

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA
COMUNE DI BORGOMANERO



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE PROGETTO DEFINITIVO

Adozione Deliberazione Programmatica:

Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 30 gennaio 2009

Adozione Progetto Preliminare:

Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 28 novembre 2011

Controdeduzioni alle osservazioni relative al Progetto Preliminare:

Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 19 marzo 2012

Adozione Progetto Definitivo:

Delibere di Consiglio Comunale n. 17 del 19 marzo 2012 e n. 42 del 23 luglio 2012

Controdeduzione alle osservazioni della Regione Piemonte e adozione del Progetto Preliminare della rielaborazione parziale art. 15 comma 15 della L.R. 56/77 e s.m.e i.:

Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 18 febbraio 2015

Controdeduzione alle osservazioni relative al Progetto Preliminare della rielaborazione parziale art. 15 comma 15 della L.R. 56/77 e s.m. e i.:

Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Adozione Progetto Definitivo:

Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Progettista:

**Architetto
Antonella Manuelli**

Sindaco:

Dott.ssa Anna Tinivella

Assessore:

Rag. Pierfranco Mirizio

Segretario:

Dott.ssa Maria Luisa Perucchini

Responsabile del procedimento:

Geom. Morena Medina

Divisione Urbanistica Territorio:

**Geom. G. Chiarello
Geom. M. Di Clemente
Geom. M. Lorenzon
Geom. M. Medina
Geom. M. Guidetti**

Relazione illustrativa

I.4

INDICE

1)	<u>La vicenda del piano</u>	5
1.1	Fasi.....	8
2)	<u>Il Quadro conoscitivo</u>	10
2.1	L'Ufficio del Piano.....	10
2.2	Il Repertorio dei beni di interesse storico – testimoniale	10
2.3	Il Repertorio dei vincoli.....	10
3)	<u>Alcuni temi dal Quadro Conoscitivo</u>	12
3.1	Popolazione – La situazione oggi	12
3.2	Patrimonio edilizio – Concessioni rilasciate 2001 –2010.....	22
3.3	Patrimonio edilizio – confronto di lungo periodo.....	23
3.4	Capacità insediativa aggiornata.	23
3.5	Le aree attrezzate per servizi – il bilancio odierno	24
3.6	Patrimonio edilizio – Totale aggiornato	24
3.7	Fabbisogno odierno di aree per servizi per la residenza.....	34
4)	<u>Sintesi quantitativa delle proposte del Piano</u>	40
4.0	Consumo di suolo esistente e derivante dalle nuove previsioni di P.R.G.C.....	40
	Consumo di suolo esistente:	40
4.1	Dimensione delle aree normative:	48
4.2	Sistemi territoriali	48
4.3	Specificazioni per singole aree normative	49
4.3.1	Area normativa Attività produttive in zona impropria (art. 24 N.T.A.)	49
4.3.2	Area normativa di Nuovo impianto (articolo 25 delle N.T.A.).....	49
4.3.3	Area normativa Ambiti boscati (art. 27 delle N.T.A.)	49
4.3.4	Area Normativa Viabilità (art. 33 delle N.T.A.).....	50
4.3.5	Area Normativa Impianti ferroviari (art. 34 delle N.T.A.)	50
4.3.6	Area normativa Servizi pubblici e d'interesse pubblico (art. 32 delle N.T.A.).....	51
4.4	Le aree per attività produttive.....	51
4.5	Bilancio aree per servizi relativo alle attività produttive.....	57
4.6	I risultati.....	57
5)	<u>I vincoli sovraordinati</u>	58
5.1	Beni culturali di cui alla parte II del D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e s. m. e i.	58
5.2	Beni paesaggistici di cui alla parte III del D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e s. m. e i.	60
5.3	Beni secondo le categorie di cui all'art. 2.15 del Piano Territoriale Provinciale, individuati nell'allegato 2 al Titolo II del PTP stesso:.....	62
5.4	Fasce di rispetto	62
5.5	Aree a rischio archeologico – D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e s. m. e i.	62
6)	<u>Altri vincoli ambientali</u>	63
6.1	Vincolo Idrogeologico (RD 3267/1923).....	63
6.2	Piano Per L'assetto Idrogeologico – P.A.I. (DPCM 24/5/2001).....	63
6.3	Perimetri Nuclei Antichi.....	63
6.3.1	Nucleo cittadino di antico impianto	63
6.3.2	Santo Stefano – Baraggioni – Motto Florio	64
6.3.3	Vergano	64
6.3.4	Santa Croce	64
6.3.5	Santa Cristina e Parrocchia di Santa Cristina.....	64
7)	<u>Vincoli ad impianti ed attrezzature</u>	65
7.1	Pozzi Pubblici di Captazione Acqua Potabile	65
7.2	Depuratori (D.Lgs 152/1999 come modificato dal DLGS 258/2000).....	67
7.3	Vincolo di Rispetto Cimiteriale (RD 1265/1934).....	67
7.4	Fascia di Rispetto degli Elettrodotti	68
7.5	Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980)	68

7.6	Rispetto Stradale.....	68
7.6.1	Fuori dal perimetro dei centri abitati.....	69
7.6.2	All'interno del perimetro dei centri abitati.....	69
7.7	Perimetrazione.....	69
8)	<u>Pianificazione Comunale</u>	70
8.1	Piano dell'Arredo Urbano.....	70
8.2	Il Piano di Classificazione Acustica.....	70
8.3	Il Piano Urbano del Traffico.....	71
8.4	P.I.P. in località Cascina Beatrice.....	72
8.5	A.P.E.A in località Resiga.....	72
8.6	Disciplina del settore relativo al commercio: il Piano del Commercio.....	72
9)	<u>La pianificazione sovraordinata</u>	75
9.1	Il Piano Territoriale Regionale.....	75
	OBIETTIVI DI RIFERIMENTO DEL PTR.....	77
9.2	Il Piano Territoriale Provinciale.....	80
9.3	Il Piano Paesaggistico Regionale.....	81
10)	<u>Le strategie del piano</u>	83
10.1	Obiettivi dell'ambiente urbano.....	83
10.2	Obiettivi dell'ambiente naturale.....	84
10.3	Obiettivi del sistema infrastrutturale e della mobilità.....	84
10.4	Obiettivi del sistema economico e sociale.....	85
10.5	La struttura della viabilità.....	88
10.5.1	Tangenziale di Borgomanero – C extraurbana secondaria.....	89
10.5.2	Extraurbana locale – tipologia F.....	89
10.5.3	Urbana locale – tipologia F.....	90
11)	<u>Strategie di localizzazione</u>	91
12)	<u>Tutela e sviluppo dei nuclei di antico impianto</u>	92
12.1	Il centro storico del capoluogo.....	92
12.2	Aspetti urbanistici.....	92
12.2.1	Uso del suolo.....	92
12.2.2	Attrezzature e servizi pubblici.....	95
12.2.3	Edifici di interesse storico culturale.....	95
12.2.4	La perimetrazione del nucleo cittadino di antico impianto.....	96
12.2.5	Le destinazioni d'uso.....	96
12.3	I centri storici frazionali.....	96
13)	<u>Una nuova qualità dell'abitare</u>	99
13.1	Le risorse e le proposte del piano.....	99
13.2	Il superamento della frammentazione funzionale.....	99
13.3	Qualificazione degli insediamenti esistenti.....	99
13.4	Integrare la residenza ed i nuovi servizi.....	100
13.5	Le attività produttive: infrastrutturazione e servizi.....	100
13.6	Le proposte del piano.....	100
13.7	Gli ambiti confermati.....	106
13.8	Le nuove aree attrezzate per le attività produttive.....	106
13.9	Le innovazioni normative.....	107
13.10	L'operatività del piano – gli edifici di interesse storico.....	108
13.11	Adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente.....	109
13.12	Parere di compatibilità territoriale.....	109
14)	<u>NOTE</u>	131

Obiettivi del Nuovo P.R.G.C.

Così come richiamato nella Delibera Programmatica adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 30.01.2009, data la vetustà del vigente P.R.G.C., lo stesso necessita di una revisione complessiva, che si pone come operazione evolutiva del Piano vigente, assumendone, per quanto possibile ogni aspetto positivo e confermabile, ma modificando, perfezionando ed arricchendo, per la costruzione di un progetto urbanistico coerente agli obiettivi della pianificazione territoriale, ogni aspetto negativo.

L'Amministrazione comunale ha assunto e posto come elemento determinante l'importanza della multidisciplinarietà nella formazione di uno strumento di assetto e sviluppo locale e della capacità di cooperazione e coordinamento di esperti specialisti appartenenti ai diversi saperi disciplinari coinvolti: urbanistica, scienze della terra, agronomia, ambiente e paesaggio, infrastrutture e trasporto, inquinamento acustico.

Tale contributo multidisciplinare, di cui alla documentazione elaborata dall'Arch. Manuelli Antonella, con riferimento alla documentazione di base già redatta dall'Ufficio di Piano con la supervisione del Dott. Cornago Davide nonché per quanto attiene agli aspetti "specialistici" dal Dott. Geol. Gioni Fabrizio, dallo Studio Silva Piemonte, dall'Ing. Natalini Enrico e dallo Studio Eco Vema s.r.l..

Il Nuovo P.R.G.C., a seguito di analisi e confronti costruttivi con il P.R.G. vigente, individua potenzialità e problematiche, nonché eventuali carenze emerse nel corso degli anni, per migliorare e intervenire in modo costruttivo nel territorio comunale.

Il Nuovo P.R.G.C. è stato redatto in conformità alla normativa vigente, adeguandolo, nelle varie tematiche, agli aggiornamenti legislativi, e recependo le indicazioni e i vincoli sovraordinati.

Osservando e prevedendo le dinamiche socio – economiche e le tendenze di sviluppo urbano, conoscendo in modo approfondito le condizioni e le esigenze del territorio comunale, il nuovo piano è stato proiettato verso le evoluzioni future, essendo così anticipatore delle trasformazioni che avverranno.

L'Amministrazione consapevole che l'attuale fase urbana si fonda maggiormente sul riuso, rinnovo e miglioramento del patrimonio edilizio esistente piuttosto che su massicce espansioni, promuove il riuso del patrimonio edilizio esistente, residenziale e ad altre destinazioni ivi comprese quelle di attività di supporto socio-economico che rappresentano un aspetto fondamentale della tradizione borgomanerese, ed in particolare la riqualificazione dei centri storici per la quale è stata promossa per il nucleo cittadino di antico impianto una Variante Strutturale ai sensi della L.R. n. 1/2007 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 in data 30/11/2009, che si è configurata come anticipazione del Nuovo P.R.G.C., essendo ad esso coordinata e assumendone le indicazioni di contesto .

Il Progetto Preliminare come sopra ricordato è frutto del lavoro di una articolata squadra che ha collaborato, con tempi e ruoli diversi, alla costruzione del Quadro conoscitivo e all'affinamento delle proposte; a tutti va un ringraziamento, perché il lavoro di tutti vede un risultato in tale progetto.

L'assessore all'Urbanistica Pierfranco Mirizio ha partecipato alla impostazione del progetto preliminare ed alla discussione sulle proposte: un ringraziamento per aver saputo trarre le dovute conclusioni di un lungo lavoro e rilanciarlo nella giusta direzione.

1) La vicenda del piano

Il Comune di Borgomanero è dotato di P.R.G.C. adottato con deliberazione consiliare n. 63 del 19.03.1985, e approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 115-11792 del 17/03/1987; e propria variante adottata con deliberazione consiliare n. 64 del 04/11/1996 e deliberazione consiliare n. 1 del 18/02/1997, esecutiva ai sensi di Legge ed aggiornata con modifiche "ex officio" Deliberazione Giunta Regionale n.12/23208 del 24/11/1997, oltre a varianti parziali e strutturali succedutesi negli anni così come da elenco seguente:

- deliberazione consiliare n. 31 del 3.4.2000 - Approvazione variante parziale art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e succ. mod. ed integr.;
- deliberazione consiliare n.77 del 3.10.2001 - Approvazione variante parziale aree commerciali ai sensi dell'art.17 comma 7° della L.R. n.56/77 e succ. mod. ed integr.;
- deliberazione consiliare n. 23 del 10.4.2001 - Approvazione progetto preliminare dei lavori di costruzione dei sottopassi alle progressive Km. 30+ 576 (Km.48 + 567 della linea ferroviaria Santhià-Arona), Km.30 + 923, Km.32 + 363 della linea ferroviaria Novara-Domodossola, ai sensi dell'art. 1 comma 5 della legge 3 marzo 1978 n.1, la quale costituisce adozione di variante dello strumento urbanistico";
- deliberazione consiliare n. 33 del 04.05.2001 e deliberazione consiliare n. 74 del 08/10/2003 di adeguamento del P.R.G.C. alle nuove norme di "urbanistica commerciale" - adozione del recepimento dei parametri contenuti negli indirizzi e criteri generali con riferimento alla L.R. 28/99 e D. lgs. 31/03/1998 n. 114;
- deliberazione consiliare n. 76 in data 25.9.2001 e successive n. 2 del 15.12.2002 e n. 50 del 27.09.2006 - Adozione progetto definitivo variante strutturale P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 4° della L.R. 56/77 e s.m. ed i. - ed approvata con modifiche "ex officio" deliberazione Giunta Regionale n. 12-8678 del 28.04.2008;
- deliberazione consiliare n. 91 del 29.11.2001 – Adozione progetto definitivo variante strutturale al P.R.G.C. – 2001 – casi particolari – art. 17 comma 4° L.R. 56/77 e s.m. ed. i. esecutiva ai sensi di Legge ed aggiornata con modifiche "ex officio" deliberazione Giunta Regionale n. 24-14458 del 29.12.2004;
- deliberazione consiliare n. 104 del 21.12.2001 – Adeguamento di limitata entità di perimetro area sottoposta a S.U.E. ai sensi dell'art. 17 comma 8° punto c) L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
- deliberazione consiliare n.37 del 10.04.2002 – Approvazione progetto definitivo – Variante parziale al P.R.G.C. art.17 comma 7° L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
- deliberazione consiliare n. 85 del 29.11.2002 – Ampliamento scuola elementare e costruzione edificio polivalente in Frazione Santa Cristina – Approvazione progetto preliminare in variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 1, comma 5 della L. 1/1978 e s.m. e i.;
- deliberazione consiliare n. 52 del 23.06.2003 – Approvazione progetto definitivo - Variante parziale al P.R.G.C. art. 17 comma 7° L.R. 56/77 e s.m. e i.;
- deliberazione consiliare n. 7 in data 07.04.2004 - Adozione progetto definitivo variante strutturale P.R.G.C. 2003 ai sensi dell'art.17 comma 4° della L.R. 56/77 e s.m. ed i. esecutiva ai sensi di Legge ed aggiornata con modifiche "ex officio" deliberazione Giunta Regionale n. 8-15217 del 30.03.2005;
- deliberazione consiliare n. 37 in data 29.09.2004 - Adozione progetto definitivo variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 7° della L.R. 56/77 e s.m. ed i. - Presidio Ospedaliero;

- deliberazione Consigliere n. 47 in data 27.10.2004 – Approvazione progetto definitivo variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 7° della L.R. 56/77 e s.m. ed i. – Immobili di proprietà comunale;
- deliberazione consigliere n. 49 in data 27.10.2004 - Approvazione progetto definitivo variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 7° della L.R. 56/77 e s.m. ed i. - Riperimetrazione area P.I.P. ed individuazione cartografica della nuova viabilità comunale e provinciale;
- deliberazione consigliere n. 27 del 31.05.2005 - Adozione Piano Particolareggiato di Recupero Ambientale dell'area di salvaguardia ambientale di interesse storico e paesaggistico della Baraggiola e del Colle di San Michele con contestuale variante al P.R.G.C. e successiva deliberazione consigliere n. 51 del 27.09.2006 con la quale si è contraddetto alle osservazioni formulate dalla Regione Piemonte, approvato definitivamente con deliberazione della Giunta Regionale n. 29-9696 del 30.09.2008 e pubblicato sul BUR n. 41 del 09.10.2008 e successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 24.11.2008 ad oggetto "Adozione Variante Piano Particolareggiato di recupero ambientale dell'area di salvaguardia ambientale di interesse storico della Baraggiola e del Colle di S. Michele con contestuale variante al P.R.G.C. con rif. all'art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m. e i.";
- deliberazione consigliere n. 57 in data 25.11.2004 - Approvazione progetto definitivo variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 7° della L.R. 56/77 e s.m. ed i.- localizzazione impianti stradali distribuzione carburante;
- deliberazione consigliere n.61 in data 25.11.2004 – Approvazione progetto definitivo variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 7° della L.R. 56/77 e s.m. ed i. – Variante normativa articoli 2.7 bis e 3.2 N.T.A.;
- deliberazione consigliere n. 38 del 22.06.2005 – Adeguamento del P.R.G.C. alle nuove norme di "Urbanistica Commerciale" – Adozione del recepimento dei parametri contenuti negli indirizzi e criteri generali con riferimento alla L.R. 28/99 e D. L.vo 31.03.1998 n. 114 ed in riferimento alla D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 347-42514 del 23.12.2003;
- deliberazione consigliere n. 62 in data 29.09.2005 - Approvazione progetto definitivo variante parziale – casi particolari – ai sensi dell'art. 17 comma 7° della L.R. n. 56/77 e s.m. e i.;
- deliberazione consigliere n° 39 del 21.07.2006 - Adozione progetto definitivo - Variante strutturale al P.R.G.C. in adeguamento al piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) e successiva rielaborazione parziale adottata con deliberazione consigliere n. 57 del 24.11.2008 ed adozione definitiva - con deliberazione consigliere n. 42 del 22.06.2009, approvata con modifiche "ex officio" deliberazione Giunta Regionale n. 13-1043 del 24.11.2010;
- deliberazione consigliere n° 57 del 09.11.2006 – Approvazione progetto definitivo – Variante parziale – Casi particolari - ai sensi dell'art. 17 comma 7° della L.R. n. 56/77 e s.m. e i.;
- deliberazione consigliere n. 2 del 22.02.2007 - Approvazione progetto definitivo - Variante parziale – Reiterazione Vincolo - ai sensi dell'art. 17 comma 7° della L.R. n. 56/77 e s. m. e i.;
- deliberazione consigliere n. 8 del 22.02.2007 - Adozione progetto preliminare - Variante strutturale – Caso Particolare 2006 - ai sensi dell'art. 17 comma 4° della L.R. n. 56/77 e s. m. e i.;
- deliberazione consigliere n. 28 del 10.04.2007 – Adozione progetto preliminare – Variante parziale al P.R.G.C. – reiterazione vincoli – ai sensi dell'art. 17 comma 4° della L.R. n. 56/77 e s.m. e i.;
- deliberazione consigliere n. 49 del 23.07.2007 – Approvazione progetto definitivo – Variante parziale al P.R.G.C. – Centro Storico casi particolari 2007 – ai sensi dell'art. 17 comma 7° della L.R. n. 56/77 e s.m. e i.;

- deliberazione consigliere n. 74 del 28.11.2007 – Adozione progetto definitivo – Variante parziale al P.R.G.C. – Reiterazione vincolo - ai sensi dell'art. 17 comma 7° della L.R. n. 56/77 e s. m. e i.;
- deliberazione consigliere n. 76 del 10.12.2007 – Adozione progetto definitivo – Variante parziale al P.R.G.C. – Centro storico Casi particolari anno 2007 - ai sensi dell'art. 17 comma 7° della L.R. n. 56/77 e s. m. e i.;
- deliberazione consigliere n. 10 del 18.03.2008 – Approvazione progetto definitivo – Variante parziale al P.R.G.C. – Ridefinizione fasce di rispetto cimiteriali in corrispondenza ampliamenti cimiteri frazionali di Vergano e S. Cristina – ai sensi dell'art. 17 comma 4° della L.R. n. 56/77 e s.m. e i.;
- deliberazione consigliere n. 24 del 29.05.2008 – Approvazione progetto definitivo – Variante parziale – Casi Particolari 2007 – ai sensi dell'art. 17 comma 4° della L.R. 56/77 e s.m. i.;
- deliberazione consigliere n. 2 del 30.01.2009 - Approvazione progetto definitivo - Variante parziale – Reiterazione vincolo Località Beatrice parco pubblico - ai sensi dell'art. 17 comma 7° della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed integr.;
- deliberazione consigliere n. 71 del 30.11.2009 – Approvazione progetto definitivo - Variante strutturale - Nucleo cittadino di antico impianto – ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. e i. art. 31 ter - pubblicata sul B.U.R. Piemonte in data 31.12.2009;
- deliberazione consigliere n. 11 del 03.03.2009 - Variante parziale – Adeguamento alla normativa in materia di commercio - ai sensi dell'art. 17 comma 7° della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed integr.;
- deliberazione consigliere n. 10 del 03.03.2009 - Approvazione progetto definitivo - Variante parziale – Immobile di proprietà comunale - ai sensi dell'art. 17 comma 7° della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed integr.;
- deliberazione consigliere n. 20 del 16.04.2010 - Approvazione progetto definitivo - Variante parziale n. 2/09 - ai sensi dell'art. 17 comma 7° della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed integr.;
- deliberazione consigliere n. 21 del 16.04.2010 - Approvazione progetto definitivo - Variante parziale n. 3/09 - ai sensi dell'art. 17 comma 7° della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed integr.;
- deliberazione consigliere n. 25 del 13.06.2011 - Approvazione progetto definitivo - Variante strutturale n. 1/09 - ai sensi dell'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m. e i. – pubblicata sul B.U.R. Piemonte in data 07.07.2011;
- deliberazione consigliere n. 26 del 13.06.2011 - Approvazione progetto definitivo - Variante parziale n. 4/11 - ai sensi dell'art. 17 comma 7° della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed integr..

Con riferimento a quanto sopra elencato vanno puntualizzate:

- la Variante Strutturale approvata dalla G.R. con deliberazione n. 12-8678 in data 28/04/2008 denominata "100 casi", è stata utilizzata quale riferimento per la stesura del progetto preliminare del nuovo P.R.G.C. e dimensionamento dello stesso per quanto riguarda la capacità insediativa residenziale - C.I.R. -;
- la Variante Strutturale "nucleo cittadino di antico impianto" approvata con deliberazione di C.C. n. 71 del 30/11/2009 a seguito delle conferenze di pianificazione con gli Enti sovraordinati è stata utilizzata quale riferimento per la stesura del progetto preliminare del nuovo P.R.G.C. per quanto riguarda i nuclei di antico impianto ed i nuclei cascinali.

In considerazione delle modifiche normative susseguitesi nel corso degli anni, la strumentazione urbanistica comunale è stata conseguentemente aggiornata così come sotto elencato:

1.1 Fasi

Maggio 2001

Adeguamento del P.R.G.C. alle nuove norme di "urbanistica commerciale" – adozione del recepimento dei parametri contenuti negli indirizzi e criteri generali con riferimento alla L.R. 28/99 e D. lgs. 31/03/1998 n. 114, ed in riferimento alla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 (Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 04/05/2001)

Luglio 2003

Approvazione del regolamento edilizio sul modello approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione n. 548-9691 del 29/07/1999.

Settembre 2003

Adozione della variante strutturale al P.R.G.C. di cui al comma 4^a dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., in adeguamento al P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico).

Ottobre 2003

Adeguamento del P.R.G.C. alle nuove norme di "urbanistica commerciale" – adozione del recepimento dei parametri contenuti negli indirizzi e criteri generali con riferimento alla L.R. 28/99 e D. lgs. 31/03/1998 n. 114, ed in riferimento alla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 – Su richiesta della Regione Piemonte – Direzione Commercio e Artigianato – Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali sono integrati gli atti relativamente alle procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita e al richiamo per il rispetto degli artt. 23, 25, 26, 27, 28 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.99" (Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 08/10/2003)

Giugno 2005

Adeguamento del P.R.G.C. alle norme di "urbanistica commerciale" - adozione del recepimento dei parametri contenuti negli indirizzi e criteri generali con riferimento alla L.R. 28/99 e D.lgs. 31/03/1998 n. 114, ed in riferimento alla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 così come modificata con D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 (Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 02/06/2005)

Luglio 2005

In data 14 luglio il Gruppo interdisciplinare con le direzioni regionali interessate (che iniziò la valutazione dei primi elaborati di Borgomanero nell'aprile 2002) formula il Parere condiviso, ai sensi delle DGR 31-3749 del 6-8-2001 e DGR 45-6656 del 15-7-2002.

Novembre 2005

Riadozione del progetto preliminare di variante strutturale al P.R.G.C. in adeguamento al P.A.I. in conformità agli studi geologico/tecnici redatti per l'espressione del parere del gruppo interdisciplinare regionale espresso nella seduta del 14/07/2005 (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 28 novembre 2005)

Luglio 2006

Controdeduzioni alle osservazioni al progetto preliminare della variante strutturale al P.R.G.C. in adeguamento al P.A.I. e adozione della variante medesima con adeguamento al parere condiviso emesso dal Gruppo Interdisciplinare nella seduta del 14/07/2005. (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 21 luglio 2006)

Ottobre 2007

Avvio dei lavori per la predisposizione del nuovo P.R.G.C. da parte dell'Arch. Manuelli Antonella - Dirigente della Divisione Urbanistica – Territorio - in collaborazione con la medesima Divisione (Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 08/10/2007)

Novembre 2008

Adozione del progetto preliminare della Variante parziale al P.R.G.C. - Adeguamento alla normativa in materia di commercio con il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali come parte integrante e sostanziale dell'adeguamento degli strumenti urbanistici nel rispetto dei criteri di cui agli artt.li 13 e 14 della D.C.R. 563-13414 e s. m. ed i.; l'integrazione della cartografia con i nuovi elaborati che rappresentano sul territorio le Zone di Insediamento Commerciale individuate; l'adeguamento delle Norme di Attuazione ai contenuti della Deliberazione di approvazione dei criteri; (Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 24/11/2009)

Novembre 2008

Adozione delle controdeduzioni alle osservazioni alla variante al P.R.G.C. in adeguamento al P.A.I. formulate dalla Regione Piemonte con rielaborazione parziale della documentazione ai sensi del 15^a comma dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i. (Delibera di Consiglio Comunale n.57 del 24/11/2008)

Gennaio 2009

Adozione Deliberazione programmatica per l'impostazione del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale (Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 30/01/2009)

Marzo 2009

Approvazione del progetto definitivo della Variante parziale al P.R.G.C. di Adeguamento alla normativa in materia di commercio inizialmente adottata dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione Consiliare n. 53 del 2008 (Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 03/03/2009)

Aprile 2009

Affidamento incarico alla Società ECO VEMA S.r.l. per la redazione dei documenti necessari di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi del D.Lgs n. 152/06 e s.m. ed i., L.R. n. 40/98 e s.m. ed i. e alla D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008, di supporto alla formazione del nuovo P.R.G.C. (Determinazione Dirigente n. 532 (n.41/SU) del 21/04/2009)

Giugno 2009

Controdeduzioni alle osservazioni formulate alla variante strutturale al P.R.G.C. in adeguamento al P.A.I. adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57/08 e adozione della variante medesima. (Deliberazione n. 42 del 22 giugno 2009)

Ottobre 2010

Modifiche al regolamento edilizio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale 59/03. (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 25 ottobre 2010).

Dicembre 2010

Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 48 della Deliberazione della Giunta Regionale 24 novembre 2010, n. 13-1043 con la quale è stata approvata (con modifiche "ex officio") la Delibera del Consiglio Comunale n. 39/06 e successive in merito alla variante strutturale di adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I.

2) **Il Quadro conoscitivo**

2.1 L'Ufficio del Piano

L'apertura dell'Ufficio del Piano, nel Luglio 2001, ha consentito la raccolta ed elaborazione delle informazioni, lo svolgimento di indagini e rilievi ad hoc, l'organizzazione delle informazioni in un "Sistema Informativo Territoriale".

Il rilievo operato dall'Ufficio del Piano ha costruito un vero e proprio "Atlante" per l'intero territorio comunale rendendo disponibili le informazioni relative ad edifici e aree inedificate:

- USI del piano terra per gli edifici;
- USI ai piani superiori;
- USI prevalenti degli edifici;
- USI delle parti scoperte;
- USI prevalenti dei lotti;
- Assetto degli spazi scoperti;
- Tipi edilizi;
- Altezza degli edifici;
- Servizi e standard urbanistici.

2.2 Il Repertorio dei beni di interesse storico – testimoniale

Secondo le indicazioni del Piano Territoriale Provinciale si è approntato il Repertorio dei beni di interesse storico - testimoniale.

Sono state elaborate circa 945 schede di edifici, meritevoli di attenzione nelle elaborazioni del P.R.G.C.. Tale scelta è stata compiuta soprattutto a partire dalla documentazione del Catasto Rabbini così come già in parte visionato con gli uffici Regionali e Provinciali in riferimento alla Variante nucleo cittadino di antico impianto.

2.3 Il Repertorio dei vincoli

Con particolare attenzione è stata svolta l'indagine dei vincoli presenti nell'ambito del territorio comunale.

La Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte ha messo a disposizione la propria documentazione, sia per i beni vincolati che per i beni inseriti in elenchi particolari e la Soprintendenza Archeologica ha fornito ogni elemento in suo possesso utile all'individuazione delle aree considerate a vincolo archeologico mentre la Provincia di Novara ha fornito copia delle Schede dei Fontanili "Galeazza" e "Sciana".

