventuali approfondimenti tecnici; in tali aree sono pertanto consentiti, oltre a quelli di cui al terzo comma del presente articolo, anche altri interventi, sottoposti a specifiche condizioni, dettagliatamente elencate nelle presenti NA per ciascuna area.

**Località S. Maurizio e Rio S. Maurizio.**

**Località Deccio e Rio del Ferro**

In tali località sono stati evidenziati i settori di territorio dove sono ubicati i fabbricati ascritti alla Classe **IIIb1**, per i quali le opere di riassetto idrogeologico realizzate hanno ridotto le condizioni di rischio parzialmente o notevolmente, se le suddette opere saranno assoggettate a periodica e costante manutenzione.

In tali settori sono ammessi, di conseguenza, anche interventi del tipo **RE2, A, S, MD** e **Nca**, purché tali interventi non riducano l'efficienza idraulica dei corsi d'acqua e la stabilità dei versanti

Per ridurre ulteriormente le condizioni di rischio per i fabbricati oggetto di tali interventi, vengono indicati alcuni criteri, da prescrivere al momento del rilascio del Permesso di Costruire, finalizzati alla minimizzazione della vulnerabilità e del rischio idrogeologico:

- a) divieto di realizzare aperture (ingressi e finestre) al piano terra (con obbligo di chiudere eventuali porte esistenti), orientate verso la direzione di provenienza degli eventuali flussi idrici alluvionali;

- b) divieto di realizzare piani interrati e/o seminterrati;
- c) privilegiare, ove è possibile, il trasferimento delle zone destinate alla residenza ai piani superiori degli edifici;
- d) verifiche e consolidamenti strutturali delle murature perimetrali esistenti rispetto a possibili impatti con onde di piena con detrito.

### **Località Cargiago Rio dei Brughi e Rio Molinaccio**

Gli interventi di sistemazione hanno determinato una rilevante ma non completa diminuzione della pericolosità sulle aree immediatamente adiacenti all'alveo del Rio Brughi.

In particolare, nei settori in classe IIIB1 presenti e a seguito della avvenuta realizzazione del Progetto Pubblico di Riassetto Idrogeologico, che ha minimizzato la pericolosità esistente, possono essere ammessi anche interventi del tipo **RE2, A, S, MD e NCa**; le richieste di concessione edilizia e i relativi progetti dovranno però essere accompagnate da una dichiarazione del richiedente di consapevolezza e accettazione del rischio residuo.

Per la presenza di una pericolosità residua non sono ammesse nuove edificazioni.

### **Classe IIIb2**

Tale classe comprende le aree edificate, localizzate entro le aree limitrofe alla fascia di pertinenza torrentizia e alla base di versanti ad acclività media, soggette a modesta dinamica idraulica o gravitativa di medio-bassa energia e protette da opere di difesa non completamente adeguate.

Allo stato attuale vi sono ammessi:

- gli interventi di cui al terzo comma del presente articolo;
- interventi del tipo **RE2, D, A, S, MD e Nca**.

A seguito della eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche nuove costruzioni, ossia del tipo Ncp e **Ncr**, secondo quanto previsto dai Progetti stessi.

Nelle seguenti aree in classe **IIIb2** e individuate con apposito retino sulla *Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione urbanistica* sono stati eseguiti Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, ai sensi dell'Art. 38.3 delle presenti NA, che hanno consentito di eliminare la pericolosità esistente, secondo quanto illustrato nelle rispettive relazioni di collaudo, approvate con apposita Delibera di Consiglio Comunale e alle quali si rimanda per eventuali approfondimenti tecnici; in tali aree sono pertanto consentiti, oltre a quelli di cui al terzo comma del presente articolo, anche altri interventi, sottoposti a specifiche condizioni, dettagliatamente elencati nelle presenti NA per ciascuna area.

### **Località Cargiago Rio dei Brughi e Rio Molinaccio**

Gli interventi di sistemazione hanno determinato una completa diminuzione della pericolosità per le aree immediatamente a valle di quelle adiacenti all'alveo.