Sono state redatte le seguenti tavole grafiche:

- Vincoli sovraordinati (ambito nord e ambito sud) con l'individuazione di:
 - Aree a vincolo idrogeologico;
 - Fasce di rispetto dei depuratori;
 - Pozzi e fasce di rispetto;
 - Elettrodotti;
 - Metanodotti;
 - Fasce di rispetto cimiteri;
 - Delimitazione centro abitato – artt. 3 e 4 D. Lgs. 285/1992;

- Perimetrazione centro abitato e nuclei abitati art. 12 comma 2 punto 5bis L.R. 56/77 e s.m. ed i. (su base catastale aggiornata a ottobre 2014 e riportata sulle tavole di azionamento urbanistico 1:2000);
- Incendi boschivi Legge 353/00;
- Nuclei cascinali;
- Linee ferroviarie e fasce di rispetto;
- Vincoli paesaggistici – culturali (ambito nord e ambito sud) con l’individuazione di:
 - Area di salvaguardia ambientale di interesse storico paesaggistico della Baraggiola e del Colle San Michele;
 - Edifici che presentano interesse storico, artistico, ecc. vincolati con Decreto emesso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio;
 - Alta Valle del Sizzone oggetto di D.M. 01/08/1985;
 - Torrenti e corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico approvato con R.D. 1775/33 e relative fasce di rispetto;
 - Perimetro dei nuclei di antico impianto;
 - Zone a vincolo archeologico;
 - Fontanili “Galeazza” e “Sciana” ai sensi dell’art. 2.10 del P.T.P. – Piano Territoriale Provinciale e relative fasce di rispetto.

Così come altresì previsto nel Piano Territoriale Provinciale sono stati predisposti i seguenti Repertori:

- “Schede del repertorio dei vincoli paesaggistici – culturali” nelle quali sono state riportate le Schede relative a:
 - Area di salvaguardia ambientale di interesse storico e paesaggistico della Baraggiola e del Colle San Michele con riferimento al Piano Particolareggiato di Recupero Ambientale approvato con D.C.C. n. 59 del 28/09/2009;
 - Alta Valle del Sizzone oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai D.M. 01/08/1985;
 - Torrenti e corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico approvato con R.D. 1775/33;
 - Fontanili “Galeazza” e “Sciana”;
- Schede del repertorio degli attraversamenti lungo il “Torrente Agogna” nelle quali sono stati individuati cartograficamente l’ubicazione di tutti i ponti presenti nel territorio comunale che attraversano il Torrente Agogna, sono state riportate altresì le fotografie e sono stati riportati alcuni cenni storici del “Ponte Araldo” e del “Ponte del Torrione”;
- Schede del repertorio dei beni diffusi di caratterizzazione nelle quali sono state individuate cartograficamente l’ubicazione sia con mappe aggiornate sia riportando il catasto storico, sono state riportate fotografie, descrizioni e proposte di P.R.G.C. di Cascina Cima, Cascina Meda, Cascina Ospedale, Cascina Torre di Caristo che l’art. 2.15 del Piano Territoriale Provinciale identifica come Beni diffusi di caratterizzazione.

3) Alcuni temi dal Quadro Conoscitivo

Si ritiene opportuno inserire nella Relazione Illustrativa del piano una serie di richiami alle indagini del quadro conoscitivo, più approfonditamente illustrate nella documentazione specifica.

I temi del Quadro conoscitivo ripresi ed aggiornati nella Relazione sono:

3.1 Popolazione – La situazione oggi

La presente sintesi illustra la situazione odierna mediante una serie di parametri per la popolazione residente e le famiglie; la stima del patrimonio oggi, a poco meno di dieci anni dall'ultimo censimento; la stima dei programmi edilizi già decisi, da comprendere nel nuovo piano come decisioni già prese; la stima della situazione odierna degli standard urbanistici.

La redazione della presente relazione ha altresì accuratamente analizzato la situazione demografica degli ultimi trent'anni nel corso dei quali si è registrato un consistente incremento dei residenti passati dalle 19.272 unità del 1980 a 20.253 nel 2004 superando la soglia dei 20.000 abitanti per arrivare ai 21.518 alla fine del 2010; questa crescita è dovuta all'alto tasso di immigrazione che dall'anno 2002 è stato di circa una volta e mezza rispetto al tasso di emigrazione.

Tale situazione ha avuto come riflesso un aumento dei nuclei famigliari che si sono ridotti di numero di unità.

Di pari passo si è rilevato un incremento del patrimonio edilizio residenziale.

Nel dopoguerra è possibile distinguere due fasi nell'andamento della popolazione: dal 1951 ai primi anni Settanta si assiste ad una robusta e continua crescita, da 14.000 a 19.000 abitanti ; dagli anni Settanta ad oggi il processo di crescita lascia il posto ad una sostanziale stasi, l'incremento della popolazione è assai lieve (sino a 19.581 nel 1997).

L'andamento complessivo è sostenuto da due diverse dinamiche: quella del saldo naturale (nati e morti) e quella del saldo migratorio o sociale (immigrati ed emigrati).

Dai dati anagrafici si osserva, per l'ultimo trentennio:

- il saldo naturale dal 1979 non è positivo;
- la dinamica del tasso di natalità si mantiene su valori elevati (14 – 16%) nei primi anni Settanta, l'anno - il tasso di natalità minimo si riscontra nel 1987 (7%);
- la dinamica del tasso di mortalità si mantiene sostanzialmente tra il 10 ed il 12%;
- il saldo sociale (immigrati ed emigrati) è somma di processi che coinvolgono un numero di persone molto più alto del saldo naturale, circa 2-3 volte superiore; il volume degli spostamenti, negli anni novanta è in aumento e positivo (con l'eccezione degli ultimi due anni);
- la dinamica del tasso di immigrazione varia tra il 17 ed il 38%;
- la dinamica del tasso di emigrazione varia dal 15 al 34%.

Dai dati anagrafici inoltre si desume la struttura per età dei residenti: il grafico che segue rappresenta la distribuzione della popolazione per età e sesso; fino a qualche decennio fa il grafico era detto "piramide d'età", per la base (i nati e i giovani) larga ed un corpo che andava assottigliandosi con l'aumentare dell'età. Oggi la situazione illustrata ben rappresenta le grandi modificazioni della struttura dell'età: la piramide è divenuta un fuso, la base ha un peso molto

ridotto rispetto alle classi di età centrali (25 – 70 anni); è da notare che le classi femminili sino agli anni 80 si mantengono con valori confrontabili – ed a volte sono addirittura superiori – con quelli delle classi di età più giovani.

Il grafico con la struttura per età della Regione Piemonte evidenzia la sostanziale omogeneità del Comune di Borgomanero alle situazioni più generali.

Al 1981 la struttura per età (valutando classi di età accorpate, quinquennali e decennali) non è molto diversa dalla distribuzione sul totale provinciale, la differenza di maggior peso è la minor presenza a Borgomanero di ultra settantacinquenni.

Nel decennio intercensuario 1981 - 1991, a fronte di un lieve calo della popolazione, la struttura demografica muta in modo sostanziale ed aumenta l'omogeneità con il dato del totale provinciale: cala fortemente la presenza delle classi d'età sino a 15 anni ed aumenta il peso degli ultra settantacinquenni.

Nel periodo 1991 – 2000 il confronto sui dati comunali mostra, in una sostanziale stasi della popolazione, due classi in sensibile decremento (10 – 14 e 15 – 24) e due classi in sensibile incremento (inferiore a 5 e 65 – 74). Le classi sino a 24 anni sono sensibilmente sottorappresentate rispetto alle altre.

La ristretta base d'età è destinata nel prossimo decennio ad influire pesantemente anche sul livello delle nascite. Si sottolineano due elementi:

- oggi classe d'età relativamente numerose si riproducono con un basso tasso di natalità, generando classi di bambini sensibilmente più ridotte. Nei prossimi decenni, quando i bambini di oggi formeranno le nuove famiglie è da attendere, se non si modificherà il contesto generale, una ulteriore diminuzione del peso dei nati, una diminuzione pari alla differenza di peso tra le classi degli attuali ventenni e della generazione dei quarantenni.
- l'assottigliarsi delle classi d'età più giovane produce, con il passare del tempo, il rinforzo del peso delle classi di età più anziane, moltiplicando il processo di aumento dell'età media dato dalle migliori condizioni di vita.

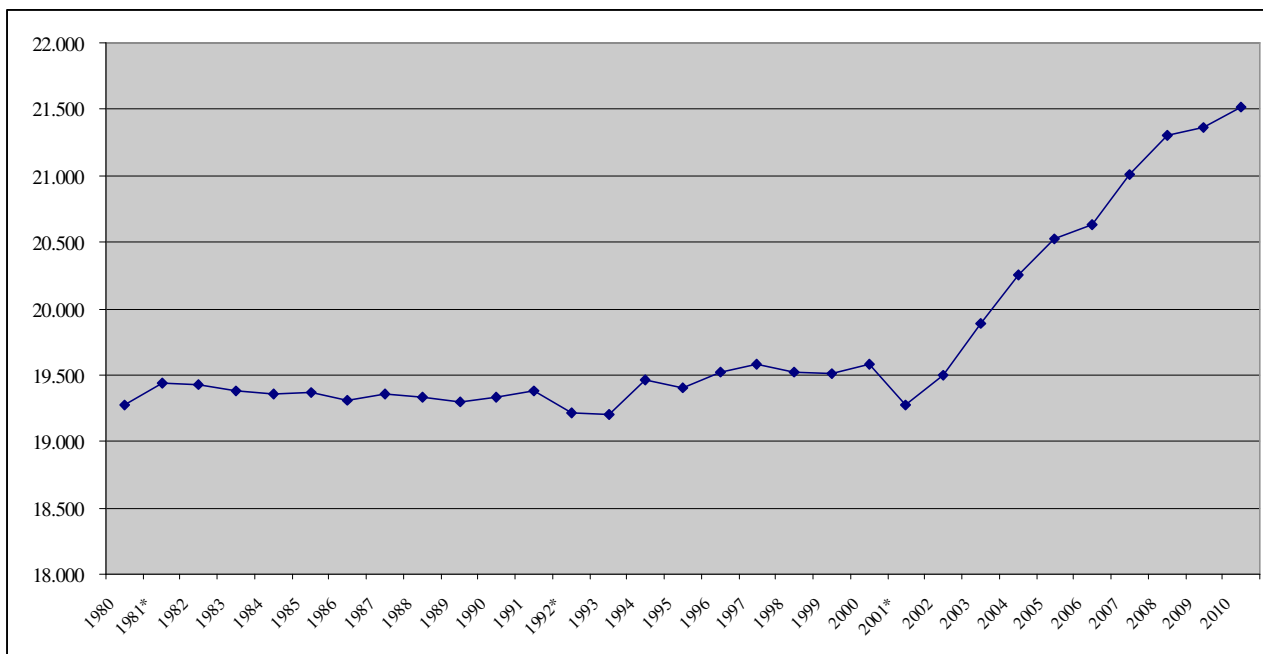
I bisogni di una popolazione caratterizzata da una struttura per età a "fuso" sono diversi da quelli di una società con forte presenza di giovani, diversi in termini di servizi, alloggi, qualità e struttura urbana.

Si riporta di seguito la Tabella relativa alla popolazione residente, nati, morti, immigrati, emigrati dal 1980 al 2010.

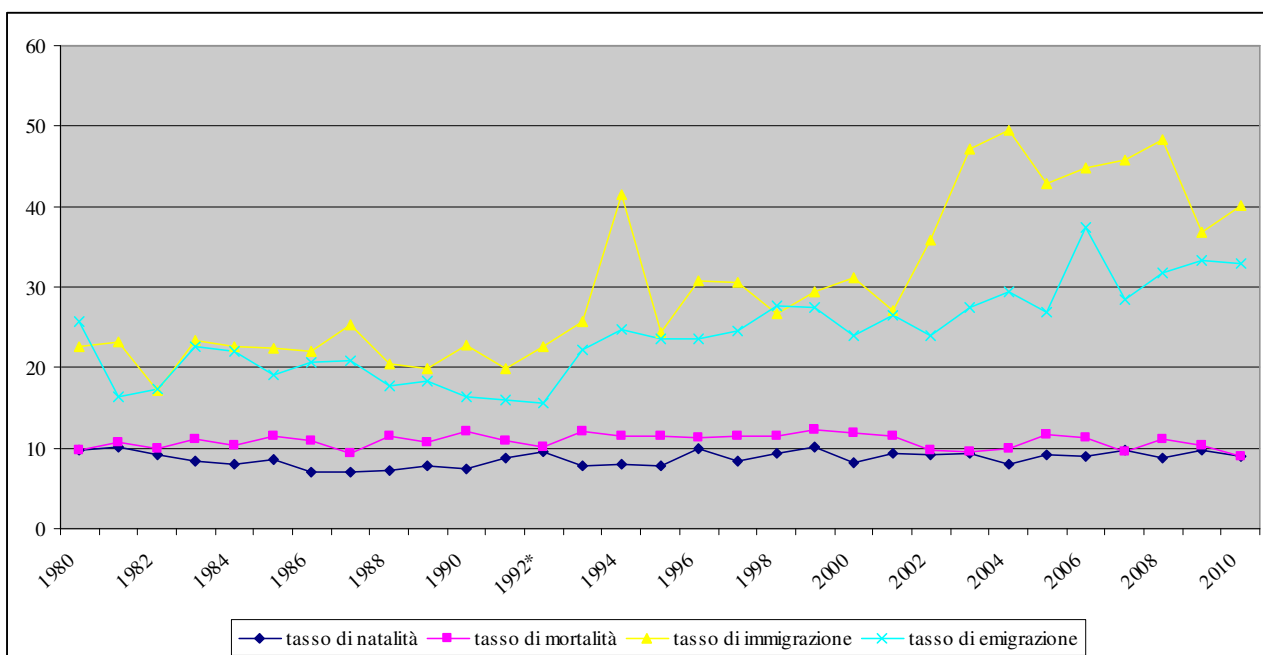
Anno	Pop. Res	Nati	Tasso natalità 1.000 ab	Morti	Tasso mortalità 1.000 ab	Saldo naturale	Immigrati	Tasso immigraz 1.000 ab	Emigrati	Tasso emigrat 1.000 ab	Saldo migrator io	Famiglie	Dimens Fam
1980	19.272	188	9,7	188	9,7	0	436	22,6	496	25,74	-60	6.751	2,85
1981	19.440	198	10,1	208	10,7	-10	451	23,2	317	16,31	134	6.730	2,89
1982	19.423	179	9,2	194	9,9	-15	334	17,2	336	17,3	-2	6.778	2,87
1983	19.385	163	8,4	216	11,1	-53	453	23,3	438	22,59	15	6.858	2,83
1984	19.353	153	7,9	198	10,2	-45	439	22,6	426	22,01	13	6.915	2,8
1985	19.363	167	8,6	121	6,2	46	435	22,4	371	19,16	64	6.960	2,78
1986	19.315	137	7	211	10,9	-74	425	22	399	20,66	26	7.008	2,76
1987	19.360	136	7	180	9,3	-44	491	25,3	403	20,82	88	7.072	2,74
1988	19.331	139	7,1	221	11,4	-82	394	20,3	342	17,69	52	7.124	2,71
1989	19.303	151	7,8	207	10,7	-56	382	19,7	354	18,34	28	7.171	2,69
1990	19.338	143	7,3	232	12	-89	440	22,7	312	16,13	128	7.214	2,68
1991	19.375	171	8,8	211	10,8	-40	380	19,6	308	15,9	72	7.313	2,65
1992	19.499	184	9,4	195	10	-11	434	22,2	299	15,33	135	7.301	2,67
1993	19.484	150	7,7	233	11,9	-83	493	25,3	425	21,81	68	7.390	2,64
1994	19.458	156	8	224	11,5	-68	522	26,8	473	24,31	49	7.417	2,62
1995	19.406	153	7,8	222	11,4	-69	473	24,3	456	23,5	17	7.453	2,6
1996	19.522	195	9,9	219	11,2	-24	602	30,8	462	23,67	140	7.530	2,59
1997	19.581	165	8,4	225	11,4	-60	600	30,6	481	24,56	119	7.601	2,58
1998	19.517	191	9,7	226	11,5	-35	521	26,6	540	27,67	-19	7.661	2,55
1999	19.512	197	10,1	240	12,3	-43	574	29,4	536	27,47	38	7.708	2,53
2000	19.583	161	8,2	233	11,9	-72	612	31,2	469	23,95	143	7.787	2,51
2001	19.279	179	9,2	222	11,5	-43	523	27,1	511	26,51	12	7.814	2,47
2002	19.496	178	9,1	191	9,8	-13	698	35,8	468	24	230	7.937	2,46
2003	19.886	187	9,4	191	9,6	-4	939	47,2	545	27,41	394	8.144	2,44
2004	20.253	161	7,9	202	9,9	-41	1.003	49,5	595	29,38	408	8.301	2,44
2005	20.528	188	9,1	241	11,7	-53	879	42,8	551	26,84	328	8.461	2,43
2006	20.633	184	8,9	233	11,2	-49	924	44,78	771	37,37	153	8.658	2,38
2007	21.004	206	9,8	201	9,5	5	962	45,8	596	28,38	366	8.842	2,37
2008	21.305	185	8,7	236	11,1	-51	1.030	48,3	678	31,82	352	9.032	2,32
2009	21.362	206	9,6	222	10,4	-16	785	36,7	712	33,33	73	9.140	2,33
2010	21.518	192	8,9	192	8,9	0	863	40,1	707	32,86	156	9.221	2,32

Struttura demografica - Popolazione residente

BORGOMANERO Popolazione residente 1980 – 2010



BORGOMANERO Tassi andamento demografico 1980-2010



A fronte di un processo di sostanziale stasi della popolazione nell'ultimo ventennio, le famiglie continuano ad aumentare. Dal 1991 al 2010 il numero delle famiglie passa da 7.313 nel 1991 a 9.333 nel 2010.

Il processo è sostenuto dal progressivo diminuire della dimensione media delle famiglie: da 2.89 componenti nel 1981, a 2.65 nel 1991 a 2,47 nel 2001 e 2,30 nel 2010.

È evidente l'incremento di peso dei nuclei composti da una sola persona: dal 22% nel 1991, al 27% nel 2001, al 31% nel 2007.

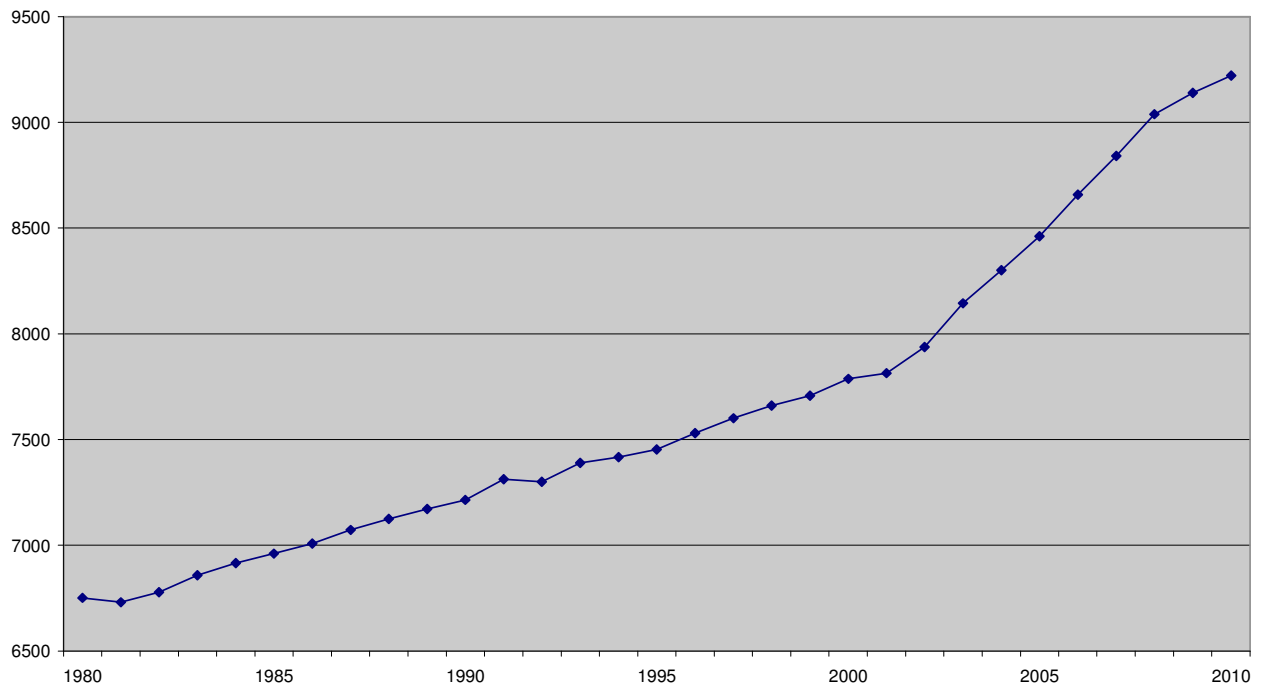
Per contro osserviamo il decrescere del numero di famiglie composte da più componenti:

- con 5 componenti: 416 nel 1991, 273 nel 2001, 299 nel 2010;
- con più di 5 componenti: nel 1991 sono 93 rispetto al totale delle famiglie, nel 2001 sono 67, nel 2010 sono 122.

	FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI									
	ANNO 2010		ANNO 2005		ANNO 2004		ANNO 2001*		ANNO 1991	
	Valore	%	Valore	%	Valore	%	Valore	%	Valore	%
Formate da 1 componente	3.177	34	2.444	29	2.365	28	2.069	27	1.567	22
Formate da 2 componenti	2.560	27	2.373	28	2.321	28	2.134	28	1.882	26
Formate da 3 componenti	1.926	21	1.941	23	1.920	23	1.842	24	1.751	25
Formate da 4 componenti	1.249	13	1.312	16	1.313	16	1.356	18	1.406	20
Formate da 5 componenti	299	3	309	4	295	4	273	4	416	6
Formate da più di 5 componenti	122	1	82	1	87	1	67	1	93	1
TOTALE	9.333	100	8.461	100	8.301	100	7.741	100	7.115	100

*Dato successivamente corretto con censimento 2001

Famiglie residenti 1980 - 2010



Dimensioni famiglie residenti 1980- 2010

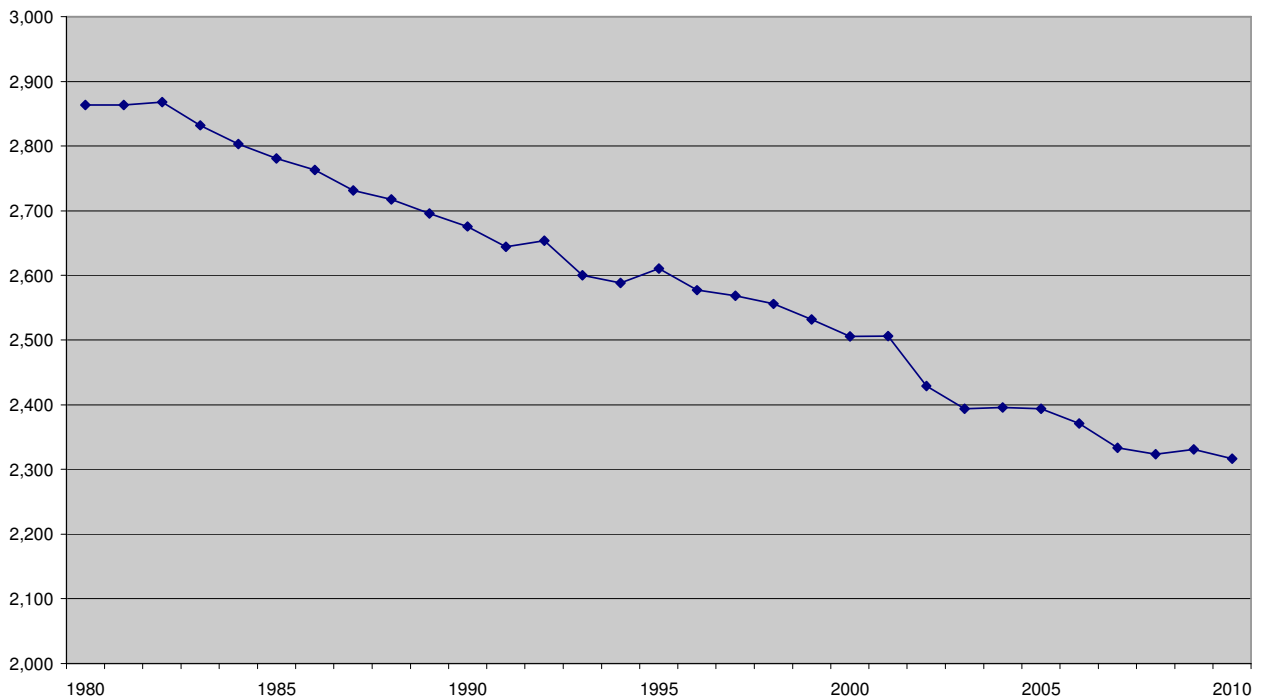
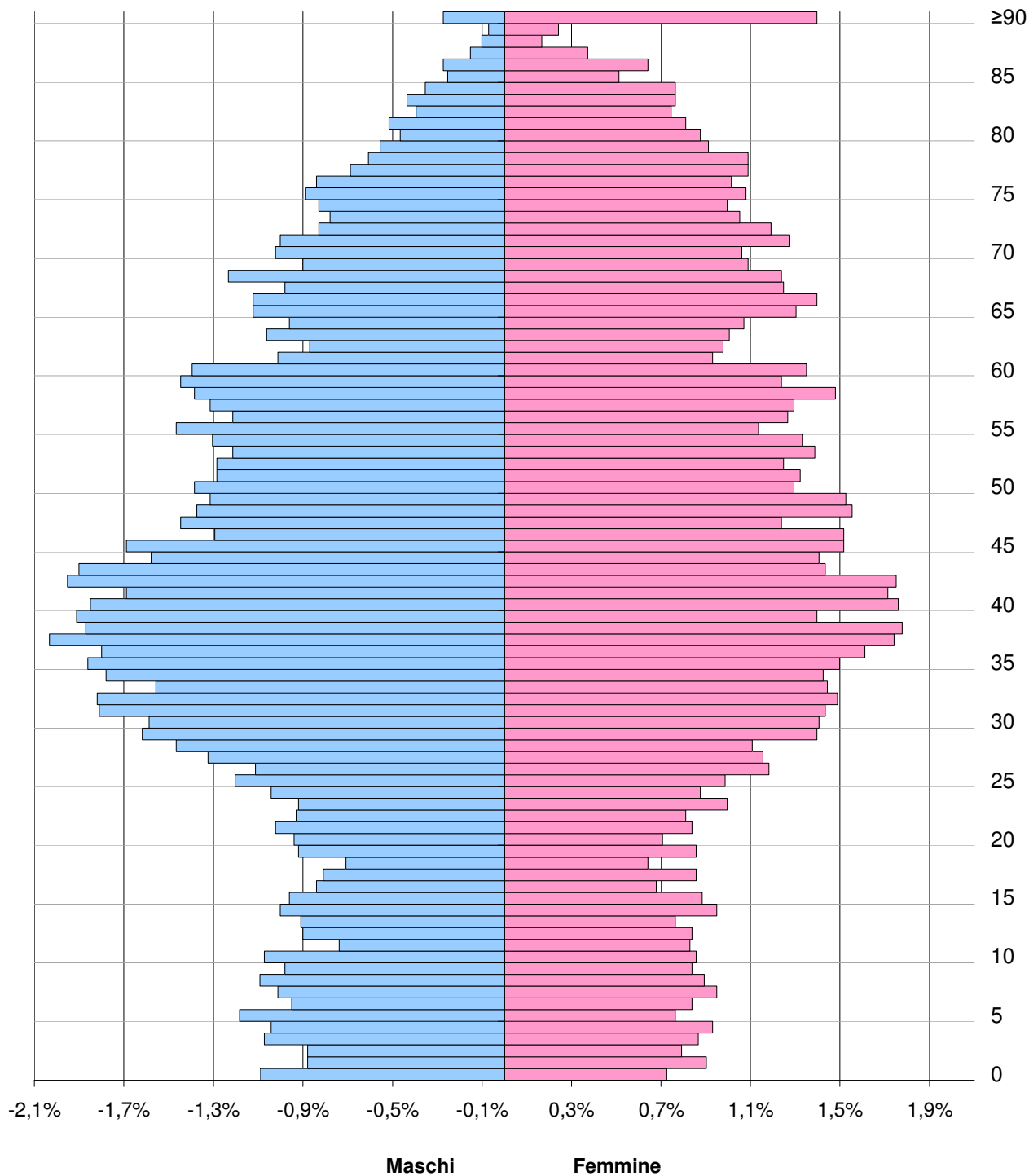


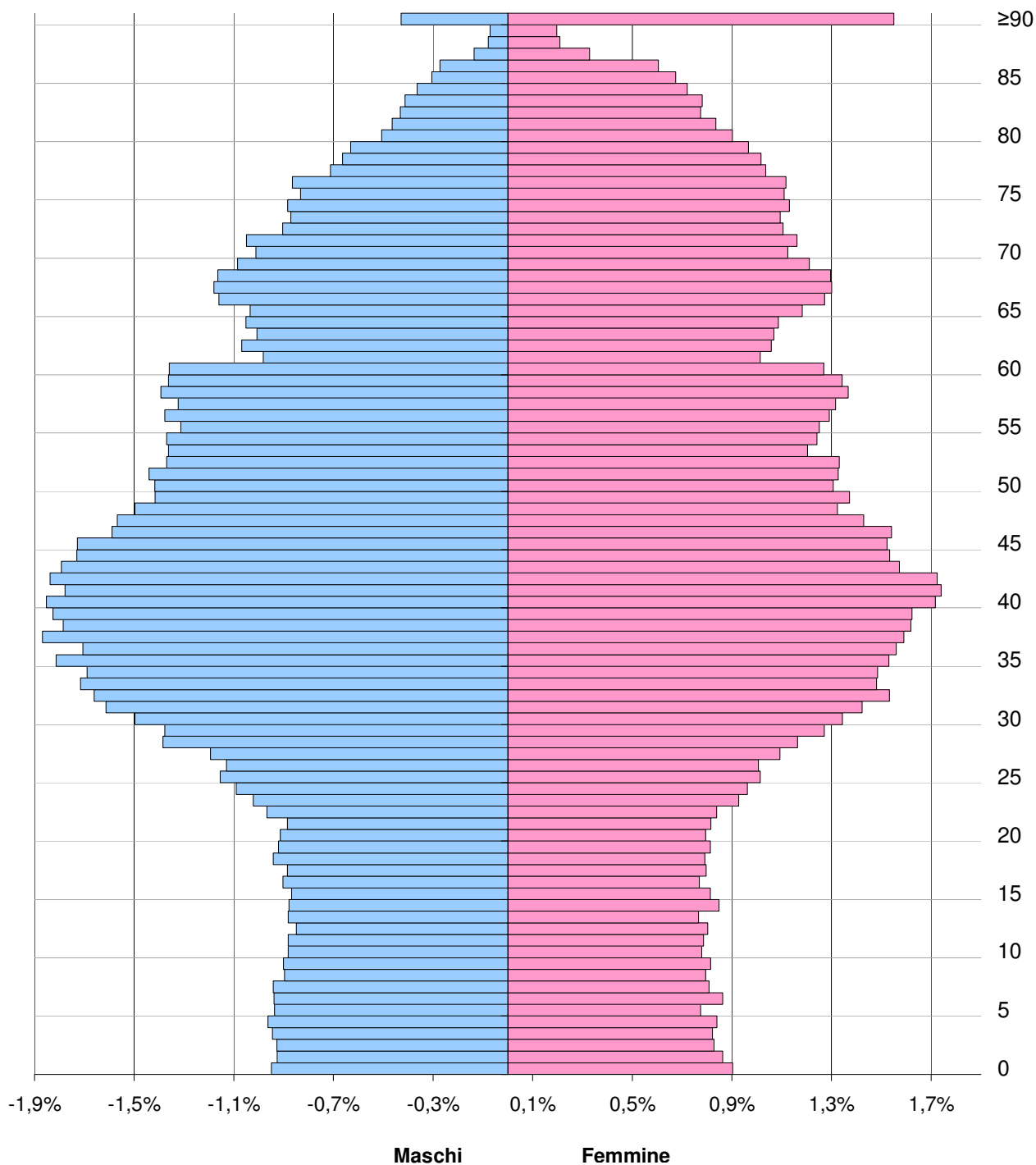
Tabella relativa alla distribuzione della popolazione per classi d'età (dati aggiornati al 31.03.2008).

Età	Conteggio	Percentuale	Maschi	Femmine	Immigrati M	Immigrati F
0-4	826	3,87 %	411	412	1	2
5-9	1.004	4,70 %	523	478	1	2
10-14	954	4,47 %	479	472	0	3
15-24	1.837	8,60 %	933	892	5	7
25-34	2.829	13,24 %	1.433	1.368	16	12
35-44	3.694	17,29 %	1.846	1.792	36	20
45-54	3.077	14,40 %	1.485	1.537	36	19
55-64	2.594	12,14 %	1.228	1.333	21	12
65-74	2.294	10,74 %	997	1.280	9	8
>75	2.256	10,56 %	764	1.458	16	18
	21.365	100 %	10.099	11.022	141	103

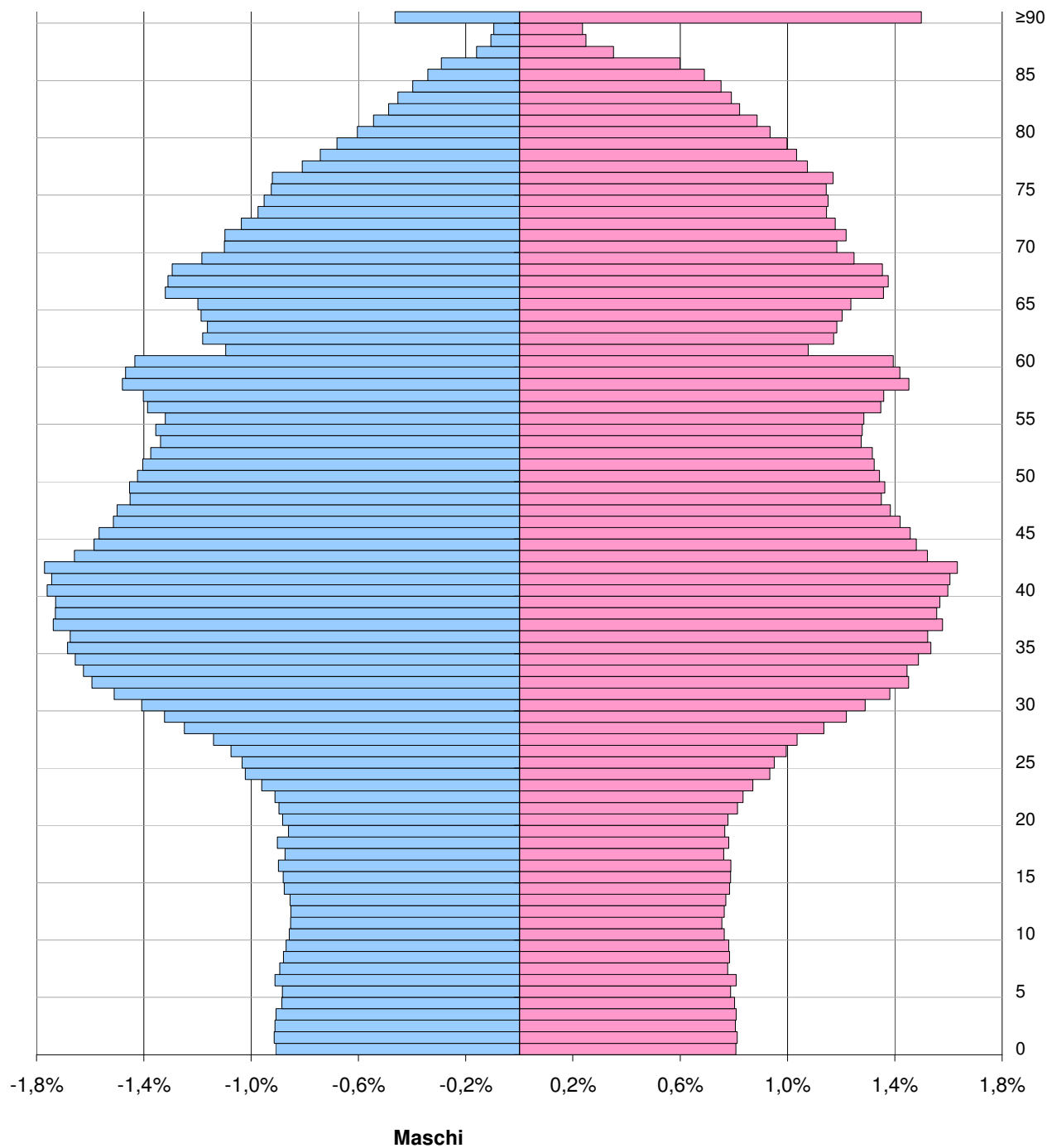
BORGOMANERO 31/12/2006
popolazione per età e sesso



PROVINCIA DI NOVARA 31/12/2006
popolazione per età e sesso



REGIONE PIEMONTE 31-12-2006 popolazione per età e sesso



Le dinamiche della popolazione e delle famiglie in questi anni postcensuari hanno subito una accelerazione.

3.2 Patrimonio edilizio – Concessioni rilasciate 2001 –2010

Si ipotizza che le abitazioni relative alle concessioni rilasciate nel 2001 non fossero realizzate e censibili nell'ottobre 2001.

I dati sono la rielaborazione delle schede compilate dall'Ufficio Urbanistica per ogni intervento nell'arco temporale dei dieci anni dal 2001 al 2010.

anno	alloggi	stanze
2001	37	145
2002	162	500
2003	174	496
2004	134	351
2005	224	606
2006	224	678
2007	78	263
2008	91	260
2009	41	140
2010	80	280
totale	1245	3719

3.3 Patrimonio edilizio – confronto di lungo periodo

BORGOMANERO - POPOLAZIONE E ABITAZIONI 1981 - 1991 – 2001 – 2010

	come eravamo			come siamo			
	ISTAT 1981	ISTAT 1991	ISTAT 2001	31/12/2010	1981/ 1991	1991/2001	2001/2010
popolazione famiglie	19.165 6.675	19.102 7.115	19.315 7.741	21.518 9.221	- 6 44	21 63	220 148
stanze occ. alloggi occ.	28.904 6.667	31.726 7.115	33.295 7.739		282 45	157 62	
stanze vuote alloggi vuoti	2.692 684	2.799 702	2.669 702		11 2	- 13 0	
stanze tot. alloggi tot.	31.596 7.351	34.525 7.817	35.964 8.441	39.683 9.686	293 47	144 62	372 125

Elaborazione dati ISTAT, dati anagrafe, dati ISTAT concessioni/permessi rilasciati

La produzione edilizia degli ultimi anni non ha mantenuto il ritmo della crescita quantitativa delle famiglie: si confronti il dato famiglie e alloggi.

Gli alloggi stanno diminuendo la propria dimensione media (dal 2001 al 2005 dimezzando la cubatura per alloggio, e passando da 4 stanze a meno di 3), adeguandosi alla ridotta dimensione familiare ed al diminuito potere di acquisto familiare.

La dimensione media della stanza permane al di sopra dei 40 mq SUL.

3.4 Capacità insediativa aggiornata.

Il P.R.G. recepisce, ove urbanisticamente possibile parte del residuo del piano vigente (lotti di nuova edificazione – spesso a indice ridotto – e le scelte della variante strutturale residenziale); questi interventi, attuabili senza piano attuativo, sono classificati nell'Area normativa Residenza consolidata.

Con riferimento alla variante strutturale approvata con modifiche "ex officio" dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 12-8678 del 28/04/2008; è stata determinata la capacità insediativa residenziale in 28.904 abitanti teorici.

Allo stato attuale è possibile quantificare l'attuazione del P.R.G.C. e le successive varianti al 90% delle sue previsioni originarie (alcune delle quali ancora ad oggi in corso di costruzione così come puntualmente indicato sulle tavole di azzonamento urbanistico).

Questo determina una capacità insediativa residenziale in **26.014** abitanti teorici.

3.5 Le aree attrezzate per servizi – il bilancio odierno

La situazione planimetrica delle aree attrezzate per servizi è illustrata nelle tavole “A.8.1 - Dotazione di attrezzature e di servizi pubblici – (scala 1:5.000) ambito nord” e “A.8.2 - Dotazione di attrezzature e di servizi pubblici – (scala 1:5.000) ambito sud” e nelle tavole “A.8.1.a Dotazione di attrezzature e di servizi pubblici – esistenti e previsti – (scala 1:5000/1000) ambito nord e nucleo cittadino di antico impianto” e “A.8.2.a Dotazione di attrezzature e di servizi pubblici – esistente e previsti – (scala 1: 5000/1000) ambito sud e nuclei antichi frazionali”.

3.6 Patrimonio edilizio – Totale aggiornato

Ad oggi il patrimonio edilizio esistente e programmato può essere stimato in oltre 39.000 stanze (censito al 2001 e concesso sino a fine 2010) per circa 21.500 abitanti residenti al 31 dicembre 2010.

Per la Capacità insediativa residenziale al fine del dimensionamento del piano e della determinazione degli standards urbanistici di cui agli artt. 21 e 22 della L.U.R. si è adottato il criterio sintetico.

Per quanto sopra ne deriva un numero di abitanti virtuali pari a **31.276** derivanti dai 26.014 indicati al precedente punto 3.4 e dai nuovi azzonamenti residenziali ivi compresi gli “ambiti consolidati”, i nuclei cascinali e quelli di trasformazione delle aree dismesse in azzonamenti produttivi in localizzazione impropria come meglio illustrato nei capitoli successivi per un numero di abitanti pari a 5.262.

Quanto sopra così come da documentazione tecnica aggiornata in riferimento all'accoglimento con controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini ed in particolare in riferimento all'accoglimento con controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte che hanno visto un significativo contenimento degli ambiti di espansione a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte e adozione del progetto preliminare della rielaborazione parziale ai sensi dell'art. 15 comma 15 della L.R. 56/77 e s.m.ed i., il numero di abitanti derivanti dai nuovi azzonamenti urbanistici di cui agli articoli 19 “Area normativa nuclei di antico impianto”, 20 “Area normativa Tutela dei nuclei cascinali”, 21 “Area normativa Residenza consolidata” 21 bis “Area normativa Edifici sparsi”, 21 “ERP consolidato”, 24 “Area normativa Attività produttive in localizzazione impropria” e 25 “Area normativa Nuovo impianto” era pari a 4.975 unità.

Successivamente alla pubblicazione del Progetto Preliminare della rielaborazione della revisione del nuovo P.R.G.C. ed a seguito dell'accoglimento di talune osservazioni di cittadini, il numero di abitanti derivanti dai nuovi azzonamenti urbanistici di cui all'art. 21 comma 9 “Interventi di completamento urbanistico” da 4.975 unità è aumentato a numero 5.262 unità.

Nella successiva tabella “Sezione I – allegato 2 alla Scheda C” dalla S.T. dell'ambito “produttivo improprio” sono state detratte le aree in classe III di P.A.I. e l'ambito denominato “Mecaer” con destinazione propria “ufficio” (380.473 – 41.479 = 338.994).

sezione I - allegato 2 alla scheda C		a	b	c	d	e	f	g
	allegato 2	1. superficie territoriale	2. superficie fondiaria libera	3. densità massima consentita	4. volumi e vani residenziali		5. abitanti	
art.	aree normative	mq.	mq.	mq. /mq.	esistenti	previsti	esistente	prevista
					mc. n.	mc. n.	n.	n.
							=d/120	=f
								90
19	nuclei antico impianto	441.929			1.612.398		13.437	
	centro				1.081.194		9.010	9.010
	santo stefano				200.100		1.668	1.668
	vergano				78.426		654	654
	santa cristina				143.757		1.198	1.198
	santa croce				108.921		1.210	1.210
20	tutela di nuclei cascinali	359.169			42.750	51.300	475	95
						5.400		60
21	residenziale consolidata	4.226.252						
	<i>sistema piana (di cui):</i>	3.869.108		0,2				
	<i>lotti liberi</i>			261727 *		66.639		740
	<i>lotti edificati</i>					41.534		461
	<i>lotti in corso di edificazione</i>					13.971		155
	<i>Lotti edificati con compl. Urb.</i>					6.602		73
								1.429
	<i>sistema collina (di cui):</i>	357.144		0,15				
	<i>lotti liberi</i>			21339 *		6.000		67
	<i>lotti edificati</i>					3.916		44
	<i>lotti in corso di edificazione</i>					0		0
								111
								1.540
21 bis	edifici sparsi	109.984						
21	ERP consolidata	51.493	51.493	0,30	136.662	136.662	1.518	-
24	produttivo in zona impropria	380.473						
				=b*0,4		=c*3	= - 20% altri usi	=e/90
				su 50%				
		380.473	338.994	67.799		203.397	162.718	1.808
								1.808
25	residenziale nuovo impianto	144.080	0,30			=*3		/90
	<i>piana</i>	144.080	43.224			129.672		1.441
			0,20					
	<i>collina</i>	0	0			0		0
		144.080						1.441
				0,30			=*3	/90
	<i>ERP nuovo impianto</i>	3.087	926			2.778		31
	produttivo nuovo impianto	21.384						
	commerciale nuovo impianto	77.416						
	turistico/ricettivo nuovo	13.280						
	direzionale nuovo impianto	10.843						
ricreative nuovo impianto								
								4.975

* Vedasi la tabella di dettaglio

N.B. elaborazione dati riferita agli atti di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 18 febbraio 2015 "Nuovo P.R.G.C : approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte con adozione del progetto preliminare della rielaborazione parziale ai sensi dell' art. 15 comma 15 della L.R. 56/77 e s.m. ed i."

sezione I - allegato 2 alla scheda C		a	b	c	d	e	f	g
	allegato 2	1. superficie territoriale	2. superficie fondiaria libera	3. densità massima consentita	4. volumi e vani residenziali		5. abitanti	
art.	aree normative	mq.	mq.	mq. /mq.	esistenti mc. n.	previsti mc. n.	esistente n.	prevista n.
							=d/120	=f 90
19	nuclei antico impianto	441.929			1.612.398		13.437	
	centro				1.081.194		9.010	9.010
	santo stefano				200.100		1.668	1.668
	vergano				78.426		654	654
	santa cristina				143.757		1.198	1.198
	santa croce				108.921		1.210	1.210
20	tutela di nuclei cascinali	359.169			42.750	51.300	475	95
						5.400		60
21	residenziale consolidata	4.251.217						
	<i>sistema piana (di cui):</i>	3.890.530		0,2				
	<i>lotti liberi, edificati, completamento urbanistico</i>			326.178 *				1.053
	<i>lotti edificati</i>							461
	<i>lotti in corso di edificazione</i>							155
								1.669
	<i>sistema collina (di cui):</i>	360.687		0,15				
	<i>lotti liberi, edificati, completamento urbanistico</i>			31.763*				114
	<i>lotti edificati</i>							44
	<i>lotti in corso di edificazione</i>							0
								158
								1.827
21 bis	edifici sparsi	109.984						
21	ERP consolidata	51.493	51.493	0,30	136.662	136.662	1.518	-
24	produttivo in zona impropria	380.473						
				=b*0,4 su 50%		=c*3	= - 20% altri usi	=e/90
		380.473	338.994	67.799		203.397	162.718	1.808
								1.808
25	residenziale nuovo impianto	144.080	0,30			=*3		/90
	<i>piana</i>	144.080	43.224			129.672		1.441
			0,20					
	<i>collina</i>	0	0			0		0
		144.080						1.441
			0,30			=*3		/90
	ERP nuovo impianto	3.087	926			2.778		31
	produttivo nuovo impianto	21.384						
	commerciale nuovo impianto	77.416						
	turistico/ricettivo nuovo	13.281						
direzionale nuovo impianto	10.843							
ricreative nuovo impianto								
								5.262

* Vedasi la tabella di dettaglio

N.B. elaborazione dati progetto definitivo nuovo P.R.G.C a seguito dell'accoglimento in controdeduzione di osservazioni dei cittadini in riferimento alla pubblicazione della documentazione di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 18 febbraio 2015 a seguito dell'adozione del progetto Preliminare della rielaborazione parziale ai sensi dell'art. 15 - comma 15 della L.R. 56/77 e succ. m. ed i.

*** TABELLA DI DETTAGLIO RIF. SEZIONE I - ALLEGATO 2 ALLA
SCHEDA C**

ART. 21 RESIDENZA CONSOLIDATA						
Sistema piana (di cui):	mq.	n. lotti	SUL	mc.		abitanti
- lotti liberi senza potenzialità edificatoria	/	/	/	/	/	/
- lotti liberi in cui è ammessa la nuova costruzione	261727	91	22213,22	66639,66	66.639,66mc/90= 740,44	740
- lotti edificati con possibilità di ampliamento 20% e max 100mq			13844,8	41534,4	41.534,40mc/90= 461,49	461
- lotti edificati in cui è altresì ammessa la nuova costruzione		9	2200,6	6601,8	6601,80mc/90= 73,35	73
- lotti in corso di edificazione		23	4657,08	13971,24	13.971,24mc/90= 155,23	155
Sistema collina (di cui):	mq.	n. lotti	SUL	mc.		abitanti
- lotti liberi senza potenzialità edificatoria	/	/	/	/	/	/
- lotti liberi in cui è ammessa la nuova costruzione	21339	8	2000	6000	6.000mc/90= 66,67	67
- lotti edificati con possibilità di ampliamento 20% e max 100mq			1305,55	3916,65	3.916,65mc/90= 43,52	44
- lotti edificati in cui è altresì ammessa la nuova costruzione			/	/	/	/
- lotti in corso di edificazione						

N.B. elaborazione dati riferita agli atti di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 18 febbraio 2015 “Nuovo P.R.G.C : approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte con adozione del progetto preliminare della rielaborazione parziale ai sensi dell’ art. 15 comma 15 della L.R. 56/77 e s.m. ed i”

*** TABELLA DI DETTAGLIO RIF. SEZIONE I - ALLEGATO 2 ALLA
SCHEDA C**

ART. 21 RESIDENZA CONSOLIDATA						
Sistema piana (di cui):	mq.	n. lotti	SUL	mc.		abitanti
- lotti liberi ed edificati in cui è ammessa la nuova costruzione (art. 21 comma 9)	326.178	137	vedasi tabella "Progetto definitivo ART. 21 con individuazione lotti soggetti a "COMPLETAMENTO URBANISTICO" di cui al comma 9"			1.053
- lotti edificati con possibilità di ampliamento 20% e max 100mq			13.844,80	41.534,40	41.534,40mc/90= 461,49	461
- lotti in corso di edificazione		23	4.657,08	13.971,24	13.971,24mc/90= 155,23	155
						1.669
Sistema collina (di cui):	mq.	n. lotti	SUL	mc.		abitanti
- lotti liberi in cui è ammessa la nuova costruzione (art. 21 comma 9)	31.763	15	vedasi tabella "Progetto definitivo ART. 21 con individuazione lotti soggetti a "COMPLETAMENTO URBANISTICO" di cui al comma 9"			114
- lotti edificati con possibilità di ampliamento 20% e max 100mq			1.305,55	3.916,65	3.916,65mc/90= 43,52	44
- lotti in corso di edificazione						
						158
						1.827

N.B. elaborazione dati progetto definitivo nuovo P.R.G.C a seguito dell'accoglimento in controdeduzione di osservazioni dei cittadini in riferimento alla pubblicazione della documentazione di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 18 febbraio 2015 a seguito dell'adozione del progetto Preliminare della rielaborazione parziale ai sensi dell'art. 15 - comma 15 della L.R. 56/77 e succ. m. ed i.

Progetto definitivo ART. 21 con individuazione lotti soggetti a "COMPLETAMENTO URBANISTICO" di cui al comma 9

Foglio	mappale	osservazione n.	codice	superfici mappali mq	sistema territoriale	superfici art. 21	somma superfici art. 21	% di incidenza dell'area edificabile singolo lotto	area edificabile rapportata a mq 1250 e mq 1667	sul max (piana 0,2 collina 0,15)	numero abitanti	Consumo suolo	Note
8	1705	1	1	923	p	861				172,20	5,74		
9	1238	6	1	689	p	689				137,80	4,59		
21	186	14	1	1064	c	972		81,41		145,80	4,86		
	185			236		222	1.194,00	18,59		33,30	1,11		
21	748	16	1	995	c	995				149,25	4,98		
18	1896	17	1	953	p	740				148,00	4,93		
	1897	17	1	1027	p	1.027				205,40	6,85		
19	1061	21	1	367	p	367		50,69	367,00	73,40	2,45		
	1059			357		357	724,00	49,31	357,00	71,40	2,38		
16	634	22	1	568	p	568		33,12	413,99	82,80	2,76		
	635			1147		1.147	1.715,00	66,88	836,01	167,20	5,57		
17	628	29	1	1205	p	1.155				231,00	7,70		
21	989	35	1	1754	c	1.735		95,80	1597,04	239,56	7,98		
	950			76		76	1.811,00	4,20	69,96	10,49	0,35		
25	751	42	1	1022	p	404		50,63	366,54	80,80	2,69		
	980			812		394	798,00	49,37	357,46	78,80	2,63		
9	1151	46	1	354	p	354				70,80	2,36		
26	692	47	1	3441	p	1.764				250,00	8,33		
8	1860	52	1	1092	p	421		38,73		84,20	2,81		
	1861			642		642		59,06		128,40	4,28		
	1849			24		24	1.087,00	2,21		4,80	0,16		
10	533	56	1	1752	p	1.752				250,00	8,33		
8	470	61	1	-	p								
	472			988		988				197,60	6,59		
	988			-									
10	2540	62	1	998	p	998				199,60	6,65		
17	640	63	1	186	p	30				250,00	8,33		
	641			130		130							
	2063			853		402							
	1848			152		151							
	1851			704		703	1.416,00						
8	985	67	1	3116	p	2.012	2.012,00			250,00	8,33		
10	1626	68	1	380	p	380		32,73		76,00	2,53		
	2400			451		431		37,12		86,20	2,87		
	766			453		350	1.161,00	30,15		70,00	2,33		
27	1232	69	1	1277	p	962				192,40	6,41		
10	724	77	1	1931	p	1.931				250,00	8,33		
	1583			-									
3	1186	80	1	852	p	852		49,02	612,77	122,55	4,09		
	1187			886		886	1.738,00	50,98	637,23	127,45	4,24		
10	365	82	1	419	p	419				83,80	2,79		
18	1785	83	1	732	p	725				145,00	4,83		
9	3348	85	1	543	p	543				108,60	3,62		
20	106	87	1	2188	p	1.335				250,00	8,33		

Progetto definitivo ART. 21 con individuazione lotti soggetti a "COMPLETAMENTO URBANISTICO" di cui al comma 9

Foglio	mappale	osservazione n.	codice	superfici mappali mq	sistema territoriale	superfici art. 21	somma superfici art. 21	% di incidenza dell'area edificabile singolo lotto	area edificabile rapportata a mq 1250 e mq 1667	sul max (piana 0,2 collina 0,15)	numero abitanti	Consumo suolo	Note
17	74	88	1	323	p	323		38,09	323,00	64,60	2,15		
	76			706		245		28,89	245,00	49,00	1,63		
	77			421		280	848,00	33,02	280,00	56,00	1,87		
10	1379	90	1	657	p	551				110,20	3,67		
	1380			-									
9	1492	91	1	762	p	762				152,40	5,08		
3	533	104	1	402	p	402		35,58	402,00	80,40	2,68		
	534			947		728	1.130,00	64,42	728,00	145,60	4,85		
22	2051	110	1	1210	p	1.210				242,00	8,07		
25	1396	120	1	-	p	-		-	-	-	-		
	1455			260		260		35,67	260,00	52,00	1,73		
	1457			536		469	729,00	64,33	469,00	93,80	3,13		
23	1	19	1	4046	c	2.000				250,00	8,33		
7	521	2	2	640	c	640				96,00	3,20	640	
26	152	11 - 95	2	4199	p	2.062				250,00	8,33	2062	
20	747	31	2	4840	p	4.840				250,00	8,33	4840	
20	948 (ex 631)	33	2	1890	p	1.821				250,00	8,33	1821	
25	57	34	2	1980	p	1.950				250,00	8,33	1980	
25	1308	60	2	1786	p	1.768				250,00	8,33	1786	
21	692	70	2	1050	c	1.050				250,00	8,33	1050	
	482			1080		1.080							
19	602	72	2	1550	p	1.550		49,52	619,01	123,80	4,13	1550	abbinate 72-73
	589	73		1580	p	1.580	3.130,00	50,48	630,99	126,20	4,20	1580	
10	280	79	2	3490	p	1.431				250,00	8,33	1440	
20	117	7	1	1600	p	595				119,00	3,97	275	320 mq interni alla perimetrazione
26	833	45	18	1200	p	1.200						1200	
19	775	92	18	816	p	648						648	
20	951	107	18	4529	p	4.403						2850	mq 1667 interni alla perimetrazione
	952			3341									mq 3341 in area agraria
30	1371	108	18									404	no abitanti art. 21 accessori
	994					114							
	1074					122							
	1508					57							
	1509					111							
8	1758	55	13	16144	c	642				248,10	8,27	1654	
	1837			2319		1.012	1.654,00						
	891			-		-							
8	199	74	13	-	p								
	204			1730		319							
	205			780		159							

Progetto definitivo ART. 21 con individuazione lotti soggetti a "COMPLETAMENTO URBANISTICO" di cui al comma 9													
Foglio	mappale	osservazione n.	codice	superfici mappali mq	sistema territoriale	superfici art. 21	somma superfici art. 21	% di incidenza dell'area edificabile singolo lotto	area edificabile rapportata a mq 1250 e mq 1667	sul max (piana 0,2 collina 0,15)	numero abitanti	Consumo suolo	Note
	207			-									
	218			-									
	627			880		145							
	628			-									
	629			-									
	630			-			623,00			124,60	4,15	623	
16	640	93	13	1330	p	1.217		55,22	690,22	138,04	4,60	2204	abbinare oss 93-94
17	573	94	13	1229		987	2.204,00	44,78	559,78	111,96	3,73		
10	923	98	3	1698	p	804				160,80	5,36		
27	30	89 (pol. 20)	12	1994	p	1.210				250,00	-8,33		
	939			66		40							
30	800	105 (pol. 15)	12	745	p	627				250,00	-8,33		
	142			740		623							
30	143	109 (pol. 14)	12	839	p	654				250,00	-8,33		
	801			764		596							
3	1108	112 (pol. 51)	12	402	p	355				138,90	-4,63		
	1110			384		339							
	Totali									10.408,00	287,65	28.607,00	
				115.624,00		74.875							

N.B. elaborazione dati progetto definitivo nuovo P.R.G.C a seguito dell'accoglimento in controdeduzione di osservazioni dei cittadini in riferimento alla pubblicazione della documentazione di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 18 febbraio 2015 a seguito dell'adozione del progetto Preliminare della rielaborazione parziale ai sensi dell'art. 15 - comma 15 della L.R. 56/77 e succ. m. ed i.

sezione I - allegato 2 alla scheda C		a	b	c	d	e	f	g
	allegato 2	1. superficie territoriale	2. superficie fondiaria libera	3. densità massima consentita	4. volumi e vani residenziali		5. abitanti	
art.	aree normative	mq.	mq.	mq. /mq.	esistenti mc. n.	previsti mc. n.	esistente n. =d/120	prevista n. =f
24	produttivo in zona impropria	380.473		152.189 =b*0,4		456.567 =c*3	319.597	3.551 =e/90
	a detrarre (in zona III del pai)	22.515						
	mecaer	18.964						
	residuo	338.994						
	totale	338.994						
	ipotesi di sviluppo			0,40 =a*0,4	=c*3	20% =- 20%	residuo	90 =e/90
	50%	169.497		67.799	203.397	40.679	162.718	1.808
							totale	1.808

art. 20	nuclei cascinali						
	a	b	c	d	e	f	g
modificazione 13			esistente		previsti		
	sup. fabbr.	piani	volume (a*b*3)	=c/90	sul	volume	abitanti
			3,00	90	=a*2+20%	3	=e/90
	superficie edifici mod. 13	piani	volume	abitanti attuali	possibilità incremento	volume possibile previsto	abitanti previsti
	7.125	2	42.750	475	17.100	51.300	570
						differenza	95
modificazione 13+11 ristrutturazione residenziale					1.800	5.400	60

3.7 Fabbisogno odierno di aree per servizi per la residenza

Per tale popolazione totale virtuale di n. 31.276 unità sono da garantire, secondo la legge regionale (art. 21 L.R. 56 - Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale), aree a servizi nella misura di 25 mq/ab così ripartiti:

- 5 mq. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
- 5 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici);
- 12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici.

che determinano il seguente fabbisogno:

- 156.380 mq. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
- 156.380 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici);
- 390.950 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- 78.190 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici

Sono stati apportati approfondimenti relativamente alle attrezzature scolastiche sia per quanto riguarda il patrimonio esistente che per i fabbisogni evidenziando che comunque il Progetto Preliminare del P.R.G.C. ha determinato aree come da L.R. 56/77 e s. m. ed i., aree che a seguito di effettiva necessità d'interventi costruttivi, dovranno essere oggetto di un complessivo processo volto a determinare e garantire la migliore allocazione delle strutture al fine di assicurare una maggiore efficienza nella gestione della spesa pubblica in modo da promuovere un progressivo miglioramento della quantità e qualità del servizio scolastico che, per quanto riguarda l'istruzione superiore dovrà essere oggetto di accordo con Enti sopraordinati ed un ampio bacino territoriale di riferimento. Le aree deputate all'istruzione a livello locale e superiore, nella iniziale stesura del progetto preliminare costituivano una significativa area a sud del territorio, oggi ineditata, da trasformare anche mediante opere infrastrutturali ed in particolare una nuova viabilità ritenuta valido collegamento alternativo all'attuale strada provinciale dal concentrico di Borgomanero verso Novara a servizio della nuova area produttiva a sud del territorio e del nuovo polo per l'istruzione.