In particolare, nei settori in classe **IIIB2** presenti e a seguito della avvenuta realizzazione del Progetto Pubblico di Riassetto Idrogeologico, che ha eliminato la pericolosità esistente, sono ammesse anche nuove costruzioni, ossia del tipo **Ncp e Ncr**, tuttavia i progetti di nuova edificazione dovranno comunque verificare la loro compatibilità geotecnica e idrogeologica con la nuova situazione determinata dalle opere di riassetto.

## GHIFFA - PIANO REGOLATORE GENERALE –

### SCHEDA DI AREA N° 13

DENOMINAZIONE: Area Hotel Ghiffa

#### MODALITA' DI INTERVENTO:

- Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- V - Volume massimo = pari a quello esistente con un incremento massimo del 35%
- Rc - Rapporto massimo di copertura = 50%
- H massima = 9,50 ml. o pari alla preesistente per gli edifici costruiti anteriormente al S.U.E.
- Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444
- Dc = 5,00 ml. salvo la possibilità di riduzione della distanza sul lato verso lago, con il limite massimo dell'allineamento alla facciata dell'edificio preesistente, fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di gestione delle aree demaniali.

#### DESTINAZIONI D'USO PROPRIE E COMPATIBILI:

- le aziende alberghiere secondo la classificazione delle Leggi regionali 21/1981, 59/1981 e 46/1984;
- le strutture ricettive extralberghiere classificate dalla L.R. 31/1985 e s.m.i. ai titoli II e VI;

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

- MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A (anche attraverso il solo collegamento coperto tra l'edificio esistente e le costruzioni in ampliamento)

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- obbligo (assunto mediante convenzione di S.U.E.) di realizzazione nonché di successiva manutenzione ordinaria e straordinaria di percorso pedonale ad uso pubblico continuativo lungo il lato a valle della SS 34;
- disciplina in sede di convenzione delle dimensioni e delle caratteristiche del percorso pedonale pubblico (in coerenza con le preesistenze lungo la SS 34);
- adeguamento delle quote di sicurezza della costruzione in ampliamento ai livelli di massima piena del lago, secondo le prescrizioni della normativa idrogeologica contenuta nelle N.A.;

- configurazione del progetto architettonico di ampliamento e del trattamento delle aree libere di pertinenza secondo la coerenza con le caratteristiche paesaggistiche prevalenti nelle aree verso lago, presenti nel Comune di Ghiffa a monte e a valle della S.S. 34 (edifici e parchi storici);
- in sede di convenzione di S.U.E. sarà definito (a carico dei soggetti attuatori) l'intervento di riqualificazione dello scivolo a lago, situato in prossimità dell'Hotel Ghiffa;
- la costruzione in ampliamento sarà limitata ad un'estensione in senso lineare (parallelo all'andamento della sponda del lago) pari o inferiore a 40 metri.

## **GHIFFA - PIANO REGOLATORE GENERALE –**

### **SCHEDA DI AREA N° 14**

**DENOMINAZIONE:** Aree per residenze e convivenze per comunità (A.R.C.) Monastero delle Monache Benedettine del SS. Sacramento

#### **MODALITA' DI INTERVENTO:**

- Titolo abilitativo commisurato al tipo di intervento

#### **PARAMETRI DI INTERVENTO:**

- Ds = gli ampliamenti degli edifici e dei manufatti esistenti e le nuove costruzioni da edificarsi in fregio alla Strada Provinciale n. 63 Ghiffa – Oggebbio potranno essere realizzati ad una distanza minima di 1,00 mt dal nuovo confine stradale così come definito dal progetto di previsto ampliamento approvato con deliberazione consiliare n. 9 in data 29 aprile 2004;
- il tratto della Strada Provinciale interessato è compreso tra il Km 2+974 ed il Km 3+152;
- per i restanti parametri vale quanto stabilito dall'art. 28 delle Norme di Attuazione.