Venedo meno l'ipotesi progettuale dell'infrastruttura viaria in accoglimento, in controdeduzione, alle osservazioni formulate dalla Regione Piemonte, lo standard correlato all'istruzione, pur altrimenti individuato, come sopra richiamato, necessiterà di puntuali e più ampi approfondimenti.

art. 21 lr56	abitanti virtuali	standard			esistente		previsione		totale	differenza
servizi	30.989	25	774.725							
per l'istruzione		5	154.945	i	106.528	i	49.905		156.433	1.488
per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici)		5	154.945	a+r+t+ci	358.129	a+r+t+ci	3.579		361.708	206.763
per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport		12,5	387.363	v+s	210.003	v+s	179.904		389.907	2.544
parcheggi pubblici		2,5	77.473	p	106.721	p	29.568		136.289	58.816
			774.726	z1	781.381	z1	262.956		1.044.337	269.611

art. 22 lr56	abitanti virtuali	standard			esistente		previsione		totale	differenza
servizi	30.989	17,5	542.308							
per l'istruzione superiore		1,5	46.484	is	22.907	is	26.389		49.296	2.812
per le attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere		1	30.989	h	48.282	h	0		48.282	17.293
per i parchi pubblici urbani e comprensoriali		15,0	464.835	park	0	park	500.080		500.080	35.245
			542.308	z2	71.189	z2	526.469		597.658	55.350

1.317.034

z1+z2= 852.570

789.425

1.641.995

324.961

Fabbisogno 1.317.034

esistente + previsione 1.641.995

N.B. elaborazione dati riferita agli atti di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 18 febbraio 2015 "Nuovo P.R.G.C : approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte con adozione del progetto preliminare della rielaborazione parziale ai sensi dell' art. 15 comma 15 della L.R. 56/77 e s.m. ed i"

In riferimento alla tabella a pagina 37 si rileva che la stessa contempla lo standards correlato al verde per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport ed il parcheggio pubblico rispettivamente pari a mq. 17.037 e mq. 3.407 derivanti da quanto stabilito nelle schede d'area n. 1,5, 6, 8, 9 e 24 di cui all'art. 25 delle N.T.A. – ambiti residenziali – in quanto in tali zone vi è l'obbligatorietà, in caso di intervento, di realizzare la quota parte di tali standards come nel dettaglio a seguire documentato.

scheda	superficie lotto	SULO,30	numero abitanti	parcheggi pubblici	verde pubblico	TOTALI AREE A STANDARD
1	13.012,09	3.903,63	131	327,50	1.637,50	1.965,00
5	34.720,65	10.416,20	348	870,00	4.350,00	5.220,00
6	35.944,32	10.783,30	360	900,00	4.500,00	5.400,00
8	19.898,32	5.969,50	199	497,50	2.487,50	2.985,00
9	29.356,84	8.807,05	294	735,00	3.675,00	4.410,00
24	3.086,57	925,97	31	77,50	387,50	465,00
TOTALI						
	136.018,79	40.805,64	1.363	3.407,50	17.037,50	20.445,00

art. 21 lr56	abitanti virtuali	standard		esistente	previsione	totale	standard v/p aree residenziali art. 25	differenza
servizi	31.276	25	781.900					
per l'istruzione		5	156.380	i	49.905	156.433		53
per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici)		5	156.380	a+r+t+ci	3.579	361.708		205.328
per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport		12,5	390.950	v+s	179.904	389.907	17.037	15.994
parcheggi pubblici		2,5	78.190	p	29.568	136.289	3.407	61.506
			781.900	z1	262.956	1.044.337		262.437

art. 22 lr56	abitanti virtuali	standard		esistente	previsione	totale		differenza
servizi	31.276	17,5	547.330					
per l'istruzione superiore		1,5	46.914	is	26.389	49.296		2.382
per le attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere		1	31.276	h	0	48.282		17.006
per i parchi pubblici urbani e comprensoriali		15,0	469.140	park	500.080	500.080		30.940
			547.330	z2	526.469	597.658		50.328

1.329.230

z1+z2= 852.570

789.425

1.641.995

312.765

Fabbisogno 1.317.034

esistente + previsione 1.641.995

N.B. elaborazione dati progetto definitivo nuovo P.R.G.C a seguito dell'accoglimento in controdeduzione di osservazioni dei cittadini in riferimento alla pubblicazione della documentazione di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 18 febbraio 2015 a seguito dell'adozione del progetto Preliminare della rielaborazione parziale ai sensi dell'art. 15 - comma 15 della L.R. 56/77 e succ. m. ed i.

vincolo	lettera	mq.	esistente	progetto
esterne ai centri storici				
attrezzature	a	124.905	121.326	3.579
attrezzature religiose	r	31.052	31.052	0
attrezzature sportive	s	241.507	97.291	144.216
attrezzature tecnologiche	t	114.962	114.962	0
vincolo art. 2.12 bis	p.p.	3.756	3.374	382
cimiteri	ci	69.501	69.501	0
ospedale	h	48.282	48.282	0
istruzione	i	152.682	105.680	47.002
istruzione superiore	is	49.037	22.648	26.389
parcheggio	p	115.325	86.596	28.730
verde	v	113.059	77.370	35.688
parco pubblico	parco pubb	500.080	0	500.080
1.564.148				
centro				
attrezzature	a	9.364	9.364	
attrezzature religiose	r	3.319	3.319	
attrezzature sportive	s	3.053	3.053	
attrezzature tecnologiche	t	23	23	
istruzione superiore	is	259	259	
parcheggi	p	15.277	15.277	
verde	v	32.289	32.289	
1.564.148				
santa croce				
attrezzature	a	75	75	
attrezzature religiose	r	387	387	
parcheggi	p	462	462	
vergano				
attrezzature	a	411	411	
attrezzature religiose	r	2.207	2.207	
istruzione	i	1.006	1.006	
santo stefano				
attrezzature	a	677	677	
attrezzature religiose	r	1.987	1.987	
sante cristina				
attrezzature	a	552	552	
attrezzature religiose	r	2.286	2.286	
istruzione	i	2.745	2.745	
parcheggi	p	1.468	1.468	
		1.641.995	855.929	786.066

vincolo	lettera	esistente	progetto	ha.
attrezzature	a	132.405	3.579	
attrezzature religiose	r	41.238	0	
attrezzature sportive	s	100.344	144.216	
attrezzature tecnologiche	t	114.985	0	
vincolo art. 2.12 bis	art. 2.12 bis	3.374	382	
cimiteri	ci	69.501	0	
ospedale	h	48.282	0	
istruzione	i	109.431	47.002	
istruzione superiore	is	22.907	26.389	
parcheggio	p	103.803	28.730	
verde	v	109.659	35.688	
parco pubblico	parco pubb	0	500.080	
1.564.148				
totale		855.929	786.066	1.641.995

somma frazioni:				
attrezzature	a	11.079		
attrezzature religiose	r	10.186		
attrezzature sportive	s	3.053		
attrezzature tecnologiche	t	23		
istruzione superiore	is	259		
istruzione	i	3.751		
parcheggi	p	17.207		
verde	v	32.289		
77.847				

4) Sintesi quantitativa delle proposte del Piano

4.0 Consumo di suolo esistente e derivante dalle nuove previsioni di P.R.G.C.

Consumo di suolo esistente:

Superficie “Ambiti perimetrati” mq. 8.419.907

Superficie “Edifici sparsi” mq. 109.984

Superficie Aree edificate
interne all’ambito della “Baraggiola” mq. 91.320

Totale superficie mq. 8.621.211

Calcolo 6% di mq. 8.621.211 = mq. 517.272

Consumo suolo derivante dalla nuova previsione di P.R.G.C. – residenziale, produttivo, commerciale, turistico-ricettivo, direzionale:

Riferimento SCHEDA AREA 1
(Residenziale) mq. 13.012,09

Riferimento SCHEDA AREA 4
(Turistico-ricettivo) mq. 11.237,45

Riferimento SCHEDA AREA 3
(Commerciale) mq. 27.487,96

Riferimento SCHEDA AREA 7
(Residenziale) mq. 2.681,16

Riferimento SCHEDA AREA 8
(Residenziale) mq. 19.898,32

Riferimento SCHEDA AREA 9A
(Residenziale) mq. 6.367,36

Riferimento SCHEDA AREA 9B
(Residenziale) mq. 22.989,48

Riferimento SCHEDA AREA 25

(P.I.P. Località Beatrice)

Considerate le problematiche correlate all'inquinamento del sito che necessita di una preliminare bonifica per la quale i tempi e gli oneri sono considerevoli;

Valutate le difficoltà economiche del peculiare momento, che colpisce anche le amministrazioni pubbliche le quali non possono sottrarsi alla gestione oculata delle limitate risorse a propria disposizione;

Si ritiene, nell'arco del decennio, di attuare esclusivamente il 50% dell'ambito.

mq. 362.877,42 – mq. 27.571 (Ambito perimetrato) = mq. 335.306,42 – 50% = mq. 167.653,21

Riferimento SCHEDA AREA 13

(P.I.P. Resiga)

mq. 145.270,63

Riferimento SCHEDA AREA 14

(Commerciale)

mq. 33.651,07

TOTALE

(mq.450.248,73 inferiore a mq. 517.272) * vedasi pag.46

mq.450.248,73

Gli ambiti di cui alle schede sottoelencate sono interni alla perimetrazione del centro abitato e nuclei abitati:

Riferimento SCHEDA AREA 2

(Residenziale)

mq. 5.643,93

Riferimento SCHEDA AREA 23

(Residenziale)

mq. 2.822,59

Riferimento SCHEDA AREA 5

(Residenziale)

mq. 34.720,65

Riferimento SCHEDA AREA 6

(Residenziale)

mq. 35.944,32

Riferimento SCHEDA AREA 24

(Residenziale ERP)

mq. 3.086,57

Riferimento SCHEDA AREA 18

(Direzionale)

mq. 10.842,61

Riferimento SCHEDA AREA 19

(Produttivo)

mq. 21.384,46

Riferimento SCHEDA AREA 17

(Commerciale)

mq. 5.592,99

Riferimento SCHEDA AREA 16

(Commerciale)

mq. 6.323,09

Riferimento SCHEDA AREA 26

(Turistico-ricettivo)

mq. 2.042,77

A seguito si evidenzia nel dettaglio il contenimento significativo in termini di riduzione di aree di espansione e degli ambiti interni al nucleo edificato pur permanendo l'impianto originariamente stabilito.

SCHEDA AREA N. 1 (Ambito residenziale in località Santa Croce – Art. 25 N.T.A.)

mq. 115.618,01 - Progetto Definitivo Adottato edilizia libera;

mq. 6.964,74 - Progetto Definitivo Adottato edilizia residenziale pubblica – ERP;

mq. 13.012,09 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte (Edilizia libera).

} mq.
122.582,75

SCHEDA AREA N. 2 (Ambito residenziale in località Santa Croce – Art. 25 N.T.A.)
- tra Via Pozzi, Via Monte Rosa e Vicolo dei Prati)

mq. 6.844,69 - Progetto Definitivo Adottato;

mq. 5.643,93 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

SCHEDA AREA N. 3 (Ambito commerciale in località Beatrice – Art. 25 N.T.A.)

mq. 52.021,56 - Progetto Definitivo Adottato;

mq. 27.487,96 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

SCHEDA AREA N. 4 (Ambito turistico - ricettivo in località Santa Croce – Art. 25 N.T.A.)
- Via Papa Giovanni XXIII - fronte campo sportivo Santa Croce)

mq. 17.456,12 - Progetto Definitivo Adottato;

mq. 11.237,45 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

SCHEDA AREA N. 5 (Ambito residenziale in località San Marco – Art. 25 N.T.A.)
- tra Via Simonotti e Via Gozzano)

mq. 48.047,11 - Progetto Definitivo Adottato;

mq. 34.720,65 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte

SCHEDA AREA N. 6 (Ambito residenziale in Via Pennaglia – Art. 25 N.T.A.)

mq. 37.900,24 Progetto Definitivo Adottato;

mq. 35.944,32 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

**SCHEDA AREA N. 7 (Ambito residenziale in località San Marco – Art. 25 N.T.A.
- Via G. Verdi)**

mq. 4.393,54 - Progetto Definitivo Adottato;

mq. 2.681,16 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

**SCHEDA AREA N. 8 (Ambito residenziale in località San Marco – Art. 25 N.T.A.
- Via E. Montale)**

mq. 21.673,03 - Progetto Definitivo Adottato;

mq. 19.898,32 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte;

**SCHEDA AREA N. 9 (Ambito residenziale in località San Marco – Art. 25 N.T.A.
- Via E. Montale / Via Prazzole)**

Zona 9A

mq. 28.774,36 - Progetto Definitivo Adottato;

mq. 6.367,36 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte;

Zona 9B

mq. 26.776,43 - Progetto Definitivo Adottato;

mq. 22.989,48 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte;

SCHEDA AREA N. 10 (Ambito ricreativo – Art. 25 N.T.A. – Via Maggiate)

mq. 48.888,73- Progetto Definitivo Adottato;

ELIMINATA - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

**SCHEDA AREA N. 11 (Ambito per servizi pubblici ed interesse pubblico – Art. 32 N.T.A. –
- Parco pubblico in Via degli Ontani)**

Standards;

SCHEDA AREA N. 12 (Ambito residenziale in località Santa Cristina – Art. 25 N.T.A.)

mq. 17.273,74 - Progetto Definitivo Adottato;

ELIMINATA - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

SCHEDA AREA N. 13 (Ambito P.I.P in località Resiga – Art. 26 N.T.A.)

mq. 196.522,78 - Progetto Definitivo Adottato;

mq. 145.270,63 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

SCHEDA AREA N. 14 (Ambito commerciale a sud del territorio – Art. 25 N.T.A.)

mq. 33.651,07 - Progetto Definitivo Adottato;

mq. 33.651,07 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

SCHEDA AREA N. 15 (Ambito edilizia residenziale pubblica sovvenzionata - Art. 25 N.T.A. - in Via Ghiglione)

mq. 4.248,99 - Progetto Definitivo Adottato;

ELIMINATA - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

SCHEDA AREA N. 16 (Ambito commerciale in Via Matteotti – Art. 25 N.T.A.)

mq. 10.696,51 - Progetto Definitivo Adottato;

mq. 6.323,09 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

SCHEDA AREA N. 17 (Ambito commerciale in Via Matteotti – Art. 25 N.T.A.)

mq. 5.592,99 - Progetto Definitivo Adottato;

mq. 5.592,99 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

SCHEDA AREA N. 18 (Ambito direzionale in località San Marco – Art. 25 N.T.A. - Via E. Montale)

mq. 10.842,61 - Progetto Definitivo Adottato;

mq. 10.842,61 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

SCHEDA AREA N. 19 (Ambito produttivo in Via Resiga– Art. 25 N.T.A.)

mq. 26.002,17 - Progetto Definitivo Adottato;

mq. 21.384,46 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

SCHEDA AREA N. 20 (Nuova viabilità in località Santa Cristina)

PREVISTA - Progetto Definitivo Adottato;

ELIMINATA - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

SCHEDA AREA N. 21 (Nuova viabilità in località Santa Cristina)

PREVISTA - Progetto Definitivo Adottato;

PREVISTA - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

SCHEDA AREA N. 22 (Nuova viabilità ambito Via Novara)

PREVISTA - Progetto Definitivo Adottato;

ELIMINATA permane inalterato il tratto di viabilità in progetto che collega l'ambito produttivo esistente con la tangenziale - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

**SCHEDA AREA N. 23 (Ambito residenziale in località Santa Croce – Art. 25 N.T.A.
- di fronte alla Scuola Santa Croce)**

mq. 2.822,59 - Progetto Definitivo Adottato;

mq. 2.822,59 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

**SCHEDA AREA N. 24 (Ambito edilizia residenziale pubblica sovvenzionata - Art. 25
N.T.A.- in Via Stretta / Via Pennaglia)**

mq. 3.672,02 - Progetto Definitivo Adottato;

mq. 3.086,57 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

SCHEDA AREA N. 25 (Ambito P.I.P in località Beatrice – Art. 26 N.T.A.)

mq. 362.877,42 - Progetto Definitivo Adottato;

mq. 362.877,42 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

SCHEDA AREA N. 26 (Ambito turistico - ricettivo in Via Cureggio – Art. 25 N.T.A.)

mq. 2.042,77 - Progetto Definitivo Adottato;

mq. 2.042,77 - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

**SCHEDA AREA N. 27 (Ambito per servizi pubblici ed interesse pubblico – Art. 32 N.T.A. –
- attrezzature sportive in località Beatrice)**

Standards;

**SCHEDA AREA N. 28 (Ambito per servizi pubblici ed interesse pubblico – Art. 32 N.T.A. –
- parco pubblico in località San Marco)**

Standards;

**SCHEDA AREA N. 29 (Ambito per servizi pubblici ed interesse pubblico – Art. 32 N.T.A. –
- parco pubblico in Via E. Montale)**

Standards;

**SCHEDA AREA N. 30 (Ambito per servizi pubblici ed interesse pubblico – Art. 32 N.T.A. –
- aree per l'istruzione in località Santa Cristinetta)**

Standards;

**SCHEDA AREA N. 31 (Ambito per servizi pubblici ed interesse pubblico – Art. 32 N.T.A. –
- aree per l'istruzione superiore ed il verde in Via Maggiate)**

Standards;

**SCHEDA AREA N. 32 (Ambito per servizi pubblici ed interesse pubblico – Art. 32 N.T.A. –
- parco pubblico Via Cureggio / Via S. Pertini)**

Standards;

*

Successivamente alla pubblicazione degli atti di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 18 febbraio 2015 avente ad oggetto “Nuovo P.R.G.C : approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte con adozione del progetto preliminare della rielaborazione parziale ai sensi dell’ art. 15 comma 15 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.” ed all’accoglimento in controdeduzione delle osservazioni dei cittadini, le aree di cui all’art. 21 comma 9 delle N.T.A. deputate al completamento urbanistico hanno subito un incremento che, in taluni casi ha comportato, oltre all’aumento del numero di abitanti – pari a 287 unità – un incremento del consumo di suolo pari a mq. 28.607,00 che, sommati a quanto sopra quantificati pari a mq. 450.248,73, comporta un incremento di suolo complessivo di mq. 478.855,73, comunque inferiore a mq. 517.272.

Si evidenzia che sono stati stralciati i seguenti ambiti di espansione come da osservazioni della Regione Piemonte:

- Ambito ricreativo – Art. 25 N.T.A. – Via Maggiate mq. 48.888,73;
- Ambito residenziale in località Santa Cristina – Art. 25 N.T.A. mq. 17.273,74;

Ed inoltre in considerazione della necessità di una riduzione di consumo di suolo, l'ambito di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata - Art. 25 N.T.A. - in Via Ghiglione di mq. 4.248,99.

Per quanto sopra ne scaturisce la seguente determinazione:

superfici ambiti di espansione (residenziale, produttivo, commerciale, turistico-ricettivo, direzionale)

- | | |
|--|------------------------------|
| - Progetto Definitivo Adottato | mq. 1.091.604,22 |
| - a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte | mq. 773.876,92 |
| <u>totale riduzione</u> | <u>mq. 317.727,30</u> |

4.1 Dimensione delle aree normative:

19	nuclei antico impianto	441.929
20	tutela di nuclei cascinali	359.169
21	residenziale consolidata	4.251.217
21 bis	edifici sparsi	109.984
21	ERP consolidata	51.493
22	commerciale consolidato	309.384
23	produttivo consolidato	477.057
24	turistico/ricettivo consolidato	20.723
	direzionale consolidato	18.596
	ricreative consolidate	49.311
	produttivo in zona impropria	380.473
25	residenziale nuovo impianto	144.080
26	ERP nuovo impianto	3.087
	produttivo nuovo impianto	21.384
	commerciale nuovo impianto	77.416
	turistico/ricettivo nuovo	13.281
	direzionale nuovo impianto	10.843
	ricreative nuovo impianto	0
	PIP consolidato	362.877
27	PIP nuovo impianto	145.271
	ambiti boscati	10.320.963
28	agricola di interesse paesag	2.451.355
29	agricola paesistica Baraggiola	2.688.857
30	attività agricola	5.591.553
31	attività estrattive/mineraria	505.268
32	servizi pubblici *	1.564.149
38	orti privati	262.771

34	ferrovia	201.424
33	strade	1.165.358
33	strade (progetto)	130.564
33	strade (progetto - pista ciclabile)	7.937

4.2 Sistemi territoriali

Collina: 14.215.667 mq. 43,91%

Pianura: 18.156.234 mq. 56,09%

4.3 Specificazioni per singole aree normative

4.3.1 Area normativa Attività produttive in zona impropria (art. 24 N.T.A.)

L'AN interessa una superficie pari a mq. 380.473 di suolo della quale mq. 22.515 risultano essere in classe III di PAI e pertanto non soggetti a riqualificazione ed inoltre in tali azzonamenti è ricompreso l'ambito "Mecaer" sul quale la destinazione propria in caso di riqualificazione è "uffici" con una superficie pari a mq. 18.964, con conseguente superficie pari a mq. 338.994.

Con l'applicazione della norma di piano (riedificazione con UT 0,40) si ha un totale di Sul pari a 135.597 mq, di cui l'80% per residenziale (108.478 mq.) e il 20% per attività urbane (27.119 mq.).

Si ipotizza che nel decennio una quota pari al 50% del totale si attui comportando il trasferimento delle attività produttive insediate, riqualificando gli ambiti e pertanto ne deriva la seguente determinazione:

$$\text{mq. } 108.478 \times 50\% = \text{mq. } 54.239 \times 3 = \text{mc. } 162.718/90 = \text{abitanti} = \mathbf{1.808}$$

Va altresì ricordato come prescritto nelle Norme Tecniche di Attuazione – art. 24 parte B) regime "Trasformazione delle aree dismesse" che, per gli ambiti affacciati su Addensamenti Commerciali, la destinazione "Attività commerciali" può riguardare l'intero edificio o percentuali superiori al 20% della SUL complessiva e pertanto la determinazione di cui sopra potrebbe comportare ulteriori riduzioni al numero teorico di abitanti insediabili.

4.3.2 Area normativa di Nuovo impianto (articolo 25 delle N.T.A.)

Ambito	ST	SUL
Residenziale collina	-	-
Residenziale piana	144.080	43.224
Ed. Residenziale Pubbl.	3.087	926
Commerciale pianura	77.416	46.450
Attività produttive pianura	21.384	21.384
Turistico Ricettivo	13.280	7.968
Direzionale	10.843	6.506
Ricreativo	0	0
totale:	270.090	126.458

Al fine di evitare in fase attuativa dubbi interpretativi sull'applicazione delle Norme, come osservato dalla Regione Piemonte, si è provveduto elaborare specifiche "Schede d'Area" con carattere prescrittivo relative alle aree di Nuovo impianto allegate alle Norme Tecniche di Attuazione.

4.3.3 Area normativa Ambiti boscati (art. 27 delle N.T.A.)

Gli Ambiti boscati costituiscono circa un terzo dell'intera superficie comunale (mq. 10.320.963) e sono composti in parte di boschi che non possono subire modifiche permanenti.

4.3.4 Area Normativa Viabilità (art. 33 delle N.T.A.)

Le aree destinate alla viabilità ammontano a mq. 1.304.204

4.3.5 Area Normativa Impianti ferroviari (art. 34 delle N.T.A.)

Gli impianti ferroviari (stazione e massicciata) ammontano a mq. 201.424

4.3.6 Area normativa Servizi pubblici e d'interesse pubblico (art. 32 delle N.T.A.)

Servizi - standard a livello comunale per gli insediamenti residenziali art. 21 LUR 56/77:

i)	istruzione;	156.433
a/r/)	attrezzature di interesse comune (attr. Culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi – uffici P.T., protezione civile, attrezzature religiose, oratori - ed altre);	361.708
vp/v/s)	spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport	389.907
p)	parcheggi pubblici	136.289
TOTALE:		1.044.337

Servizi di interesse generale (zona F DM 1444/68, art. 22 LUR 56/77):

h)	attrezzature sanitarie ospedaliere	48.282
is)	istruzione superiore	49.296
parco pubb)	parchi pubblici urbani e comprensoriali	500.080
TOTALE		597.658

Come per le aree di Nuovo Impianto di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione si è provveduto redigere appropriate "Schede d'Area" allegate alle Norme Tecniche di Attuazione per gli ambiti significativi.

4.4 Le aree per attività produttive

Si riportano le schede con le previsioni delle attività produttive ricordando che per quanto riguarda i principali azionamenti delle aree artigianali / industriali, si fa riferimento ai due P.I.P a nord e a sud del territorio analogamente per le aree commerciali le due localizzazioni -L2- poste in prossimità degli ambiti P.I.P. predetti. Per gli ambiti produttivi di Nuovo Impianto assoggettate a P.I.P. (Beatrice, Resiga) sono state redatte "Schede d'Area" allegate alle Norme Tecniche di Attuazione.

sezione I - allegato 3 alla scheda C		a	b	c	d	e	f	g
allegato 3		superficie	sup. territoriale occupata esistente	superficie per servizi pubblici	superficie coperta o superficie utile lorda			
					s.c. esistente	sul esistente	s.c. prevista	sul prevista
art.	aree normative	mq.	mq.	mq.	mq.			mq.
22	commerciale consolidato	309.384	82.410	148.338		148.338		37.292
23	produttivo consolidato	477.057	127.676	95.411	127.676	146.827	101.312	234.819
	turistico/ricettivo consolidato	20.723	14.777	10.555		10.555		1.379
	direzionale consolidato	18.596	19.793	14.138		14.138		105
	ricreative consolidate	49.311	30.632	21.880		21.880		7.692
				20% sf			sc= 60%	sul=1 mq/mq
	produttivo nuovo impianto	21.384		4.277			12.830	21.384
				100% sul			sc= 50%	sul=0,6 mq/mq
	commerciale nuovo impianto	77.416		46.450			38.708	46.450
				100% sul			sc= 40%	sul=0,6 mq/mq
	turistico/ricettivo nuovo	13.281		7.969			5.312	7.969
				100% sul			sc= 40%	sul=0,6 mq/mq
	direzionale nuovo impianto	10.843		6.506			4.337	6.506
				20%				uf= 1mq./mq.
26	PIP beatrice	362.877	4.579	72.575	4.579	4.579		285.723
	PIP nuova apea meda	145.271		29.054				116.217

sezione I - allegato 3 alla scheda C (commerciale consolidato)						
		a	b	c	d	e
	allegato 3	superficie	sup. territoriale occupata esistente	superficie per servizi pubblici	superficie utile lorda	
					esistente	prevista
art.	aree normative	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
22	commerciale consolidato	309.384	82.410	148.338	148.338	37.292

sezione I - allegato 3 alla scheda C (produttivo consolidato)								
		a	b	c	d	e	f	g
	allegato 3	superficie	sup. territoriale occupata esistente	superficie per servizi pubblici	superficie coperta o superficie utile lorda			
		lotto	sul					
					s.c. esistente	sul esistente	s.c. prevista	sul prevista
art.	aree normative	mq.	mq.	mq.	mq.			mq.
23	produttivo consolidato	477.057	127.676	95.411	127.676	146.827	101.312	234.819

sezione I - allegato 3 alla scheda C (turistico/ricettivo - direzionale - ricreativo confermato)						
		a	b	c	d	e
	allegato 3	superficie	sup. territoriale occupata esistente	superficie per servizi pubblici	superficie utile lorda	
					esistente	prevista
art.	aree normative	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
23	turistico/ricettivo consolidato	20.723	14.777	10.555	10.555	1.379
	direzionale consolidato	18.596	19.793	14.138	14.138	105
	ricreative consolidate	49.311	30.632	21.880	21.880	7.692

sezione I - allegato 3 alla scheda C (piano insediamenti produttivi)								
		a	b	c	d	e	f	g
	allegato 3	superficie	sup. territoriale occupata esistente	superficie per servizi pubblici	superficie coperta o superficie utile lorda			
		lotto	sul					
					s.c. esistente	sul esistente	s.c. prevista	sul prevista
art.	aree normative	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
26	piano insediamenti	508.148	4.579	101.630	4.579	4.579		401.939
	produttivi							

4.5 Bilancio aree per servizi relativo alle attività produttive

Si assume un fabbisogno pari al 20% del suolo impegnato dalle attività produttive (industriali e artigianali).

Si assume un fabbisogno pari al 100% del suolo impegnato dalle attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive e ricreative.

4.6 I risultati

La dotazione di servizi (standard ed attrezzature di interesse generale) è coerente con la legislazione regionale.

5) I vincoli sovraordinati

L'analisi del territorio ha riguardato inoltre il sistema dei vincoli, derivanti da disposizioni e atti amministrativi vigenti, che hanno effetto cogente e che devono quindi essere assunti dalla pianificazione urbanistica.

Il D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e s. m. e i. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002 n. 137", tutela il patrimonio culturale e paesaggistico.

5.1 Beni culturali di cui alla parte II del D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e s. m.e i.

Ai sensi dei combinati disposti degli artt. 10, 11 e 12 del D.Lgs. 42/04 e s.m. e i., sono sottoposti a tutela i beni culturali così come indicato nella parte II del predetto Decreto Legislativo.

Art. 10 - Beni culturali

1. *Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.*
3. *Sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'[articolo 13](#):*
 - a. *le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1;*

Art. 12. Verifica dell'interesse culturale

1. *Le cose indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, sono sottoposte alle disposizioni della presente Parte fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2.*
(comma così sostituito dall'articolo 4, comma 16, legge n. 106 del 2011)
2. *I competenti organi del Ministero, d'ufficio o su richiesta formulata dai soggetti cui le cose appartengono e corredata dai relativi dati conoscitivi, verificano la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico nelle cose di cui al comma 1, sulla base di indirizzi di carattere generale stabiliti dal Ministero medesimo al fine di assicurare uniformità di valutazione.*

Art. 13. Dichiarazione dell'interesse culturale

1. La dichiarazione accerta la sussistenza, nella cosa che ne forma oggetto, dell'interesse richiesto dall'articolo 10, comma 3.

I seguenti beni sono stati dichiarati di interesse ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/04 e s. m. e i. e pertanto rimangono sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto:

- 1) Cappella S. Leonardo - D.M. 25/05/1908;
- 2) Chiesa Parrocchiale - D.M. 25/05/1908;
- 3) Casa con affresco del secolo XVI -mappali 7848 - 7849 sita in Via F. Piana (già via Cavallotti) 26-28-30-32 – Not. Min. 6/8/1946;
- 4) Casa con affresco rappresentante San Rocco – Via Sanado – Not. Min. 06/08/1946;
- 5) Palazzo d'Este – mappale 2064 – 2066 – 7698 Not. Min. 31/8/1946;
- 6) Casa con affresco raffigurante la Madonna, San Giovanni e Santa Caterina – Corso Garibaldi – Not. Min. 6/8/1946;
- 7) Torre Baraggiola e Chiesa di San Nicola – località Baraggiola – N.C.E.U. f. 2 part. 489 (parte) – 1225 ½ lettera B), N.C.T. f. 2 part nn. 489 (parte) – 490 – D.D.R. 11/06/2007;
- 8) Frazione Vergano:
 - a) Castello – Foglio 8 – mappali nn. 386 – 387 – 388 – 389 – 390 – 391 – 392 -393 – 734 – 402; Not. Min 14/12/1929;
 - b) Zona di rispetto Castello – Foglio 8 – mappali nn. 306 – 307 – 601 – 443 – 814 – 506 – 815 – 648 – 647 – 448 – 447 – 599 – 449 – 737 – 738 – 444 – 445 – D.M. 3/06/1977
- 10) Collegio Don Bosco via Dante Alighieri 19 – Foglio 17 – mappale n. 280 – R.R. prot. n. 6304/99 del 23/03/2000;
- 11) Ex Chiesa Assunzione Maria Vergine e San Filippo Neri – N.C.E.U. f. 31 part. nn. 9943 (parte) N.C.T. Foglio 31 – mappale 225 – D.D.R. 21/08/2006;
- 12) Oratorio di S. Caterina – N.C.T. e N.C.E.U. f. 10 part. lettera A – D.D.R. 04/12/2006;
- 13) Presidio Ospedaliero – N.C.E.U. Foglio 9 – mappale n. 818 (parte) – D.D.R. 13/11/2006;
- 14) Lascito Barcellini (frazione di Santa Cristina) via Quagliotti n. 11 – D.D.R. in fase di emanazione;
- 15) Scuole Medie – viale Dante 11/13 – N.C.E.U. e N.C.T. f. 17 part. 318 – D.D.R. 01/7/2009;
- 16) Foro Boario – viale Libertà 1 – C.F. f. 10 part. nn. 467 – 468 – 669 – 670 C.T. f. 10 part. nn. 467- 468 – D.D.R. 17/12/2008;
- 17) Villa Zanetta – Corso Sempione 1 – N.C.T. f. 18 part. n. 6 – N.C.E.U. f. 18 part. n. 6 sub 1 – 2 – 3 – D.D.R. 03/6/2009;
- 18) Ex GIL – Piazza Matteotti 7 - D.D.R. in fase di emanazione.

5.2 Beni paesaggistici di cui alla parte III del D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e s. m. e i.

Art. 134 - Beni paesaggistici

1. Sono beni paesaggistici:

- a. gli immobili e le aree di cui all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141;*
- b. le aree di cui all'articolo 142;*
- c. gli ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156.*

.....

Art. 136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

- a. le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;*
- b. le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;*
- c. i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;*
- d. le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*

.....

Art. 142 - Aree tutelate per legge

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

- a. i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;*
- b. i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*
- c. i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*
- d. le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;*
- e. i ghiacciai e i circhi glaciali;*
- f. i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*

- g. *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*
 - h. *le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448; i vulcani;*
 - i. *le zone di interesse archeologico.*
2. *La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:*
- a. *erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;*
 - b. *erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;*
 - c. *nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.*
-
4. *Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157.*

Sono pertanto beni paesaggistici:

1. *Art. 142 comma 1 lettera c)*

i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna:

- Fosso Passone e Roggia Vecchia;
- Roggia La Gagliazza Lirone e Torrente Lirone;
- Rivo Geola;
- Torrente Grua o Lagone;
- Torrente Agogna;
- Torrente Sizzone.

2. *Art. 142 comma 1 lettera g)*

i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227:

3. *Art. 157 comma 1 lettera a)*

Dichiarazioni di notevole interesse pubblico notificate ai sensi del DLgs 490/99 es.m.i-

- D.M. 1 agosto 1985 "Galassini": Alta Valle del Sizzone

5.3 Beni secondo le categorie di cui all'art. 2.15 del Piano Territoriale Provinciale, individuati nell'allegato 2 al Titolo II del PTP stesso:

- Castello di Vergano – Riferimento territoriale;
- Chiesa di S. Leonardo – Emergenza;
- Palazzo Bono - Riferimento territoriale;
- Oratorio di S. Nicola in Baraggiola - Riferimento territoriale;
- Villa Marazza - Riferimento territoriale;
- Cascina Cima – Caratterizzazione;
- Cascina Meda – Caratterizzazione;
- Cascina Ospedale – Caratterizzazione;
- Cascina Torre di Caristo – Caratterizzazione.

5.4 Fasce di rispetto

- fasce di rispetto di dimensioni corrispondenti alle fasce individuate dalla cartografia di sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica a corredo dei P.R.G.;
- Aree sottoposte alla "tutela dell'assetto idrogeologico e dell'ambiente"
- i "rispetti cimiteriali";
- i "rispetti dei depuratori";
- i "rispetti dei pozzi";
- i "rispetti degli elettrodotti".

5.5 Aree a rischio archeologico – D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e s. m. e i.

Il territorio comunale è privo di aree a vincolo ex art. 13 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.; tuttavia sono state individuate delle aree a rischio archeologico secondo le indicazioni fornite dalla Direzione per i Beni Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici del Piemonte: Le zone, perimetrare con apposita simbologia sulle tavole del Piano, comprendono tutti i nuclei storici di antica formazione; un'area ad ovest della S.P. 229 (viale Kennedy); un'area nelle immediate vicinanze della Torre di Caristo (frazione di Santa Cristina); e la zona sottoposta a piano particolareggiato della Baraggiola e di San Michele; gli interventi in questi ambiti sono sottoposti a specifica normativa inserita nelle N.T.A..

6) Altri vincoli ambientali

6.1 Vincolo Idrogeologico (RD 3267/1923)

Il Regio Decreto indica le disposizioni per sottoporre a vincolo idrogeologico i terreni che "possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque".

La materia è competenza delle Regioni, ai sensi del D.P.R. 616/77.

L'art. 30 della LUR 56/77 stabilisce che è il Piano Territoriale a disporre i vincoli idrogeologici; l'allegato 8 al PTP di Novara (approvato con Deliberazione C.Rr 383-28587/2004) riporta, per il comune di Borgomanero, un'area a nord-ovest del territorio comunale, lungo il torrente Sizzone e le colline circostanti, e una porzione di territorio a est del nucleo di Santa Cristina e della Cascina Cima.

Le informazioni circa l'andamento del vincolo sono identiche nella tavola 8 del PTP e nella banca dati dei vincoli ambientali della Regione Piemonte.

Si sottolinea che il vincolo riportato nelle due banche dati assunte non riprende la proposta formulata nel 2000 (prima dell'approvazione del PTP) dal Settore antincendi boschivi e rapporti con il corpo forestale dello Stato della Regione Piemonte, che estendeva notevolmente il vincolo a ovest e introduceva l'area della Cascina Baraggiola.

6.2 Piano Per L'assetto Idrogeologico – P.A.I. (DPCM 24/5/2001)

Per i contenuti del P.A.I. – Piano per l'Assetto Idrogeologico - (approvato con DPCM del 24.05.2001) si ricorda che, con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 22/06/2009, è avvenuta l'adozione definitiva delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte ai sensi dell'art.15 della L.R. 56/77 e s.m. e i. relativa alla Variante strutturale di adeguamento al P.A.I. comprensiva delle controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini.

Come già detto precedentemente nel dicembre del 2010 è stato pubblicato sul B.U.R. n. 48 la Deliberazione della Giunta Regionale 24 novembre 2010, n. 13-1043 con la quale è stata approvata (con modifiche "ex officio") la Delibera del Consiglio Comunale n. 39/06 e successive in merito alla variante strutturale di adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I.

6.3 Perimetri Nuclei Antichi

I perimetri dei nuovi Nuclei Antichi sono stati tracciati prendendo in considerazione, durante e dopo il rilievo, tutti gli elementi architettonici ed urbanistici che hanno valore testimoniale, o che lo hanno perso lungo il corso degli anni.

I perimetri dei Nuclei Antichi sono stati modificati: ampliandoli o riducendoli.

6.3.1 Nucleo cittadino di antico impianto

Il nuovo perimetro così come definito include il Parco e la Villa Marazza, importanti luoghi dell'identità di Borgomanero, sia per la propria struttura architettonica che per la funzione pubblica che offre ai cittadini.

Nell'ampliamento in tale contesto sono inoltre inclusi due beni architettonici di valore testimoniale: la Chiesa di S. Leonardo (bene vincolato con provvedimento specifico del D.Lgs. 42/2004, NM 25/05/1908) e l'Oratorio della Beata Vergine di Loreto, segnalato nell'inventario della Soprintendenza 1995.

Gli ulteriori ampliamenti del perimetro nei pressi di Piazza XXV Aprile e di Piazza XX Settembre sono frutto del tentativo di riqualificare il ruolo di Porta di queste parti della città rispetto al nucleo. I restringimenti del perimetro lungo il Fiume Agogna sono stati effettuati affinché si potesse leggere l'antico tracciato del tessuto urbano delimitato dalla roggia e per eliminare dal nucleo alcuni edifici che non presentano per nulla un valore testimoniale.

6.3.2 Santo Stefano – Baraggioni – Motto Florio

Il disegno dei nuclei di Santo Stefano e Motto Florio non ha previsto sostanziali modifiche.

Gli ampliamenti proposti per il nucleo antico di Santo Stefano sono di carattere morfologico e ambientale;

il perimetro è stato allargato in corrispondenza della Chiesa e del sagrato, definendo un nuovo spazio pubblico rappresentativo.

Il perimetro del nucleo di Baraggioni è stato ridotto stralciando taluni immobili e propri ambiti pertinenziali completamente rinnovati con la perdita di ogni qualsivoglia caratteristica storica e architettonica.

Taluni edifici presenti nel contesto con caratteristiche testimoniali della tradizione locale seppur debitamente stralciati dal nucleo antico sono stati classificati fra quelli con "interesse storico/testimoniale" al fine di preservare le proprie caratteristiche.

6.3.3 Vergano

Il perimetro del nucleo di Vergano, caratterizzato dalla posizione strategica in collina, è stato ampliato ad est tenendo in considerazione la zona di rispetto del Castello, vincolata dalla legge 1089/1939 dell'art.10 del D.Lgs. n. 42/04 e s. m. e i., già oggetto di Decreto di Vincolo ai sensi della L. 1089/1939, ed a nord della frazione conglobando alcuni fabbricati le cui caratteristiche storico/architettonico/ambientali sono risultate simili ai rimanenti edifici del nucleo.

6.3.4 Santa Croce

Il perimetro del nucleo antico di Santa Croce è rimasto pressoché inalterato.

6.3.5 Santa Cristina e Parrocchia di Santa Cristina

Il perimetro del nucleo di Santa Cristina è stato lievemente ampliato inserendo taluni edifici di interesse documentario nonché area libera da edificazione per costituire una sorta di salvaguardia ambientale del contesto antico.

Il perimetro del nucleo antico della Parrocchia di Santa Cristina è rimasto inalterato.

Nell'ambito di ridefinizione dei perimetri frazionali si è operata l'eliminazione dei nuclei storici frazionali di Canuggioni e San Marco già segnalati dal P.R.G. vigente, in quanto le indagini hanno rilevato che gli edifici presenti hanno perso con le diverse ristrutturazioni, effettuate nel corso degli anni, gli elementi di valore storico – testimoniale.

7) Vincoli ad impianti ed attrezzature

7.1 Pozzi Pubblici di Captazione Acqua Potabile

(Decreto Legislativo 31/2001. Disciplina l'attuazione della direttiva europea 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano)

L'art. 21 del DLGS 152/1999 modificato dal DLGS 258/2000 disciplina le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano e attribuisce alle Regioni l'individuazione delle aree di tutela.

Le aree di salvaguardia dei pozzi di captazione dell'acqua potabile vengono distinte in:

- zone di tutela assoluta (A)
- zone di rispetto ristretta (B primaria)
- zone di rispetto secondaria (C allargata)

Al comma 4 viene data la definizione di **zona di tutela assoluta**:

4. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una 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

Il comma 5 definisce la **zona di rispetto** ed indica le attività vietate:

*5. 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. In particolare 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 proveniente 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. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.*

Il comma 7 stabilisce la **zona di rispetto in assenza dell'individuazione puntuale**:

7. In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

La DGR 102-45-194 del 26/4/95 approva i criteri e procedure per la determinazione delle aree di tutela assoluta e di rispetto ai sensi dell'art. 8, comma 2 della LR 4 del 12-4-1994.

A Borgomanero sono ubicati 6 pozzi pubblici di captazione dell'acqua potabile (si riporta tra parentesi l'atto di determinazione delle fasce di rispetto):

- Prazzole 1 (determinazione Regione Piemonte prot. n. 713299/99-537/24.3)
- Prazzole 2 (determinazione Regione Piemonte prot. n. 713299/99-537/24.3)
- Prazzole 3 (in attesa di determinazione delle fasce di rispetto)
- Cascina Monello (determinazione Regione Piemonte n. 9575/24.03)
- Santa Cristina (determinazione Regione Piemonte prot. n. 713299/99-537/24.3)
- Meda (Determinazione Regione Piemonte n. 287 del 17/11/2006).

Nel dicembre 2008 inoltre, la Giunta Comunale, con Delibera n.170 del 01/12/2008, ha espresso parere favorevole alla realizzazione dell'opera di presa del pozzo per uso potabile da realizzare sul territorio del confinante Comune di Briga Novarese.

7.2 Depuratori (D.Lgs 152/1999 come modificato dal DLGS 258/2000)

Il Progetto di Piano di tutela delle acque (PTA) (previsto dall'art. 44 del D.Lgs. n. 152 11-5-1999) è stato approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n.21-12180 del 06.04.2004.

L'art. 31 delle Norme del PTA, al comma 3, indica l'estensione della fascia di rispetto per gli impianti di depurazione:

3. In sede di definizione degli strumenti urbanistici o in sede di rilascio del permesso di costruire è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto di depurazione delle acque reflue urbane. Di regola tale larghezza non può essere inferiore a 100 metri, misurati in linea d'aria dalla recinzione dell'impianto.

Il comma 4 dello stesso articolo prevede le modalità per eventuali deroghe:

4. In considerazione delle particolari condizioni morfologiche del territorio i Comuni possono, all'interno dei propri strumenti urbanistici, prevedere deroghe alla larghezza minima di cui al comma 3; in tal caso il progetto dell'impianto è integrato da uno studio di dettaglio dei motivi, dei criteri e delle condizioni che ne hanno determinato l'ubicazione nonché delle eventuali mitigazioni o delle opere compensative previste.

A Borgomanero gli impianti per il trattamento acque sono:

- impianto a nord del territorio comunale;
- impianto nelle vicinanze di cascina Piovale
- impianto in prossimità del molino della Resega

7.3 Vincolo di Rispetto Cimiteriale (RD 1265/1934)

Il rispetto cimiteriale è regolato dal RD n. 1265/34 "Testo unico delle leggi sanitarie", che all'art. 338 determina pari a 200 metri la distanza a cui i cimiteri devono essere collocati rispetto ai centri abitati, vietando entro tale fascia, ampliamenti e nuove edificazioni. Il rispetto può essere diminuito sino a 100 metri per i centri abitati sino a 20.000 abitanti e sino a 50 metri per gli altri Comuni.

L'art. 27, comma 5 e 6 della LUR 56/76, indica una distanza minima di 150 metri, salvo i casi in cui la situazione orografica o l'assetto degli abitati ed edifici esistenti non lo consenta; in tali casi sono possibili parziali riduzioni di profondità.

Il Comune di Borgomanero, con Delibera di Consiglio Comunale n.26 del 10.04.2007, ha approvato il Piano Regolatore Cimiteriale, redatto dalla Divisione Urbanistica-Territorio, mentre con successiva Delibera del Consiglio Comunale n.10 del 18.03.08, venne adottato il progetto definitivo di Variante parziale al P.R.G.C., (così come disposto dall'art.27 della L.R. 56/77 e s.m. e i.) attraverso cui si è proceduto alla ridefinizione delle fasce di rispetto cimiteriali estendendole in corrispondenza degli ampliamenti dei cimiteri frazionali di Vergano e di Santa Cristina.

Il rispetto cimiteriale è regolato dal RD n. 1265/34 "Testo unico delle leggi sanitarie", e dall'art. 27, comma 5 e 6 della LUR 56/76; le aree sottoposte dal vincolo sono indicate in cartografia da apposita simbologia.

Il perimetro delle predette zone deriva dallo strumento urbanistico vigente che nel corso degli anni è stato modificato a seguito degli adeguamenti conseguenti agli ampliamenti dei cimiteri così come disposto dall'art.27 della L.R. 56/77 e s.m. e i..

7.4 Fascia di Rispetto degli Elettrodotti

Il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 08/07/2003 stabilisce che l'APAT (Agenzia per la Protezione dell'Ambiente e per i servizi Tecnici), sentita l'ARPA (Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente), definirà la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti. Nel caso di livelli di tensione superiori a 150 kV sarà necessaria l'approvazione del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio.

Sino alla predisposizione della nuova metodologia proponiamo di riferirci ai contenuti del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23/04/1992 (abrogato dal DPCM 8-7-03), che fissava l'ampiezza delle fasce di rispetto dagli elettrodotti, differenziandole in base al livello di tensione delle linee elettriche:

- per linee a 132 kV: 10 metri;
- per linee a 220 kV: 18 metri.

Gli enti proprietari e gestori delle linee elettriche di media e alta tensione che attraversano il territorio comunale e a cui sono state richieste le informazioni in merito alle caratteristiche delle linee sono:

- Enel Distribuzione
- Enel Terna

7.5 Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980)

I riferimenti normativi in materia di fasce di rispetto ferroviario sono contenuti nel DPR 753 dell'11 luglio 1980 che, all'articolo 49, fissa in 30 m - da misurarsi sulla proiezione orizzontale rispetto alla rotaia più vicina - la fascia entro la quale è fatto divieto di costruire, ricostruire o ampliare qualsiasi manufatto senza autorizzazione da parte dell'Ente.

7.6 Rispetto Stradale

I riferimenti normativi in materia di rispetto stradale sono:

- D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e s. m. ed i. (Il Nuovo Codice della Strada) che classifica le strade in base alle caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali in:
 - a) A Autostrade
 - b) B Extraurbane principali
 - c) C Extraurbane secondarie
 - d) D Urbane di scorrimento
 - e) E Urbane di quartiere
 - f) F Locali

Le strade di tipo F possono essere urbane o extraurbane.

L'art. 4 stabilisce inoltre che i Comuni debbano provvedere, con Delibera di Giunta, all'individuazione del perimetro del "Centro Abitato"; il Comune di Borgomanero ha provveduto alla delimitazione del Centro Abitato con Delibera di Giunta Comunale n. 815 del 06/07/1993; la predetta delimitazione è stata riportata sugli Elaborati Illustrativi dello stato dei luoghi (Vincoli sovraordinati – ambito nord ed ambito sud) allegati al P.R.G.C..

- D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 e s. m. ed i. (Il Regolamento del Codice della Strada), che stabilisce le fasce di rispetto per ogni tipo di strada, differenziandone l'ampiezza a seconda che esse siano localizzate o meno all'interno del perimetro del centro abitato.

Le fasce di rispetto minime in funzione della classificazione delle strade e del perimetro del centro abitato sono le seguenti:

7.6.1 Fuori dal perimetro dei centri abitati

tipo di strada	zone non edificabili	zone edificabili o trasformabili
A Autostrade	60 mt.	30 mt.
B extraurbane principali	40 mt.	20 mt.
C extraurbane secondarie	30 mt.	10 mt.
F locali (escluso vicinali)	20 mt.	
F vicinali	10 mt.	

Nella Tav. P.6 "Viabilità" sono state individuate le fasce di rispetto minime relative alle strade che ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo Codice della Strada" ricadono nelle seguenti tipologie:

- "A – Autostrada" con dimensioni pari a mt. 60,00
- "C – Strada Extraurbana secondaria" con dimensioni pari a mt. 30,00 per le zone non edificabili e mt. 10,00 per le zone edificabili o trasformabili; ad eccezione per l'ambito ricadente nel P.I.P.– Piano per gli Insediamenti Produttivi- ubicato in Località Cascina Beatrice ove le fasce di rispetto sono pari a mt. 30,00 per le zone non edificabili e mt. 20,00 per le zone edificabili o trasformabili.
- "F – Strada Extraurbana locale": per questa tipologia di strade che comprende tutte le strade non ricadenti in quelle sopra descritte le fasce di rispetto hanno dimensioni pari a mt. 20,00 per le zone non edificabili e mt. 10,00 per le zone edificabili o trasformabili; a titolo esemplificativo nella Tav. P.6 "Viabilità" sono state individuate esclusivamente le fasce di rispetto delle principali direttrici previste ed esistenti nel Piano.

7.6.2 All'interno del perimetro dei centri abitati

tipo di strada	
A Autostrade	30 mt.
D Urbane di scorrimento	20 mt.

Non essendo previste nel "Regolamento del Codice della Strada" le fasce di rispetto per la tipologia di strade esistenti e previste nel Piano all'interno del centro abitato, l'arretramento minimo per l'edificazione è pari a mt. 5,00.

7.7 Perimetrazione

Atteso che le modifiche alla LUR del 2013 L.R. 56/77 e s.m. ed i. hanno introdotto all'art. 12, comma 2 punto 5bis, l'indicazione che il Piano regolatore generale deve determinare la perimetrazione del centro abitato e/o nucleo abitato presente nel Comune, si è predisposta la nuova perimetrazione del centro abitato e dei nuclei abitati secondo i criteri ed in conformità alle disposizioni sopracitate. Tali perimetrazioni redatte su mappa catastale aggiornata a ottobre 2014, sono riportate sulle tavole di azionamento urbanistico (scala 1:2.000).

8) Pianificazione Comunale

8.1 Piano dell'Arredo Urbano

Il Comune di Borgomanero con Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 01/07/2004 ha approvato il Piano dell'Arredo Urbano strumento ritenuto necessario per l'adeguata programmazione degli interventi nell'ambito del territorio ed in particolare nelle aree del Centro Storico cittadino affinché la qualità dello spazio urbano discendesse da un progetto globale che sintetizzasse e derivasse dall'individuazione delle caratteristiche e della vocazione ad esso intrinseche, ottemperando altresì ai disposti della L.R n. 20 del 03/04/1989

Il predetto piano nel corso degli anni è stato aggiornato con alcune modifiche:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 30/05/2006 è stato modificato il Regolamento n. 4 – "Dehors" del vigente Piano dell'Arredo Urbano, limitatamente all'art. 3 comma 4;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 28/11/2007 sono stati modificati il Regolamento n. 4 – "Dehors"; il Regolamento n. 6 – "Impianti per affissioni pubbliche e private e/o pubblicità" ed il Regolamento n. 1 – "Impianti pubblicitari" del vigente Piano dell'Arredo Urbano;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 30/01/2009 sono state apportate ulteriori modifiche generali ai seguenti regolamenti: - Impianti pubblicitari; - Dehors; - Impianti per affissioni pubbliche e private e/o pubblicità. Inoltre ha apportato modifiche anche ai seguenti regolamenti comunali: -Regolamento comunale in materia di tutela dell'inquinamento acustico; - Regolamento per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Lo strumento in questione è utile per quanto riguarda quegli interventi di "dettaglio nell'ambito dei centri storici e aree da tutelare.

8.2 Il Piano di Classificazione Acustica

Il Comune di Borgomanero è dotato di un Piano di classificazione acustica che classifica il territorio comunale ai sensi della L. 447/95, L.R. n.52/00 e della D.G.R. n. 85-3802 del 06/08/2001 approvata con deliberazione del C.C. n. 50 del 27/10/2004 redatto dalla Società Microbel s.r.l..

L'operazione di classificazione, quindi, svolta seguendo la metodologia regionale, è stata successivamente integrata con il metodo dell'osservazione diretta del territorio.

È stata poi integrata con operazioni di omogeneizzazioni, al fine di evitare un'eccessiva parcellizzazione della zonizzazione acustica.

Sono poi state inserite le aree cuscinetto per rispettare il divieto dell'accostamento di aree che si discostano eccessivamente rispetto ai valori stabiliti per legge.

Si è provveduto inoltre ad armonizzare la classificazione del territorio di Borgomanero con le zonizzazioni acustiche dei comuni confinanti.

A grandi linee il territorio comunale risulta così classificato:

- centri storici frazionali ed aree prevalentemente residenziali - classe III
- aree residenziali soggette a ristrutturazione e/o sostituzione edilizia - classe II o III;
- aree commerciali, industriali e artigianali – classe III e IV e V
- aziende agricole ed edifici rurali – classe III e IV
- aree agricole, nuclei rurali e aree a salvaguardia ambientale – classe I e II e III e IV
- parchi, zone per attrezzature sanitarie, scolastiche e cimiteriali - classe I.

Nelle tavole della classificazione acustica sono state individuate anche le fasce acustiche ferroviarie come da DPR 459/98, e le fasce acustiche della viabilità veicolare come da DPR 142/2004.

Inoltre, in connessione con la classificazione acustica sono state individuate le aree per le attività rumorose temporanee ed è stato prodotto il relativo regolamento.

Successivamente la predetta classificazione è stata oggetto di modifica con Delibera del Consiglio n. 3 del 22/02/2007.

La legge Regionale n. 52 del 20 ottobre 2000, oltre a fissare i termini entro cui i comuni piemontesi dovevano dotarsi della zonizzazione acustica, definiva all'art. 5 "Funzioni dei comuni" comma 4 che "ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica".

La verifica di compatibilità dovrà dimostrare la congruità delle scelte urbanistiche rispetto ai criteri stabiliti dal Piano di Classificazione Acustica, verifica che comporterà la conseguente revisione del P.C.A. stesso.

In seguito all'approvazione del Nuovo Piano Regolatore, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere ad adottare la Nuova Classificazione Acustica.

Le modifiche urbanistiche apportate risultano compatibili con il Piano di Classificazione Acustica come meglio esplicitato nella documentazione che costituisce parte integrante e sostanziale del nuovo PRGC.

8.3 Il Piano Urbano del Traffico

Il Comune di Borgomanero dispone del Piano Urbano del Traffico, redatto nel corso del 2000 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 21/12/2004. Il Piano Urbano del Traffico ha messo in evidenza problematiche forti per la rete stradale di Borgomanero:

- il traffico nel centro urbano causato dalle relazioni di attraversamento e quelle interne alla città;
- la presenza dell'Agogna e della ferrovia come barriere fisiche;
- la non ottimizzazione dei nodi che regolano gli ingressi in città;
- la frammistione d'uso delle sedi stradali, soprattutto nel nucleo centrale.

Il Piano proponeva la creazione di nuovo punto di scambio nella zona sud per migliorare l'accesso alla tangenziale, deviare una quota di traffico e ridurre l'attraversamento nell'area urbana.

In seguito alla chiusura di alcuni passaggi a livello, per migliorare l'accesso ai territori di taluni cascinali e zone circostanti poste a sud del territorio, il Piano proponeva la realizzazione di nuovi tratti viari in sovrapposizione a tracciati esistenti a livello vicinale.

Il Piano individuava altresì alcuni interventi di carattere amministrativo tra cui l'istituzione di sensi unici per risolvere problemi specifici. Al riguardo all'inizio del 2010 ha preso il via la sperimentazione dei sensi unici nel centro storico cittadino da sempre uno dei punti più significativi sotto il profilo delle problematiche inerenti l'argomento.

Per il tema della sosta il Piano rilevava l'esistenza di una domanda non soddisfatta. nonostante la realizzazione/completamento di nuove aree a parcheggio nel corso degli ultimi anni.

Con la regolamentazione della sosta negli spazi pubblici, il Piano proponeva dettagliate soluzioni di intervento, introduce la tariffazione della sosta nel centro di Borgomanero individuando nuove aree per parcheggi in posizioni contigue al nucleo centrale. e in prossimità delle zone di espansione per garantire un'adeguata possibilità di sosta dei futuri residenti.

8.4 P.I.P. in località Cascina Beatrice

Il Comune di Borgomanero, con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 29/05/2008, ha adottato, con riferimento all'art. 40 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m. e i., il nuovo Piano per gli Insediamenti Produttivi P.I.P. in località Cascina Beatrice; successivamente, nell'ottobre 2008, con Delibera del Consiglio Comunale n. 47 tale P.I.P. è stato approvato apportando le modifiche al progetto inizialmente adottato conseguenti all'accoglimento di alcune osservazioni.

Prima di procedere all'edificazione sulle aree interessate del predetto piano, occorre preventivamente dare esecuzione al progetto operativo degli interventi di messa in sicurezza permanente così come approvati dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione della Giunta n. 26 del 23/02/2009 poiché l'ambito di intervento risulta inquinato.

8.5 A.P.E.A in località Resiga

Il Comune di Borgomanero, ha con Deliberazione di C.C. n. 27 del 13/06/2011 approvato un accordo di programma con la Provincia di Novara per la definizione dell'area produttiva a sud del territorio comunale denominata "APEA in località Resiga ai sensi degli articoli 1.5 e 4.4 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Territoriale Provinciale in modo da soddisfare le esigenze produttive attuali incentivando la rilocalizzazione di quelle attività che il nuovo strumento urbanistico individua in "zona impropria."

8.6 Disciplina del settore relativo al commercio: il Piano del Commercio

Il Comune di Borgomanero a seguito delle nuove norme di "urbanistica commerciale" emanate dalla Regione Piemonte, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio ha provveduto all'approvazione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali e dell'adeguamento al P.R.G.C. con i seguenti atti deliberativi:

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 04/05/2001;
riferimento alla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 02/06/2005;

riferimento alla D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003,

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 03/03/2009;
riferimento alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006

uniformando pertanto la pianificazione urbanistica comunale a quanto alla stessa sopra-ordinato, mentre, con deliberazione n. 127 del 17/05/2000, successivamente aggiornata con deliberazione n. 105 del 13/08/2003, la Giunta Comunale ha stabilito i criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative di cui all' articolo 8, comma 3 del D. L.gs. 114/98.

L'adeguamento alla L.R. 28/99 così come da ultima delibera di C.C. n. 11 del 03/03/2009 ha comportato il riconoscimento di:

- un addensamento storico rilevante (A1) coincidente con il centro storico cittadino, nel quale, per la particolare tipologia del tessuto storico, è consentito l'insediamento di medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari solo fino a mq 400 e non è ammesso l'insediamento di centri commerciali;
- due addensamenti urbani forti (A3),
 - o A3.1 lungo via Novara e corso Roma (secondo tronco) nell'area posta immediatamente a sud del centro storico;
 - o A3.2 lungo via Veneto, corso Sempione e viale Zoppis nell'area posta immediatamente a nord del centro storico;nei quali è consentito l'insediamento di medie strutture di vendita alimentari fino a mq 2.500 ed extralimentari fino a 1.800 mq mentre è ammesso l'insediamento di centri commerciali fino a mq 6.000 e di grandi strutture di vendita extralimentari fino a mq 3.500;
- tre addensamenti urbani minori (A4)
 - o A4.1 lungo via IV Novembre e via Novara, nell'area posta a ovest dell'area centrale di Borgomanero, e lungo la direttrice esterna verso Romagnano;
 - o A4.2 lungo il secondo tratto di via Novara, nella parte più esterna del territorio comunale;
 - o A4.3 lungo via Arona, nell'area posta a nord-est del centro storico;nei quali è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari fino a mq 900.

Non si è ritenuto di riconoscere addensamenti commerciali extraurbani (A5) mentre, relativamente alle localizzazioni urbane non addensate L1, il Piano nel territorio comunale ne individua due:

- L1.1: Area AP7 tra via Marconi e via Torrione, nell'area posta a ovest del centro storico cittadino e lungo il torrente Agogna;
- L1.2 in via Torrione angolo Via Marconi, nell'area posta a ovest del centro storico cittadino ex magazzino comunale;

A Borgomanero è presente una "localizzazione urbano periferica non addensata (L2)" in Località Cascina Beatrice, a nord del territorio comunale, a confine con il Comune di Gozzano, dove è presente il centro commerciale IperCoop. Nell'ambito della redazione del nuovo PRGC, si prevede un ampliamento della stessa verso il confine con il Comune di Briga Novarese e Gozzano, nonché la realizzazione di una ulteriore localizzazione L2 lungo la via Novara, nel tratto comunale tra la rotatoria di immissione della nuova tangenziale ed il confine comunale.

In riferimento al riconoscimento delle due Localizzazione urbano periferici non addensate (L2) si è acquisito parere favorevole da parte della Provincia e si è altresì provveduto ad una ulteriore delibera di Consiglio Comunale volta alle necessarie modifiche ed integrazioni per l'approvazione dei criteri

per il rilascio delle autorizzazioni di media struttura di vendita (art. 8 Comma 3 del D.Lvo 114/98 e s.m. e i. ed art. 4 comma 1 L.R. 28/99 e s.m. e i.) – Deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 in data 28/11/2011 della quale la Regione Piemonte – Settore Commercio ne ha preso atto favorevolmente così come da comunicazione pervenuta in data 12/03/2012.

9) La pianificazione sovraordinata

9.1 Il Piano Territoriale Regionale

Attualmente è in vigore il Nuovo Piano Territoriale Regionale adottato con D.G.R. 16-10273 del 16 dicembre 2008 (pubblicata sul B.U.R. supplemento al n. 51 del 18 dicembre 2008) e approvato con D.C.R. n 122- 29783 del 21.07.2011, redatto sulla scorta delle indicazioni contenute nel documento programmatico (Per un nuovo Piano Territoriale Regionale) approvato con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005.

Questo nuovo strumento di pianificazione contiene le scelte strategiche che la Regione intende compiere, o favorire, nei riguardi delle diverse politiche di tutela e uso del suolo. Individua, pertanto, attraverso i propri elaborati cartografici, una serie di politiche da attivare. Definisce gli indirizzi generali e settoriali di pianificazione, provvede al riordino dei piani, programmi e progetti regionali e individua i caratteri territoriali paesistici e gli indirizzi di governo del territorio.

La valenza paesistica e ambientale del PTR determina l'imposizione di vincoli specifici a tutela di beni cartograficamente individuati e prescrizioni vincolanti per gli strumenti urbanistici, nonché direttive e indirizzi per i soggetti pubblici locali.

Il territorio è stato articolato in AIT (Ambiti di Integrazione Territoriale) che costituiscono gli elementi di base per le analisi e la programmazione delle strategie di sviluppo condivise.

Borgomanero appartiene all'AIT n.3 Borgomanero", e di seguito viene riportata la relativa scheda presente nel testo del sopra citato P.T.R.:

AIT N. 3. BORGOMANERO

1. COMPONENTI STRUTTURALI

L'Ait, che conta circa 113.000 abitanti, occupa la parte settentrionale della provincia di Novara. Corrisponde al tratto più orientale della fascia pedemontana alpina piemontese. Si estende dal lago Maggiore allo sbocco della Valsesia comprendendo i bassi rilievi e la zona di alta pianura interposta: quest'ultima è un'area non particolarmente fertile, ma densamente urbanizzata e industrializzata e adatta alle produzioni viti-vinicole di pregio. Le componenti strutturali più rilevanti sono, sotto l'aspetto naturalistico, quelle idriche (il Ticino e la prossimità dei due laghi), forestali, e paesaggistiche che rappresentano alcune eccellenze (le colline del Parco del Fenera, il Ticino, l'alta pianura terrazzata). Anche il patrimonio storico architettonico, monumentale e archeologico rappresenta una dotazione di un certo livello. Un'altro elemento di eccellenza riguarda le infrastrutture: l'Ait è attraversato dall'autostrada A 26 e dalla ferrovia del Sempione; ha un facile accesso all'aeroporto delle Malpensa (bretella autostradale A8- A26) e alla stazione TAV di Novara; occupa un rango elevato per quanto riguarda le connessioni telematiche. Ha infine una ricca dotazione di imprese nei settori metalmeccanico, tessile e abbigliamento e accessori, che possono valersi di un'eredità industriale di vecchia data, in termini di capitale umano, sociale e cognitivo contestuale. In particolare ospita il cuore di un distretto metallurgico specializzato nella rubinetteria, nelle valvole elettroniche e in altre lavorazioni meccaniche di precisione.

Le principali criticità riguardano il consumo urbano del suolo, le compromissioni paesaggistiche, la presenza di un elevato numero di siti contaminati di livello regionale e nazionale e la continuazione della struttura innovativa del sistema produttivo.

2. SISTEMA INSEDIATIVO

La struttura insediativa dell'ambito è caratterizzata da tre sottosistemi. Il primo si individua nella conurbazione che si snoda tra la sponda meridionale del lago d'Orta e Borgomanero caratterizzata da uno sviluppo insediativo lineare lungo l'arteria stradale principale (S.S. 229) con una notevole commistione di aree residenziali e produttive e flussi di traffico molto elevati interni agli

insediamenti. È qui che si concentra la maggiore previsione di espansioni residenziali. Il secondo sottosistema si riconosce nell'area del lago Maggiore ed è caratterizzato da un'urbanizzazione continua lungo la S.S. n.33 con l'alternarsi di insediamenti residenziali, turistici, commerciali e di servizio da Arona a Castelletto Ticino. L'ultimo sottosistema occupa l'area pedemontana valsesiana e vi si riconosce una contenuta espansione residenziale e accanto ad una notevole concentrazione di aree per attività produttive (esistenti e previste) soprattutto a Romagnano Sesia, a cavallo del casello dell'autostrada dei trafori.

Complessivamente si rileva una forte e generalizzata espansione quantitativa degli insediamenti con notevole consumo di suolo ed elevati livelli di congestione della viabilità locale.

3. RUOLO REGIONALE E SOVRAREGIONALE

L'Ait è un segmento importante di quella fascia urbano-industriale pedemontana che, nel Piemonte settentrionale, e ancor di più oltre Ticino, costituisce storicamente una delle grandi dorsali storiche dello sviluppo del Nord-Ovest. Ciò conferisce al sistema locale una posizione di cerniera tra le due regioni, che si esprime nella facilità di utilizzare gli stimoli e gli effetti diffusivi lombardi e che lo porta a gravitare, oltre che su Novara, piuttosto su Milano che su Torino (per esempio per quanto concerne la formazione universitaria) e ad avere forti interazioni con i centri oltre Ticino.

La già buona accessibilità transregionale e transnazionale, migliorabile con la progettata pedemontana (che dovrebbe integrare l'Ambito con il territorio biellese e di fatto con un nuovo circuito di carattere autostradale imperniato sui centri di Romagnano, Biella e Santhià), favorisce da tempo l'apertura delle imprese ai mercati internazionali, mentre rimane un certo isolamento per quanto riguarda il trasferimento tecnologico e l'attrazione di capitali ed energie imprenditoriali esterne. Un ruolo rilevante è giocato poi a scala regionale, nazionale e internazionale dall'affaccio sul lago Maggiore e dalle attrattive ambientali, paesaggistiche e culturali del lago d'Orta (il Sacro Monte in particolare).

4. DINAMICHE EVOLUTIVE, PROGETTI, SCENARI

Il cammino evolutivo dell'ambito è stato segnato dalla presenza, di vecchia data, del distretto della rubinetteria, che, superata una crisi di maturità negli anni '90, ha segnato una ripresa con l'introduzione di tecnologie innovative nel comparto valvole. Ciò non lo mette tuttavia al riparo dalla concorrenza dei paesi emergenti, che richiede costante innovazione. A questa esigenza rispondono la nascita del consorzio Ruvaris4 e alcuni progetti locali ipotizzati nel Programma di Sviluppo Integrato del borgo manerese quali la costituzione di un centro servizi per la rubinetteria e la meccanica fine, la realizzazione di aree produttive ecologicamente attrezzate capaci di attrarre attività avanzate, ma soprattutto il progetto di piattaforma tecnologica per il valvolame elaborato con Torino Wireless. Il progetto è innovativo anche nel senso di allargare il raggio di interscambio e di cooperazione al di là del forte autocontenimento locale tipico del distretto. Nonostante la presenza di alcune imprese di medio-grande dimensione, il distretto non è infatti in grado di sviluppare al suo interno le attività di ricerca e di servizio necessarie per far fronte ai processi innovativi in atto.

Percorsi autonomi hanno poi seguito altri due settori. In agricoltura si è andata affermando la produzione vitivinicola con marchi DOCG e DOC ai confini con gli Ait Borgosesia e di Novara (Ghemme, Gattinara, Boca, Fara, Sizzano). Il turismo ha prospettive di sviluppo legate alla valorizzazione ambientale, paesaggistica e culturale del Lago d'Orta. L'Ambito è particolarmente interessato dai programmi di potenziamento ferroviario per il miglioramento dell'accesso al valico del Sempione (raddoppio della tratta Vignale-Oleggio-Arona, ed elettrificazione dell'asse merci Vignale Novara), nonché nel complesso di interventi rivolti al completamento di alcuni anelli mancanti della rete ferroviaria transfrontaliera che interessa cinque la regione insubrica. L'Ambito si trova infatti al centro di un'area in cui si stanno concentrando iniziative e politiche infrastrutturali che toccano direttamente gli assetti della rete del ferro e contribuiscono a un potenziamento complessivo dei collegamenti fra i centri urbani, agevolando la connettività territoriale transregionale, migliorando l'accessibilità attiva e passiva dello scalo di Malpensa. Sono in corso di sviluppo politiche volte a strutturare l'area che si estende dal Lago di Como e dal fiume Adda fino al San Gottardo e poi – oltre il Ticino – fino alla parte orientale del Piemonte comprendente gran parte della Provincia di Novara come una vera e propria porta sul territorio italiano. La finalità è quella di colmare i deficit infrastrutturali esistenti e di realizzare un nuovo scenario trasportistico incentrato sullo scalo di Malpensa, sull'asse AV Novara Milano e sull'asse ferroviario Sud-Nord. Da parte svizzera la risposta a queste indicazioni trova fondamento soprattutto nel tunnel del Lötschberg e nelle gallerie di base del Gottardo e del Monte Ceneri. In questo scenario si colloca inoltre la progettata infrastruttura stradale pedemontana che dovrebbe continuare l'asse pedemontano Lombardo oltre Ticino.

5. PROGETTAZIONE INTEGRATA

La progettazione integrata nell'ambito richiama tra le principali prospettive di sviluppo la promozione dell'area dal punto di vista industriale, turistico, e dei servizi (imprese e Pubbliche Amministrazioni) e vede la partecipazione di soggetti pubblici e privati. La necessità di riqualificazione ambientale dell'industria fa da focus per una serie di strategie legate alla riorganizzazione dell'apparato produttivo, alla realizzazione di un nuovo sistema di opportunità insediative (creazione di aree produttive ecologicamente attrezzate), al rafforzamento dell'offerta di servizi alla produzione correlate da azioni di potenziamento della ricettività e dell'industria alberghiera, di valorizzazione del paesaggio agro-naturale e di miglioramento delle condizioni di accessibilità.

6. INTERAZIONI TRA COMPONENTI

Oltre alle interazioni già presenti all'interno del distretto della rubinetteria e delle valvole, che richiedono, come s'è detto di essere allargate a territori vicini dotati di servizi specializzati, le dotazioni presenti non sembrano facilmente integrabili, se non nei termini di una comune convergenza di interessi verso il miglioramento infrastrutturale (Pedemontana e rete insubrica) e la riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio. A questa può concorrere un più stretto legame (anche in termini di allargamento dei circuiti) tra l'agricoltura delle colline e della pianura e il turismo ora fortemente orientato verso il lago. Tra le interazioni negative va segnalato soprattutto lo sprawl urbano nella fascia pedemontana e lungo le strade principali.

Gli obiettivi e le linee guida del Piano Territoriale Regionale sono stati di seguito sintetizzati e raccolti nei seguenti punti specifici di riferimento. La proposta di Piano è stata analizzata al fine di individuare le coerenze con lo strumento territoriale di Regione Piemonte.

OBIETTIVI DI RIFERIMENTO DEL PTR

- Implementazione della cooperazione territoriale europea attraverso il coordinamento e la partecipazione regionale alla programmazione comunitaria
- Valorizzazione della competitività della regione attraverso il valore aggiunto territoriale
- Promozione del criterio della cooperazione e compartecipazione
- Integrazione delle politiche di sviluppo infrastrutturale con le esigenze di tutela del territorio e di garanzia di vivibilità per il territorio;
- Tutela del territorio finalizzata a ridurre il consumo di suolo, attraverso il recupero e la riqualificazione delle aree urbane non utilizzate o sottoutilizzate, definendo criteri per l'utilizzazione ottimale delle aree di nuova urbanizzazione;
- Assunzione della sostenibilità delle trasformazioni territoriali come criterio guida rispetto al quale procedere alle scelte, anche attraverso la preventiva valutazione di compatibilità ambientale e il ricorso a opere di mitigazione e compensazione ambientale;
- Incentivazione, attraverso la perequazione territoriale, di un'equa distribuzione dei costi e dei benefici derivanti da determinate scelte territoriali attraverso un'equa distribuzione dei costi e dei benefici, contribuendo così anche ad una maggiore efficienza attuativa nel ridurre i conflitti;
- Definizione e realizzazione di specifici progetti strategici, di interesse regionale, attraverso la partecipazione attiva dei diversi soggetti interessati.

Tutte le precedenti indicazioni sono riassunte nella scheda per l'AIT 3 di Borgomanero:

AIT 3 - Borgomanero

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione del patrimonio boschivo, idrico, ambientale e paesaggistico della bassa montagna, dei laghi, delle fasce fluviali e dell'alta pianura terrazzata. Controllo della dispersione urbana residenziale, legato soprattutto all'espansione di seconde case, e industriale recente, specie nella fascia pedemontana e lungo gli assi stradali presso Belgirate, Lesa, Meina, Arona, Oleggio Castello e Castelletto sopra Ticino. Bonifica di siti contaminati e recupero di aree dismesse utilizzando criteri riconducibili ad APEA. Razionalizzazione nella distribuzione dei servizi ospedalieri e scolastici e delle funzioni urbane in genere tra Borgomanero, Arona e Gozzano (sinergie di complementarità tra i centri). Recupero della rete ferroviaria secondaria per la mobilità interna al quadrante N-E.
Risorse e produzioni primarie	Produzione di energia da biomasse forestali. Produzioni vinicole tipiche. Produzione di frutticoltura e florovivaismo di pregio.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Promozione e sostegno dei servizi per le imprese (compresa logistica di distretto e istruzione tecnica), dell'innovazione tecnologica, della ristrutturazione e cooperazione inter-aziendale del distretto industriale rubinetteria-valvolame, sua partecipazione alla piattaforma regionale per l'elettronica. Settore tessile-abbigliamento in rete con quello degli AIT di Borgosesia, Biella e Novara.
Trasporti e logistica	Potenziamento attraverso il raddoppio ferroviario della tratta Vignale (Novara)-Oleggio-Arona (come previsto all'interno dell'Intesa Generale Quadro stipulata tra il Governo e la Regione Piemonte in data 23 Gennaio 2009), sua interconnessione con la pedemontana nord-piemontese e lombarda, con incremento della nodalità dell'AIT in relazione alla facilità di accesso a Novara (TAV), Malpensa e Nord Milano, Corridoio 24, S. Gottardo e rete insubrica. Modifica del tracciato ferroviario ad est di Gozzano ("gobba di Gozzano") attraverso APQ.
Turismo	Integrazione dell'AIT nei circuiti turistici dei laghi Maggiore e d'Orta (v. AIT Verbania), con polarità di eccellenza (Orta San Giulio, Arona), anche attraverso la valorizzazione di percorsi lacuali di tipo ciclo-pedonale, che colleghino tra loro il sistema portuale. Promozione del turismo fieristico e congressuale.

Il nuovo P.T.R. rappresenta lo strumento che interpreta la struttura del territorio, riconosce gli elementi caratterizzanti le varie parti del territorio (fisici, ecologici, paesaggistici, culturali, insediativi, infrastrutturali e urbanistici) e stabilisce le regole per la conservazione, riqualificazione e trasformazione.

Il quadro di riferimento strutturale, primo documento del P.T.R. realizzato, rappresenta lo strumento necessario per costruire il disegno strategico dei processi di sviluppo e trasformazione, le scelte normative, lo sviluppo operativo della pianificazione ai diversi livelli. In tale quadro sono individuati i sistemi territoriali costituiti da ambiti sovracomunali che rappresentano i sistemi di aggregazione rispetto ai quali declinare gli obiettivi per il governo del territorio.

Il sistema degli obiettivi posti alla base delle politiche territoriali emerge dalle indicazioni del documento strategico ed è in stretta relazione e coerenza con gli obiettivi degli altri atti e documenti regionali che definiscono la programmazione delle risorse finanziarie comunitarie, nazionali e regionali.

Ai fini della tutela delle risorse ambientali il processo di valutazione ambientale strategica (VAS) del P.T.R. è teso a garantire la definizione ed il perseguimento di obiettivi di sostenibilità, nonché a

stabilire limiti nell'uso e nel consumo delle risorse da rispettare nella pianificazione ai diversi livelli. Si riporta lo stralcio dell' art. 31 delle NdA del PTR "contenimento dell'uso del suolo" il quale prevede che:

- [6] La pianificazione locale definisce politiche di trasformazione volte a:
- a) garantire un uso parsimonioso del territorio favorendo lo sviluppo interno agli insediamenti, attribuendo priorità assoluta per le aree urbanizzate dismesse e da recuperare, contrastando il fenomeno della dispersione insediativa;
 - b) limitare il consumo di suolo agendo sull'insediato esistente (trasformazione e riqualificazione), tutelando il patrimonio storico e naturale e le vocazioni agricole ed ambientali del territorio, anche mediante misure di compensazione ecologica;
 - c) ridurre all'indispensabile gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione di edifici nelle aree rurali se non strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e delle attività integrative.
- [9] La pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo rispetta le seguenti direttive:
- a) i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare;
 - b) non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme;
 - c) quando le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse sono da localizzare ed organizzare in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Nella scelta delle tipologie del nuovo edificato sono da privilegiare quelle legate al luogo ed alla tradizione locale;
 - d) promuove il ricorso alla compensazione ecologica, anche mediante l'utilizzo di tecniche perequative.
- [10] In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.
- [11] La soglia di cui al comma 10, quando le previsioni siano coerenti con le indicazioni e prescrizioni del PTR e del PPR, potrà essere superata per la realizzazione di opere pubbliche non diversamente localizzabili, in caso di accordo tra Regione, provincia e comuni per la realizzazione di interventi di livello sovralocale o nel caso di piani intercomunali o di singoli piani redatti sulla base di accordi e/o intese con i comuni contermini, mediante il ricorso a sistemi perequativi e compensativi.

9.2 Il Piano Territoriale Provinciale

Il **PTP**, Piano Territoriale Provinciale, adottato dal C.P. in data 08.02.2002 con D.C.P. n. 5 e successivamente approvato dal C.R. il 05.10.2004 con D.C.R. n. 383-28587 pubblicato sul BUR n. 43 del 28.10.2004, si occupa della pianificazione e gestione del territorio, in particolare di tutela e valorizzazione dell'ambiente e delle bellezze naturali, e di difesa delle acque e del suolo.

Il PTP fa proprie le indicazioni del Piano Territoriale Regionale e recepisce tutte le norme di vincolo ambientale presenti al momento della sua redazione, per cui è a tutti gli effetti la sintesi degli strumenti di pianificazione territoriale a livello sovracomunale.

Il PTP comprende il territorio di Borgomanero, per quanto riguarda gli ambiti di paesaggio, nell'ambito "alta pianura dell'Agogna, che si caratterizza per un paesaggio agrario fortemente frammentato sia dalla debole dimensione delle aziende, in genere ad indirizzo monoculturale cerealicolo, sia dalla presenza di infrastrutture stradali e ferroviarie. Necessita quindi di interventi di ricostruzione della trama vegetale, sicuramente collegabili al recupero del paesaggio fluviale dell'Agogna e dei fontanili ancora diffusi. I centri e i nuclei storici sono addossati ai terrazzi, con le opere di fortificazione sul ciglio superiore ed i centri abitati al margine inferiore".

Per quanto riguarda le sub – aree storico culturali il territorio comunale è compreso nell'area "alta pianura di Borgomanero", in cui il sistema insediativo risente dei legami storici tra Novara e il Cusio. I sistemi dei beni sono riconducibili ai centri storici di origine medioevale, agli edifici rurali, ai castelli e rocche sforzesche, a palazzi e ville ...

Un progetto di rilevanza provinciale è quello della Rete ecologica, strategico per la riqualificazione dell'intero territorio, che si propone di attivare politiche ambientali integrate con le politiche agricole, per garantire uno sviluppo sostenibile del territorio.

Per formare tale progetto, il piano individua nelle aree naturali protette i capisaldi del sistema e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua naturali e artificiali, i principali corridoi ecologici, all'interno dei quali devono essere garantite le condizioni di naturalità necessarie a collegare tra loro le grandi aree naturali esistenti e previste.

Le norme relative alla rete ecologica sono indirizzi e direttive che servono ad individuare le principali caratteristiche del progetto e le componenti istituzionali territoriali interessate, e soprattutto coinvolgere fin dalle fasi iniziali, la pianificazione comunale nella predisposizione di norme ed azioni locali per la formazione della rete.

Le prescrizioni sono rivolte all'immediata tutela degli elementi della rete, individuati dal PTP.

Anche il PTP individua il centro storico di Borgomanero quale "centro storico di notevole rilevanza regionale", caratterizzato da notevole centralità rispetto al proprio territorio regionale e da una consistente antica centralità rispetto al proprio territorio regionale e da una consistente antica centralità rispetto al proprio territorio storico, dalla presenza di opere architettoniche inserite in un tessuto urbano omogeneo.

I beni storici sono classificati in:

- emergenze: beni di riconosciuto ed elevato valore artistico, con caratteri di unicità, rappresentatività ed eccezionalità, generalmente sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.
- beni di riferimento territoriale: edifici o gruppi di edifici che costituiscono importanti riferimenti paesistico – culturali, per posizione o per notorietà, di una vasta porzione di territorio o di un sistema di beni.
- beni di caratterizzazione di subaree storico – culturali e di ambiti di paesaggio: complesso di beni diffusi che qualificano e caratterizzano una porzione geograficamente o storicamente definita del

territorio provinciale e rappresentano le attività, gli usi del territorio e le modalità insediative sedimentate nel corso della storia.

- beni archeologici e paleontologici: beni sottoposti alle vigenti leggi di competenza della Soprintendenza Archeologica.

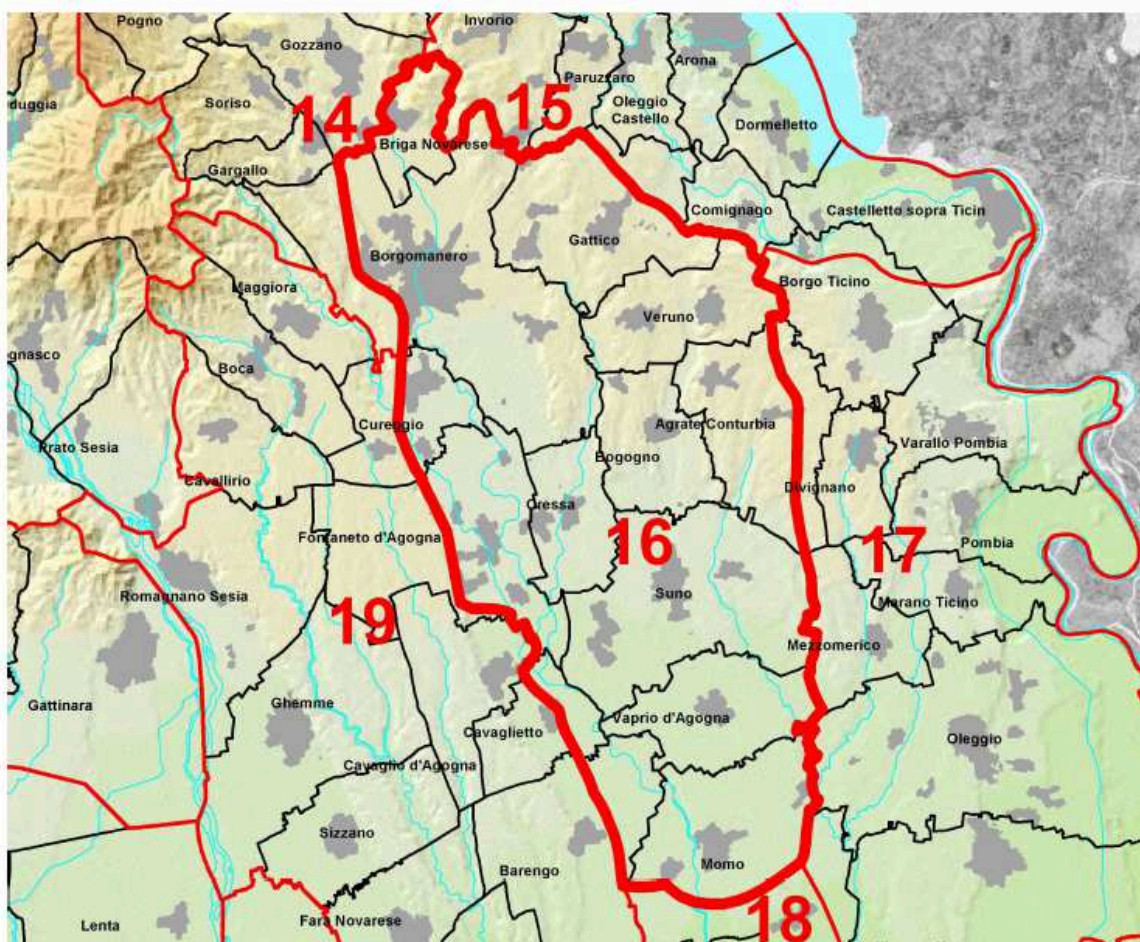
Il PTP individua, per quanto riguarda la viabilità, a parziale integrazione di quanto indicato dalla Regione Piemonte, l'ambito di Borgomanero, Cureggio, Briga Novarese, Gozzano, S. Maurizio d'Opaglio quale ambito da sottoporre a pianificazione unitaria ed integrata della mobilità locale.

9.3 Il Piano Paesaggistico Regionale

Il piano adottato con DCR n. 53-119753 del 4 agosto 2009 colloca il territorio di Borgomanero nell'ambito n. 16 che comprende una serie di comuni della media pianura novarese; conseguentemente la zona è prevalentemente agricola fatta eccezione la parte più a nord dove, oltre che a questo Comune si trova anche Briga Novarese. La scheda dell'ambito elenca tra i *fattori caratterizzanti* l'insediamento di Borgomanero, inteso come borgo di fondazione (con emergenze di siti originari), sia come nodo infrastrutturale ottocentesco e contemporaneo; mentre tra i *fattori qualificanti* le cascine rurali in ambito già soggetto a piano particolareggiato a valenza paesaggistica. Gli *indirizzi e orientamenti strategici* dell'ambito prevedono il controllo e massimo contenimento delle nuove espansioni (soprattutto delle seconde case) e dell'area urbana di Borgomanero, verso sud-est; analogamente è previsto il controllo e contenimento degli insediamenti commerciali ove comportino altro "consumo" di territorio non urbanizzato e impatto ambientale, con particolare riferimento alle direttrici sud ed est di Borgomanero; salvaguardia e conservazione integrata del patrimonio insediativo edilizio storico degli abitati, dei nuclei frazionali e dei cascinali; contenimento dei fenomeni di fusione dei tessuti urbani e non, propri delle frazioni, sia lungo le direttrici primarie che in relazione dell'espansione dell'abitato; promozione di azioni coordinate a livello territoriale per la valorizzazione delle fasce fluviali dell'Agogna; controllo delle trasformazioni e riqualificazione delle aree produttive dismesse.

Il territorio di Borgomanero è per lo più inserito nell'ambito n. 16 "alta pianura novarese" così come da scheda allegata per estratto alla presente relazione:

Ambito	Alta pianura novarese	16
---------------	------------------------------	-----------



DESCRIZIONE AMBITO

L'ambito è costituito dalla pianura percorsa dall'Agogna nella porzione compresa fra Briga, Borgomanero, Vaprio e Momo. Il territorio è in prevalenza pianeggiante, ma sono presenti anche ampie zone moreniche verso nord-est, comuni di Agrate e Gattico, raccordate verso sud alla emergenza del più orientale dei terrazzi antichi, comuni di Cressa e Suno.

Da nord a sud, oltre l'anfiteatro morenico del Verbano, l'ambito digrada in una serie di pianalti terrazzati, risparmiati dall'erosione fluviale. L'insediato rurale si articola in centri abitati aggregati e in cascine sparse che caratterizzano il territorio, con le proprie pertinenze e strutture di servizio.

Borgomanero è il nucleo principale; importante nodo stradale e ferroviario, posto nel punto in cui la strada per Novara incrocia quella per Biella, passante da Romagnano e Gattinara, e dove la linea ferroviaria Novara-Domodossola si interseca con la Arona-Santhià, da dove vi sono collegamenti per Torino e Biella, ha avuto nel tempo un importante ruolo commerciale di mercato.

Con deliberazione della Giunta Regionale del 18 maggio 2015 n. 20-1442 si è provveduto alla nuova adozione del Piano paesaggistico regionale (Ppr) in riferimento alla L.R: 56/77 e s.m. ed i.

Il nuovo P.R.G.C. di che trattasi già adeguato al Piano paesaggistico regionale adottato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 53-119753 del 4 agosto 2009 non presenta contrasti con le prescrizioni in salvaguardia del nuovo Piano paesaggistico regionale adottato con deliberazione di Giunta Regionale n. 20-1442 del 18 maggio 2015 – prescrizioni degli articoli 3,13,14,15,16,18,23,26,33 e 39 del NdA - e prescrizioni di cui all'art. 143, comma1, lettera b del D.Lgs. 42/2004.

10) **Le strategie del piano**

In primo luogo occorre ricordare i principali obiettivi dell'Amministrazione Comunale peraltro già richiamati nella deliberazione programmatica approvata con delibera di C.C. n. 3 in data 30.01.2009:

10.1 **Obiettivi dell'ambiente urbano**

- Salvaguardare il patrimonio edilizio esistente promuovendone la riqualificazione;
- Utilizzare gli interventi di trasformazione edilizia per la ricucitura del tessuto edificato esistente;
- Individuare il patrimonio storico, architettonico e testimoniale esistente e prevederne il recupero attraverso interventi di valorizzazione dei caratteri architettonici ricomprendendo altresì il patrimonio pubblico quali la Chiesa di S. Nicola con la torre della Baraggiola, Villa Marazza, Villa Zanetta...
- Migliorare l'immagine complessiva degli insediamenti in termini di riordino urbanistico, qualità architettonica, opere di mitigazione e ambientazione paesaggistica;
- Promuovere la conservazione dei caratteri degli impianti insediativi storici dei nuclei di antica formazione;
- Perseguire la riconversione, la riqualificazione funzionale ed il riuso delle aree attualmente dismesse o in via di dismissione ricomprendendo altresì nelle stesse l'area pubblica denominata "ex Enel";
- Favorire opere di completamento nei lotti già in parte edificati, in particolare per quanto riguarda il residenziale;
- Localizzare nuove quote di espansione residenziale, commisurandole agli effettivi bisogni prevedibili, per quanto possibile negli ambiti già dotati di adeguati servizi di base;
- Predisporre un'area destinata a edilizia economica e popolare per soddisfare le numerose richieste ricevute in zona dotata di attrezzature e infrastrutture;
- Promuovere l'attuazione dell'Area industriale in località Beatrice previa bonifica;
- Prevedere nuovo ambito destinato a insediamenti produttivi, quale completamento ed espansione dell'attuale area produttiva a sud del territorio comunale (rif. via Resega) da attuarsi mediante P.I.P.;

- Incrementare la dotazione di strutture turistico – ricettive per ampliare l’offerta nel territorio comunale;
- Prevedere aree destinate ad attività terziaria in ambiti contigui al tessuto edificato residenziale;
- Completare e incrementare l’offerta commerciale in ambiti già a vocazione commerciale, dotati di infrastrutture e attrezzature di supporto;
- Coordinare e normare con regole specifiche gli interventi sul territorio per salvaguardare e migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio comunale;
- Salvaguardare e valorizzare i cascinali e gli edifici rurali di testimonianza storico – architettonica.

10.2 Obiettivi dell'ambiente naturale

- Promuovere la tutela e la riqualificazione ecologica e paesaggistica del territorio urbano ed extraurbano;
- Promuovere la tutela e la valorizzazione di aree assoggettate a vincolo paesaggistico, ambientale, idrogeologico o coordinate da Piani sovraordinati;
- Limitare il consumo dei suoli agricoli ad elevata produttività;
- Potenziare e qualificare la fruibilità del territorio rurale, con l’obiettivo di salvaguardare, conservare e valorizzare gli aspetti di percezione del paesaggio;
- Promuovere la tutela e il recupero ambientale dei corsi d’acqua (rinaturalizzazione delle sponde, delle golene e delle fasce di pertinenza), valorizzando la funzione di corridoio ecologico dei corsi d’acqua;
- Individuare, salvaguardare e valorizzare le aree di pertinenza fluviale in base alle caratteristiche morfologiche, naturalistico – ambientali ed idrauliche;
- Integrare le reti ecologiche extraurbane con le aree verdi e i percorsi protetti urbani per la creazione di idonee superfici destinate al raccordo naturalistico;
- Sfruttare in modo equilibrato le risorse fisiche del territorio, le risorse geoambientali, innalzando la qualità ambientale delle politiche agricole e di tutela ambientale;
- Difendere il suolo dai rischi geologici e tutelare i valori geoambientali, attraverso l’individuazione delle aree a rischio idrogeologico e delle aree da sottoporre a misure di salvaguardia, prevedendo opere di prevenzione;
- Difendere e consolidare i versanti e le aree instabili, gli abitati e le infrastrutture, da fenomeni di dissesto, contrastando l’erosione diffusa.

10.3 Obiettivi del sistema infrastrutturale e della mobilità

- Salvaguardare i tracciati storici della viabilità;
- Migliorare la sicurezza stradale mettendo in sicurezza le intersezioni e i tratti stradali a più elevato rischio di incidente;
- Migliorare la percorribilità pedonale e ciclabile delle aree urbane prestando particolare attenzione al superamento delle barriere architettoniche;

- Migliorare le condizioni di accessibilità e le opportunità di organizzazione degli insediamenti, evitando la crescita della mobilità privata;
- Privilegiare la mobilità non veicolare per ridurre le emissioni e i consumi energetici da traffico;
- Favorire la sosta per l'accesso pedonale ai luoghi centrali in aree esterne agli stessi;
- Incrementare la dotazione di parcheggi pubblici nelle parti del territorio comunale maggiormente carenti;
- Realizzare sottopassi viabili e pedonali lungo la rete ferroviaria esistente per la razionalizzazione del traffico e l'adeguamento della viabilità comunale;
- Completare e potenziare la viabilità comunale per smistare il traffico nelle aree esterne ai centri abitati, privilegiando così tracciati esterni;
- Prevedere nuovi tracciati di viabilità, di collegamento e di circolazione interna, a supporto delle aree di espansione previste nel nuovo PRGC.

10.4 Obiettivi del sistema economico e sociale

- Razionalizzare e riorganizzare il sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi, valorizzando i parchi e le strutture esistenti mediante rivisitazione degli stessi nonché creando nuove aree a verde pubblico anche in forma attrezzata per ulteriori spazi aggregativi giovanili;
- Promuovere la concentrazione di nuovi insediamenti produttivi e commerciali, evitando la diffusione indifferenziata e capillare di aree sul territorio;
- Promuovere il riordino e la riqualificazione degli insediamenti produttivi e commerciali esistenti, volto al contenimento dell'eccessiva dispersione a favore della concentrazione;
- Realizzare economie di aggregazione dei servizi concentrando quelli di rango provinciale, promuovendo la riqualificazione e il completamento dell'esistente;
- Razionalizzare gli insediamenti e le reti infrastrutturali per migliorare le condizioni di accessibilità per l'utenza;
- Migliorare il livello qualitativo e quantitativo della dotazione dei servizi, in riferimento all'utenza urbana ed extraurbana anche e soprattutto in riferimento alle attività sociali e di aggregazione per la terza età assicurando strutture di residenza ed incentivando iniziative creative e culturali a loro indirizzate per favorire la socializzazione ed il miglioramento della qualità della vita;
- Riorganizzare i servizi attraverso interventi di rilocalizzazione, integrazione e sviluppo;
- Promuovere la localizzare di aree destinate a nuovi servizi e attrezzature di interesse comune in ambiti con dotazione carente, differenti rispetto alle vigenti previsioni di piano non attuate;
- Promuovere e incentivare l'uso di energie rinnovabili, l'uso razionale dell'acqua e la realizzazione di impianti fotovoltaici e solari nonché di teleriscaldamento.

Dagli studi ed analisi effettuate ed in premessa richiamati si può dunque prevedere, per il Nuovo PRGC, la riconferma dell'azzoneamento delle aree edificate e consolidate, con la possibilità, ove ancora consentito, di completare il lotto edificato, e la previsione di nuove aree destinate all'espansione sia residenziale, che commerciale, direzionale e ricreative.

In considerazione all'esigenza di ridurre il consumo di suolo, come da osservazioni della Regione Piemonte, si è operato un contenimento significativo in termini di riduzione di aree di espansione e degli ambiti interni al nucleo edificato pur permanendo l'impianto originariamente stabilito come meglio illustrato nel precedente art. 4.0 "Consumo di suolo esistente e derivante dalla previsione di P.R.G.C."

Le nuove aree vengono localizzate in ambiti idonei alle destinazioni urbanistiche già presenti sul territorio, per creare così zone omogenee, dotate di servizi e attrezzature pubbliche di supporto alle attività insediate e insediabili.

Il PRG pone particolare attenzione alle attività produttive preesistenti poste all'interno dell'abitato in considerazione delle criticità derivanti dalle stesse nei confronti del contesto ambientale in cui sono insediate.

A tal proposito una specifica normativa incentiverà la rilocalizzazione delle attività in aree proprie assoggettate a PIP e poste una in località Beatrice in linea peraltro con i contenuti del PTP ed un'altra a sud del territorio in località Resiga per la quale si è addivenuti (Comune e Provincia) ad un accordo di pianificazione per la sua attuazione.

Le aree in cui si prevede l'individuazione di nuovi ambiti produttivi esterni al tessuto edificato esistente, aggettate a PIP, Piano per gli Insediamenti Produttivi, garantiranno al loro interno gli standards, le attrezzature di supporto e le eventuali opere di mitigazione dell'impatto che l'insediamento andrà a creare sul territorio.

Anche per le nuove aree più esterne al tessuto edificato esistente, destinate a espansione residenziale, saranno previsti, oltre a servizi pubblici di supporto, anche nuove infrastrutture di collegamento.

Il completamento di un ambito commerciale esistente è previsto lungo via Novara, in un'asta caratterizzata già dalla presenza di numerose attività. Un'area di nuova espansione commerciale sarà prevista in adiacenza all'ambito commerciale esistente, nella zona nord del territorio comunale, verso il confine con Gozzano e Briga Novarese ampliando la "localizzazione commerciale urbana periferica" preesistente "L2" mentre ne è prevista una nuova a sud del territorio comunale.

A nord del territorio, in prossimità delle aree produttive è prevista la localizzazione di un'area turistico ricettiva.

L'Amministrazione, in considerazione delle molteplici richieste ricevute e delle trattative già in atto con l'ATC, intende destinare parti del territorio comunale, in ambiti, per quanto possibile, già dotati di infrastrutture e/o in continuità ad aree di espansione residenziale ad Edilizia Economica Popolare: delle tre aree di espansione ERP presenti nella stesura originale del P.R.G.C., in considerazione delle osservazioni della Regione Piemonte volte al contenimento di consumo di suolo, ne è stata confermata una sola, quella di via Pennaglia posta in contiguità ad azzonamento residenziale di espansione al fine di determinare una maggiore integrazione fra la popolazione.

Dalle verifiche preliminari effettuate è stata riscontrata la mancata attuazione di talune attrezzature di interesse comune; l'Amministrazione, per quanto possibile, ha previsto nuovi ambiti in cui localizzare le stesse, più idonei e quindi più facilmente attuabili e fruibili dai cittadini.

E' comunque evidente che, in considerazione di talune specificità in particolar modo per quanto riguarda l'ubicazione di lotti contigui ad ambiti scolastici esistenti, strutture pubbliche sportive esistenti ecc., gli azzonamenti urbanistici a "servizi pubblici e/o di uso pubblico" permangono al fine

di consentire future riqualificazioni ed espansioni delle strutture preesistenti. A tal proposito, in riferimento ai disposti del D.P.R. 327/01 e s. m. ed i. nel Bilancio di previsione comunale è stato previsto apposito stanziamento di spesa per il ristoro della reiterazione dei vincoli.

È inoltre, intenzione dell'Amministrazione creare nuovi "polmoni verdi", aree attrezzate a verde, gioco e sport di ampie dimensioni, in ambiti contermini al tessuto edificato.

La viabilità esistente sarà studiata e monitorata per verificare potenzialità e criticità ed intervenire così con previsioni e progetti migliorativi, relativi in particolare alle condizioni di sicurezza e di traffico.

La linea ferroviaria che attraversa centralmente il territorio di Borgomanero rappresenta un elemento critico per la notevole presenza di passaggi a livello in corrispondenza delle zone urbane, che vanno a determinare condizioni negative per il traffico automobilistico: sono ad oggi in corso le definizioni correlate al convenzionamento fra il Comune e RFI per la chiusura degli stessi e la creazione di sottopassi sia veicolari che pedonali.

Il Piano intende mantenere e valorizzare le aree agricole, salvaguardare i cascinali e gli edifici rurali di testimonianza storico – architettonica e tutelare le aree di particolare valore e pregio ambientale e paesaggistico.

Per quanto riguarda i nuclei storici, vi è l'intento di dare una risposta concreta agli obiettivi di tutela e di rilancio dei nuclei stessi, pertanto l'impianto normativo si baserà sull'indicazione cartografica puntuale, per ogni edificio ed area scoperta, delle destinazioni e delle modificazioni fisiche ammesse, così come già predisposto per il nucleo cittadino di antico impianto. Si ritiene infatti di seguire la stessa metodologia e le stesse regole di interventi utilizzati per la Variante Strutturale del centro storico cittadino che viene riproposta nel nuovo PRGC.

Le aree scoperte verranno trattate con pari dignità rispetto al sistema edificato e le regole indicate proporranno un equilibrio tra la scelta di mantenere e valorizzare l'articolazione formale e funzionale del sistema delle parti scoperte e la necessità di alcune integrazioni negli spazi edificati di supporto.

Si ritiene che il ricovero degli autoveicoli negli spazi privati sia un obiettivo pubblico rilevante, volto alla restituzione ai pedoni di maggiore agibilità e movimento.

Il piano dunque favorirà il riuso residenziale e delle attività di "supporto socio-economico", oltre a definire gli spazi per le attrezzature, il verde pubblico e privato, i parcheggi e gli spazi per la mobilità.

Le regole relative alle modificazioni fisiche nei centri storici saranno improntate sull'operatività diretta del piano ricorrendo a pianificazione esecutiva esclusivamente per i casi di "sostituzione edilizia" e "riplasmazione dei volumi".

Le modificazioni fisiche ammesse per gli edifici saranno distinte per sette categorie progettuali e saranno indicate per le singole parti degli edifici.

In relazione ad ogni categoria di Modificazione Edilizia saranno specificati i possibili interventi sulle parti dell'edificio così indicate:

- Fronte verso spazi pubblici;
- Fronte (piano terra) verso spazi pubblici;
- Fronti interni;

- Corpo di fabbrica.

Le definizioni dettagliate degli interventi edilizi di base saranno quelle riportate nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27-4-1984.

L'assegnazione dei differenti livelli di modificazione ai singoli edifici sarà il risultato finale dell'analisi svolta sul tessuto edilizio riguardante i seguenti fattori:

- la permanenza storica rispetto al catasto Rabbini;
- lo stato di conservazione;
- la presenza di beni architettonici vincolati, inventariati o segnalati dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici;
- l'interesse, lo stato di abbandono e la compatibilità delle destinazioni d'uso.

La permanenza storica rispetto al catasto Rabbini indica la presenza del singolo edificio già nella metà dell'ottocento, che verrà valutata in relazione alla sostanziale permanenza, alla permanenza planimetrica e all'eventuale rinnovo.

Poiché l'obiettivo principale del Piano per i centri storici è la tutela e la valorizzazione dell'impianto storico questo fattore inciderà in maniera determinante.

L'individuazione di beni architettonici vincolati, inventariati o segnalati dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici sarà insieme allo stato di conservazione un fattore che incide in maniera rilevante poiché entrambi influiscono sulla possibile valorizzazione degli immobili.

Infine, il diverso grado di interesse valuta l'importanza dei singoli edifici sia per quanto riguarda i caratteri architettonici presenti, che per il ruolo socio economico acquisito nel tempo.

Impostazioni e regole correlate ai centri storici sono state peraltro assentite dall'organo regionale in riferimento alle Conferenze di Pianificazione tenutesi per la definizione del procedimento volto all'approvazione della precitata variante anticipata di cui al nucleo cittadino di antico impianto.

10.5 La struttura della viabilità

Il sistema della viabilità rappresenta una condizione la cui funzionalità è fondamentale per il livello dello sviluppo delle attività commerciali. Un'azione di programmazione del comparto commerciale di una città, di un comune o di un territorio non può quindi prescindere dalla conoscenza del sistema della viabilità che interessa il territorio stesso.

Il territorio comunale è attraversato dalle principali vie di collegamento da Novara verso il Lago d'Orta e da Torino verso il lago Maggiore, e di attraversamento dei comuni limitrofi: strade di importanza statale ora provinciale:

- S.P. 229 a nord direzione Gozzano, a sud direzione Novara
- S.P. 142 a est direzione Arona, a ovest direzione Cureggio/Romagnano Sesia;
- S.P. 32/dir direzione Gattico.

Nel corso degli ultimi anni sono state realizzate nuove infrastrutture viarie finalizzate ad evitare il traffico veicolare interno al centro urbano.

In particolare la realizzazione della "tangenziale" ha liberato parte del traffico di attraversamento lungo la direttrice nord – sud, mentre la più recente apertura del tratto tra la S.P. n. 142 e la S.P. n. 229 (nel territorio del Comune di Briga Novarese) ha agevolato anche il collegamento tra le aree industriali del Cusio con il casello autostradale di Arona (maggiormente utilizzato per i flussi di traffico in direzione della Lombardia).

La tangenziale è l'infrastruttura di connessione con il sistema autostradale e con l'asse del bacino del rubinetto (la nuova Cremosina) ed il nastro di raccordo della viabilità territoriale che proviene dalle principali direttrici e dai Comuni contermini.

Inoltre la "bretella" di collegamento della S.P. 167 "dei Rubinetti" con la via Giovanni XXIII (ex circonvallazione ovest) permette di dirottare più agevolmente il traffico verso il casello di Borgomanero, senza immettersi nella direttrice costituita dalla parte urbana della S.P. n. 229.

La linea ferroviaria attraversa centralmente il territorio di Borgomanero e lungo tale linea si riscontra una notevole presenza di passaggi a livello in corrispondenza delle zone urbane, che vanno a determinare condizioni negative per il traffico automobilistico: sono ad oggi in corso le definizioni correlate al convenzionamento fra il Comune e RFI per la chiusura degli stessi.

Il progetto di piano ha come obiettivo principale la facilitazione all'uso delle alternative esterne al fine di continuare il programma volto a liberare il centro abitato dai traffici parassitari di attraversamento.

La progressiva attuazione dei sistemi esterni e delle proposte del piano permetterà di procedere a qualificare lo spazio pubblico liberato dall'ingombro delle auto.

La sintetica descrizione degli elementi nodali del progetto procede secondo la scala gerarchica di classificazione del Codice della strada.

10.5.1 Tangenziale di Borgomanero – C extraurbana secondaria

Come precedentemente detto la tangenziale è l'infrastruttura di connessione con il sistema autostradale e con l'asse del bacino del rubinetto (la nuova Cremosina) ed il nastro di raccordo della viabilità territoriale che proviene dalle principali direttrici e dai Comuni contermini.

Pur ritenendo la realizzazione del completamento del lotto "0" di connessione tra la S.P. 229 (in località Meda a Cureggio, di notevole importanza per un'ulteriore riduzione del traffico di attraversamento dell'abitato di Borgomanero, in considerazione dei tempi di realizzazione ad oggi non definiti e, come segnalato nelle osservazioni della Regione Piemonte di non innestare procedure di esproprio e di risarcimento in caso di non immediata attuazione della previsione viaria si è eliminato il disegno del quadrifoglio ed il nuovo tracciato stradale verso Cureggio: le aree interessate sono state riazionate ad ambito inedificabile per non inficiare futuri sviluppi infrastrutturali.

10.5.2 Extraurbana locale – tipologia F

Le proposte del Piano riguardano:

- realizzazione di un tracciato a sud di Piovino della S.P. 85, con innesto al cimitero di Gargallo; il tracciato, richiesto dal Comune di Gargallo, evita la strettoia del centro di Piovino;
- realizzazione di un nuovo tratto sempre parallelo alla via Novara ma ad ovest della stessa che permetterebbe di aggirare i passaggi a livello di prossima chiusura (via Meda; via Parolini, via Selvetta, via Ghiglione) sfruttando ed adeguando alcune tracciati esistenti (come la via Selvetta

ed altre strade sterrate) inoltre questa nuova viabilità sarebbe collegata con la tangenziale sfruttando le piste di raccordo già esistenti in località Meda;

10.5.3 Urbana locale – tipologia F

Le proposte del piano riguardano:

- si conferma il progetto per la realizzazione del superamento della linea ferroviaria Novara-Domodossola lungo la via F.lli Maioni in prossimità della proprietà comunale "Foro Boario" e la S.P. 142 nel tratto denominato Via Arona (in prossimità della proprietà comunale denominata "Ex Giustina"); tale snodo sarà collegato alla via Pennaglia mediante un'intersezione in via Mons. Caviglioli;
- realizzazione di nuove viabilità di collegamento delle aree di espansione in progetto con i tracciati esistenti;
- realizzazione/trasformazione di alcune strade vicinali per realizzare nuove viabilità di connessione del tessuto urbano esistente e migliorarne i collegamenti.

11) Strategie di localizzazione

Le strategie di localizzazione delle nuove quantità insediabili sono improntate al rafforzamento del sistema insediativo esistente mediante il consolidamento dei margini nelle aree di frangia, di compattamento di insediamenti slabbrati, di arricchimento e articolazione funzionale, attraverso il forte miglioramento della dotazione di aree per servizi.

Per le destinazioni d'uso principali:

- la **grande distribuzione** completa la localizzazione esistente intorno alla Beatrice, in una situazione di buona infrastrutturazione e realizza una nuova area a sud del territorio;
- le **attività produttive**, conferma del PIP Beatrice in una specifica Area normativa e l'individuazione di un nuovo ambito a PIP a sud del territorio in zona Resiga per la quale peraltro se ne consente il completamento dell'area; mentre è prevista la rilocalizzazione delle attività produttive esistenti all'interno del tessuto urbano residenziale nelle aree industriali proprie mediante un'apposita classificazione delle stesse;
- le **attività turistico-ricettive** prevedono l'individuazione di un'area a nord del territorio in prossimità del P.I.P. e della zona commerciale in località Beatrice in modo da permettere l'insediamento di strutture indirettamente collegabili alle attività esistenti e previste come il P.I.P. e la nuova L2;
- le **attività a servizi** oltre le aree esistenti e confermate costituite dagli immobili destinati a fini pubblici e le aree ove nel corso di questi ultimi due/tre anni, sono state completate le infrastrutture quali il campo sportivo in località Santa Cristina e la nuova sede della Croce Rossa a nord del territorio nelle vicinanze del P.I.P.; sono state individuate altre aree funzionali alle zone di espansione per garantire un'adeguata dotazione di standards ed in particolare sono state individuate ampie aree da destinare a parco e verde, alcune da attrezzare, altre da mantenere allo stato naturale e garantire così un giusto ecosistema. Per quanto riguarda gli ambiti correlati all'istruzione, si sottolineano le variazioni apportate a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte e meglio già descritte al precedente capitolo 3 punto 3.7;
- per le **attività commerciali** è prevista la conferma delle zone esistenti posizionate principalmente lungo le strade regionali, l'estensione della "L.2" preesistente a nord del territorio, la possibilità di insediare tali attività anche in altri ambiti fa sì che non si renda opportuna l'individuazione di nuovi ulteriori incrementi; unica eccezione un'area posta in zona sud del territorio individuata quale "L.2";
- per la **residenza** le localizzazioni sono integrate con ambiti per servizi;
- si individuano delle aree di nuova espansione residenziale in prossimità delle frazioni di San Marco, Santa Croce/Santo Stefano quale naturale completamento di ambiti già edificati, tutte ridotte nella loro estensione in considerazione delle osservazioni della Regione Piemonte e della limitazione di consumo di suolo.
- delle tre aree di nuova espansione di "**edilizia residenziale pubblica sovvenzionata**" in ambiti del territorio contigui ad aree già compromesse da edificazione e/o in ambiti di espansione a fini residenziali in modo da non creare zone di "ghettizzazione" per i residenti come accaduto per gli interventi precedenti, ne è stata confermata una sola, quella nell'ambito di via Pennaglia.

12) Tutela e sviluppo dei nuclei di antico impianto

L'approvazione della Variante Strutturale al P.R.G.C. – Nucleo Cittadino di Antico Impianto - (con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 30/11/2009) ha voluto dare una risposta concreta agli obiettivi di tutela e di rilancio del nucleo cittadino anticipando i contenuti dell'allora redigendo nuovo PRGC. Oggi si ripercorre tale percorso sia per quanto attiene al nucleo cittadino di antico impianto sia per quanto attiene ai nuclei frazionali.

L'impianto normativo si è basato sull'indicazione cartografica puntuale, per ogni edificio ed area scoperta, delle destinazioni e delle modificazioni fisiche ammesse.

12.1 Il centro storico del capoluogo

Il centro storico cittadino è costituito da tessuto consolidato che si presenta come ambito omogeneo, su impianto insediativo storico organizzato lungo la viabilità principale, caratterizzato da edifici di antica costruzione, alcuni dei quali presentano valore storico testimoniale.

Il centro storico di Borgomanero nelle antiche carte si presenta già nella sua costruzione come un parallelogramma, ad angoli retti, sia pure irregolari, fasciato ad ovest dall'Agogna.

Come si vede anche oggi la conformazione della cinta muraria del Borgo antico non si scosta molto col passare dei secoli, se non con l'estensione, al di là della stessa, di nuovi edifici, a cominciare dall'800, quando vengono abbattute le mura e le "porte".

La cintura difensiva di Borgomanero nella seconda metà del '300 è accreditata dalla tendenza circolare, all'esterno del centro abitato (che faceva perno sulle linee rette delle sue vie in quadro alla Piazza principale) del vicolo san Leonardo, del vicolo Agogna, della via della Torraccia, del vicolo Caneto, della via Palazzina, che costituivano una strada chiamata di "lizza" la quale immetteva nel centro abitato, correndo parallelamente all'abitato stesso in corrispondenza di mura e fossati.

Dal centro del Borgo dipartivano, e dipartono ancora oggi, quattro strade principali, che lo dividevano di fatto in quattro "quartieri"; si accedeva al Borgo attraverso le "porte" d'ingresso che assumevano il nome della loro posizione geografica: Porta Riviera, o "Porta alla Riviera d'Orta"; Porta d'Arona, "Porta del Sempione"; Porta di Maggiore; Porta Novara, o "Porta di Sotto".

Negli anni fra il 1825 e il 1828 le "porte" d'accesso al Borgo vengono abbattute.

L'importanza del centro storico del capoluogo è altresì ad oggi riconosciuta dal Piano Territoriale Provinciale e dal Piano Territoriale Regionale che classificano il nucleo antico di Borgomanero (Nucleo Cittadino) tra i "Centri storici di notevole rilevanza regionale".

12.2 Aspetti urbanistici

12.2.1 Uso del suolo

L'analisi puntuale effettuata sul patrimonio edilizio esistente del nucleo antico, ha mostrato lo stato attuale dell'uso del suolo, in particolare si sono svolte rilievi relativi all'uso prevalente del lotto, dell'uso ai piani terra e nelle parti scoperte, nonché è stata presa in esame la struttura insediativa degli impianti industriali, artigianali e commerciali.

L'uso degli edifici si caratterizza principalmente per la presenza di residenza quale attività principale ai piani superiori mentre ai piani terra sono presenti, oltre a locali accessori e pertinenziali alla

residenza, le attività per la ristorazione e pubblici esercizi, gli esercizi commerciali di vicinato, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio (attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste) le attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc...), attività d'ufficio e direzionali, studi professionali, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale ai piani interrati, terra e primi.

Alcuni edifici sono interamente destinati ad attività d'ufficio, mentre la presenza di attività produttive nel centro storico è esigua e si caratterizza, nella sua totalità, come artigianale.

USO DEL LOTTO	N. LOTTI	SUP. MEDIA LOTTI	SOMMA SUP. LOTTI
Abbandonato	98	108	10566
Abitazioni	1630	91	147620
Accesso al lotto	4	79	316
Attr. Int. Gen. - Istruzione Superiore	9	289	2598
Attr. Spec. - Imp. Tecnologici - Equip.	3	13	40
Attr. Spec. - Private di Int. Pubblico	17	168	2857
Box e parcheggi pertinenziali	12	96	1148
Commercio	37	83	3073
Corso d'acqua	7	135	948
Deposito	3	89	267
Orto	2	2	4
Paracommerciale	12	121	1450
Parcheggi pubb. - uso Pubb. Residenza	3	142	425
Parcheggi pubb. - uso Pubb. Residenza	72	192	13798
Parchi e giardini pubblici	1	31035	31035
Piazza	4	1328	5312
Produttivo	15	110	1655
Ricettivo	7	27	187
Servizi - altre attrezzature	45	217	9748
Servizi - attrezzature sportive	10	305	3054
Servizi - istruzione obbligo	2	0	0
Strada secondaria	3	1906	5717
Strada urbana	45	626	28177
Trasformazione	42	135	5651
Uffici	44	112	4944
Non indicato	5	91	454

USO PREV. DEGLI EDIFICI	N. EDIFICI	SUP. MEDIA EDIF.	SOMMA SUP. EDIF.
Abbandonato	160	82	13139
Abitazioni	772	117	90652
Attr. Int. Gen. - Istruzione Superiore	7	297	2076
Attr. Spec. - Imp. Tecnologici - Equip.	3	9	26
Attr. Spec. - Private di Int. Pubblico	12	72	866
Box e parcheggi pertinenziali	119	46	5510
Commercio	1	79	79
Commercio	29	91	2635
Deposito	20	44	881
Ingressi e supporto	208	35	7214
Paracommerciale	14	124	1732
Produttivo	13	118	1531
Ricettivo	1	58	58
Servizi - altre attrezzature	21	315	6614
Servizi - attrezzature sportive	1	800	800
Servizi - istruzione obbligo	2	273	547
Trasformazione	42	120	5041
Uffici	41	122	4982

USO PREV. DEGLI SPAZI APERTI	N. SPAZI APERTI	SUP. MEDIA SP. APERTI	SOMMA SUP. SP. APERTI
Abbandonato	3	108	325
Accesso al lotto	5	80	401
Agricolo - prato	5	36	178
Box e parcheggi pertinenziali	6	356	2137
Corso d'acqua	7	135	948
Cortile	436	86	37527
Marcia piede	1	16	16
Orto	17	91	1540
Parcheggi pubb. - uso Pubb. Residenza	2	139	278
Parcheggi pubb. - uso Pubb. Residenza	74	195	14419
Parchi e giardini privati	41	150	6156
Parchi e giardini pubblici	3	10420	31259
Piazza	4	1328	5312
Servizi - attrezzature sportive	2	425	850
Strada secondaria	3	1906	5717
Strada urbana	45	626	28177
Trasformazione	5	53	265
Verde sportivo	1	691	691
Non indicato	6	78	465

DESTINAZIONE D'USO	N. EDIFICI	SUP. MEDIA EDIF.	SOMMA SUP. EDIF.
Residenza e attività compatibili	831	146	121269
Uffici	22	271	5954
Servizi ed attrezzature comuni	10	518	5178
Istruzione superiore	6	395	2373
Parcheggi	2	585	1170
Servizi religiosi	9	308	2776
Servizi sportivi	2	683	1365
Servizi ed attrezzature tecnologiche	1	23	23

12.2.2 Attrezzature e servizi pubblici

Nonostante il Comune di Borgomanero sia caratterizzato dalla presenza di centri storici frazionali ben strutturati e caratterizzanti la vita sociale, il nucleo cittadino rappresenta comunque il fulcro dell'intero territorio comunale per quanto riguarda la presenza di attività e strutture di interesse comune.

Oltre al Municipio, nell'area del centro storico sono presenti uffici pubblici e di interesse pubblico quale la posta; purtroppo nel corso dell'ultimo anno in considerazione di norme e disposizioni sovraordinate altri uffici pubblici, quali il Tribunale e l'INPS sono stati chiusi.

La nuova perimetrazione del centro storico aumenta la dotazione di aree a verde, con il parco di Villa Marazza, nonché di altri servizi presenti nella villa e negli edifici limitrofi.

La tabella seguente riporta la situazione attuale del fabbisogno di servizi commisurato al numero di abitanti nel centro storico cittadino, e la dotazione attuale di aree e attrezzature di interesse comune.

	DOTAZIONE mq	NUMERO ABITANTI	FABBISOGNO mq	ESISTENTE mq	
ISTRUZIONE	5,0	2.497	12.485	2.597	-9.888
INTERESSE COMUNE	5,0	2.497	12.485	12.683	198
VERDE	12,5	2.497	31.213	35.341	4.129
PARCHEGGI	2,5	2.497	6.243	15.360	9.118
	25,0		62.425		

Dalla tabella risulta che il nucleo antico del capoluogo è dotato di servizi che soddisfano il fabbisogno per quanto riguarda le attrezzature di interesse comune, il verde e i parcheggi pubblici. Risultano invece carenti le strutture destinate all'istruzione, che però sono presenti nella restante parte del territorio comunale e che soddisfano ampiamente il fabbisogno richiesto.

12.2.3 Edifici di interesse storico culturale

Nel nucleo antico sono presenti numerosi edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 nonché altri immobili di particolare valore storico testimoniale.

I rilievi effettuati hanno portato all'individuazione di elementi architettonici e decorativi, quali portali, affreschi, fontane, nonché materiali e tipologie costruttive da conservare e valorizzare.

TUTELA AI SENSI DEL D.LGS 42/2004	N. EDIFICI	SUP. MEDIA EDIF.	SOMMA SUP. EDIF.
Bene vincolato ai sensi del d.lgs. 42/2004	7	406	2842
Bene inventariato ai sensi del d.lgs. 42/2004	33	234	7714
Bene segnalato ai sensi del d.lgs. 42/2004	1	1708	1708

Gli edifici di seguito elencati, interni alla perimetrazione del nucleo cittadino di antico impianto, sono vincolati:

- Cappella S. Leonardo - D.M. 25/05/1908;
- Chiesa Parrocchiale - D.M. 25/05/1908;
- Casa con affresco del secolo XVI -mappali 7848 - 7849 sita in Via F. Piana (già via Cavallotti) 26-28-30-32 – Not. Min. 6/8/1946;
- Casa con affresco rappresentante San Rocco – Via Sanado – Not. Min. 06/08/1946;
- Palazzo d'Este – mappale 2064 – 2066 – 7698 Not. Min. 31/8/1946;
- Casa con affresco raffigurante la Madonna, San Giovanni e Santa Caterina – Corso Garibaldi – Not. Min. 6/8/1946;

- Ex Chiesa Assunzione Maria Vergine e San Filippo Neri – N.C.E.U. f. 31 part. nn. 9943 (parte) N.C.T. Foglio 31 – mappale 225 – D.D.R. 21/08/2006;

12.2.4 La perimetrazione del nucleo cittadino di antico impianto

Si è rivisto il perimetro del nucleo di antico impianto con riferimento al catasto Rabbini e alla situazione di fatto rilevata dai ricercatori dell'Ufficio di Piano, prendendo in considerazione, durante e dopo il rilievo, tutti gli elementi architettonici ed urbanistici che hanno acquistato o perso valore testimoniale, lungo il corso degli anni.

Il centro di fondazione di Borgomanero è nato sulla base di una strategia territoriale con un ruolo definito e un progetto urbanistico disegnato; gli antichi limiti della città murata progettata sono difficilmente valorizzabili rispetto alle trasformazioni subite; il nuovo perimetro include il Parco e la Villa Marazza, importanti luoghi dell'identità di Borgomanero, sia per la propria struttura architettonica che per la funzione pubblica che offre ai cittadini (Biblioteca Civica, e Consorzio intercomunale per la gestione dei servizi socio - assistenziali).

Nell'ampliamento in tale contesto sono inoltre inclusi due beni architettonici di valore testimoniale: la Chiesa di S. Leonardo (bene vincolato con provvedimento specifico del D.Lgs. 42/2004, NM 25/05/1908) e l'Oratorio della Beata Vergine di Loreto, segnalato nell'inventario della Soprintendenza 1995.

Gli ulteriori ampliamenti del perimetro nei pressi di Piazza XXV Aprile e di Piazza XX Settembre sono frutto del tentativo di riqualificare il ruolo di Porta di queste parti della città rispetto al nucleo. I restringimenti del perimetro lungo il Fiume Agogna sono stati effettuati affinché si potesse leggere l'antico tracciato del tessuto urbano delimitato dalla roggia e per eliminare dal nucleo alcuni edifici che non presentano per nulla un valore testimoniale.

12.2.5 Le destinazioni d'uso

Nel favorire il riuso residenziale e le attività di "supporto socio-economico", oltre a definire gli spazi per le attrezzature, il verde pubblico e privato, i parcheggi e gli spazi per la mobilità, si individuano due destinazioni d'uso ammesse.

Una favorisce le attività economico – commerciali - direzionali già insediate e da insediare per lo più per il completamento funzionale delle preesistenze; l'altra garantisce l'uso prevalentemente residenziale degli immobili con la possibilità comunque ai piani interrati, terra e primi, di insediare le attività di ristorazione e pubblici esercizi, gli esercizi commerciali di vicinato, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio le attività di sportello, agenzie, attività d'ufficio e direzionali, studi professionali, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale.

Vengono inoltre individuati gli assi urbani e i tracciati per corti passanti lungo i quali favorire, secondo una normativa puntuale, le attività commerciali nel rispetto di quanto consentito per l'addensamento storico.

12.3 I centri storici frazionali

I centri storici frazionali – Santo Stefano/Baraggioni/Motto Florio, Vergano, Santa Croce, Santa Cristina - sono costituiti da tessuto consolidato che si presentano come ambiti omogenei, su impianti insediativi storici caratterizzati da edifici di vecchia costruzione per lo più con scarso valore storico testimoniale.

L'analisi puntuale effettuata sul patrimonio edilizio esistente, analogamente al nucleo centrale, dei nuclei antichi frazionali, ha mostrato lo stato attuale dell'uso del suolo, in particolare si sono svolte rilievi relativi all'uso prevalente del lotto, dell'uso ai piani terra e nelle parti scoperte, nonché è stata

presa in esame la struttura insediativa degli impianti industriali, artigianali e commerciali estremamente scarsa ed in taluni ambiti inesistente.

L'uso degli edifici si caratterizza principalmente per la presenza di residenza quale attività principale così come meglio evidenziato nelle tavole grafiche.

I nuclei frazionali di antico impianto sono scarsamente dotati di servizi che non soddisfano il fabbisogno nella loro globalità ma sono presenti nella restante parte del territorio comunale soddisfacendo ampiamente il fabbisogno richiesto.

Nei nuclei frazionali sono presenti solo alcuni degli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e precisamente:

Frazione Vergano:

- Castello – Foglio 8 – mappali nn. 386 – 387 – 388 – 389 – 390 – 391 – 392 -393 – 734 – 402; Not. Min 14/12/1929;
- Zona di rispetto Castello – Foglio 8 – mappali nn. 306 – 307 – 601 – 443 – 814 – 506 – 815 – 648 – 647 – 448 – 447 – 599 – 449 – 737 – 738 – 444 – 445 – D.M. 3/06/1977

Frazione Santa Cristina:

- Lascito Barcellini (frazione di Santa Cristina) via Quagliotti n. 11 – D.D.R. in fase di emanazione.

Nel dettaglio così come già richiamato al precedente capitolo 6.3 si evidenzia la revisione del perimetro dei centri storici frazionali con riferimento al catasto Rabbini e alla situazione di fatto rilevata dai ricercatori dell'Ufficio di Piano, prendendo in considerazione, durante e dopo il rilievo, tutti gli elementi architettonici ed urbanistici che hanno acquistato o perso valore testimoniale, lungo il corso degli anni così come di seguito elencato:

Santo Stefano – Baraggioni – Motto Florio:

Il disegno dei nuclei di Santo Stefano e Motto Florio non ha previsto sostanziali modifiche.

Gli ampliamenti proposti per il nucleo antico di Santo Stefano sono di carattere morfologico e ambientale;

il perimetro è stato allargato in corrispondenza della Chiesa e del sagrato, definendo un nuovo spazio pubblico rappresentativo.

Il perimetro del nucleo di Baraggioni è stato ridotto stralciando taluni immobili e propri ambiti pertinenziali completamente rinnovati con la perdita di ogni qualsivoglia caratteristica storica e architettonica.

Taluni edifici presenti nel contesto con caratteristiche testimoniali della tradizione locale seppur debitamente stralciati dal nucleo antico sono stati classificati fra quelli con “interesse storico/testimoniale” al fine di preservare le proprie caratteristiche.

Canuggioni:

in considerazione della perdita del valore storico-testimoniale degli edifici in esso azionati tale ambito non è più ricompreso nella perimetrazione e riconosciuto quale nucleo antico bensì quale “nucleo cascinale”.

San Marco:

analogamente a quanto richiamato per il nucleo di Canuggioni, il nucleo di San Marco rientra tra i “nuclei cascinali”.

Vergano:

Il perimetro del nucleo di Vergano, caratterizzato dalla posizione strategica in collina, è stato ampliato ad est tenendo in considerazione la zona di rispetto del Castello, vincolata dalla legge 1089/1939 dell'art.10 del D.Lgs. n. 42/04 e s. m. e i., già oggetto di Decreto di Vincolo ai sensi della L. 1089/1939, ed a nord della frazione conglobando alcuni fabbricati le cui caratteristiche storico/architettonico/ambientali sono risultate simili ai rimanenti edifici del nucleo.

Santa Croce:

Il perimetro del nucleo antico di Santa Croce è rimasto pressoché inalterato.

Santa Cristina:

Il perimetro del nucleo di Santa Cristina è stato lievemente ampliato inserendo taluni edifici di interesse documentario nonché area libera da edificazione per costituire una sorta di salvaguardia ambientale del contesto antico.

Il perimetro del nucleo antico della Parrocchia di Santa Cristina è rimasto inalterato.

Nell'ambito di ridefinizione dei perimetri frazionali si è operata l'eliminazione dei nuclei storici frazionali di Canuggioni e San Marco già segnalati dal P.R.G. vigente, in quanto le indagini hanno rilevato che gli edifici presenti hanno perso con le diverse ristrutturazioni, effettuate nel corso degli anni, gli elementi di valore storico – testimoniale.

13) Una nuova qualità dell'abitare

13.1 Le risorse e le proposte del piano

Per la qualificazione degli ambiti residenziali il piano può contare anzitutto sulla qualità ambientale del luogo, sulle caratteristiche di pregio date dalla geografia e dalle testimonianze storiche.

La strategia di qualificazione si imposta su di una pluralità di azioni:

- promuovere il superamento della frammistione funzionale, offrendo aree attrezzate per le attività produttive e regole certe per la trasformazione degli ambiti produttivi che vedranno la dismissione delle attività oggi insediate e evolveranno verso la residenza;
- promuovere la qualificazione degli insediamenti esistenti;
- utilizzare gli ambiti di nuova edificazione residenziale, per la ricucitura dell'edificato esistente.

13.2 Il superamento della frammistione funzionale

L'obiettivo è il progressivo spostamento delle attività oggi insediate in ambiti prevalentemente residenziali verso aree attrezzate, superando le condizioni di reciproco disturbo ed il disagio vissuto dai residenti.

Una classe molto ampia è quella dell'Area normativa Attività produttive in localizzazione provvisoria (impropria), comprendente insediamenti produttivi per cui il piano indica regole e procedure per la trasformazione verso la residenza e “attività urbane”. Tali localizzazioni sono giudicate poco compatibili con il sistema residenziale circostante, il piano propone l'evoluzione degli usi e degli assetti.

Peraltro il piano indica un regime transitorio in cui permane la destinazione per attività produttive: non è obiettivo del piano penalizzare le attività insediate ma individuare chiaramente la prospettiva di trasformazione.

Negli ambiti delle aree normative *"Attività produttive in localizzazione impropria"* nel caso di rilocalizzazione delle attività si realizzeranno una serie di spazi pubblici, alla scala di vicinato, e si arricchirà la dotazione di aree per servizi, soprattutto per parcheggi garantendo gli standards urbanistici.

13.3 Qualificazione degli insediamenti esistenti

Il piano con l'obiettivo della qualificazione degli insediamenti esistenti articola le norme in una serie di possibilità: la edificazione e la saturazione dei lotti esistenti come puntualmente cartografati, con l'indice di riferimento dell'area normativa, l'adeguamento degli edifici esistenti alle nuove esigenze degli abitanti.

L'introduzione dell'indice per l'area normativa Residenza consolidata permette di edificare nei lotti liberi interclusi, come puntualmente cartografati, e di densificare i lotti meno edificati; tali interventi sono legati alla produzione di aree per servizi, per mantenere il legame tra nuova edificazione e miglioramento della dotazione di equipaggiamenti.

Il completamento urbanistico, ove puntualmente cartografato, nelle tavole di azionamento urbanistico può essere attuato comunque nel limite di 250 mq. di SUL per ogni area perimetrata che, in alcuni casi, al fine del contenimento del consumo di suolo ricomprende al suo interno più mappali.

Le regole di adeguamento funzionale permettono l'incremento delle quantità esistenti per ovviare a situazioni di disagio, una tantum oltre gli indici di zona pari a 25 mq. di SUL per edificio.

13.4 Integrare la residenza ed i nuovi servizi

La realizzazione di nuova residenza, nuovi servizi ed interventi di edilizia residenziale pubblica è regolata *dall'Area normativa di Nuovo impianto*, comprendente aree inedificate per la residenza e relativi servizi.

L'Area normativa, per la destinazione residenziale, è distinta in due ambiti, uno per il sistema territoriale della piana ed uno per il sistema territoriale della collina.

Le nuove aree a servizi in parte cartografate dal PRGC in parte da ricercare all'interno dei comparti in riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i. permettono di costruire un'ampia dote per la qualificazione territoriale con la realizzazione di aree a parco, per la realizzazione di trame per una diversa mobilità, che privilegia pedoni e biciclette, per il completamento dei sistemi dei servizi esistenti, per la realizzazione di fasce verdi di separazione della residenza dal sistema della viabilità.

13.5 Le attività produttive: infrastrutturazione e servizi

Per il consolidamento e la qualificazione del sistema produttivo del comprensorio, ai sensi dell'art. 1.5 delle NTA del PTP, è stato siglato l'Accordo di pianificazione per lo sviluppo sostenibile del basso cusio e del borgomanerese, tra la Provincia di Novara e l'Associazione Industriali

La Giunta provinciale con delibera n. 858 del 30-12-2002 ha approvato lo studio preliminare finalizzato alla predisposizione dell'accordo e con deliberazione n. 203 del 15-05-2003 ha approvato la convenzione Provincia di Novara – Associazione Industriali per la definizione dell'accordo.

I comuni interessati sono Borgomanero, Cureggio, Briga Novarese, Gozzano, Gargallo, Soriso, Bolzano Novarese, S. Maurizio d'Opaglio, Pogno e Pella.

13.6 Le proposte del piano

La strategia del piano nei confronti delle attività produttive si muove su una serie di obiettivi:

- Completare e qualificare l'infrastrutturazione e la dotazione di servizi;
- Confermare il polo della Beatrice per il Piano degli Insediamenti Produttivi, fulcro dei servizi per il sistema produttivo, in un ambito dotato di ottima accessibilità e dotazione di servizi;
- Individuare un nuovo ambito in Località Resega da attuarsi mediante Piano degli Insediamenti Produttivi quale APEA, per la rilocalizzazione delle attività produttive in zona impropria garantendo altresì adeguate aree standards a servizi.

Per l'individuazione di tale ambito è stato definito un "accordo di pianificazione" fra il Comune di Borgomanero e la Provincia con le rispettive delibere di Consiglio Comunale n. 27 del 13/06/2011 e di Giunta Provinciale n. 161/2011 del 19/04/2011.

Per quanto attiene alle attività economico-commerciali come in precedenza richiamato si sono individuate due localizzazioni commerciali urbano periferiche L2 (una delle quali per una parte di

territorio già preesistente), per le quali si è acquisito parere favorevole da parte della Provincia di Novara.

L2.1 Località Cascina Beatrice

L2.1 Località Cascina Beatrice	PARAMETRO RICHIESTO	PARAMETRO ESISTENTE
Ampiezza raggio della perimetrazione entro cui calcolare i residenti	mt. 1.000	mt. 1.000
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y.2	3.500 residenti	> 3.500 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.2	mt. 1500	mt. 880
Dimensione minima e massima della localizzazione	min mq. 20.000 max. mq. 90.000	mq. 58.925 (*)
Distanza minima da altro addensamento urbano A.1	mt. 2.000	mt. 1.960
Distanza stradale minima da altra localizzazione L2.	mt. 3.000	Non sono individuate altre L2 entro la distanza di 3.000 mt

La localizzazione L2.1 è delimitata secondo la perimetrazione indicata nella successiva tavola.

(*) totale mq. 27.488 circa compreso fra il minimo mq. 20.000 ed il massimo mq. 90.000.
mq. 31.437 superficie di cui all'ambito preesistente;

La localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L2.1 considerata, si colloca nell'ambito esterno del centro abitato periferico allo stesso ed al tessuto urbano di Borgomanero, a nord del medesimo, in affaccio alla Strada Provinciale n. 229 del lago d'Orta (oltre la quale si trova il Comune di Briga Novarese), in località Cascina Beatrice.

L'ambito da tempo è interessato da trasformazioni, che hanno comportato la realizzazione e l'insediamento di una grossa struttura di vendita e, poco più a nord, la sistemazione del centro compartimentale ex ENEL S.p.a. nonché la futura riorganizzazione delle aree artigianali/industriali – P.I.P in località Beatrice – previa bonifica delle stesse; mentre sul Comune di Briga Novarese (adiacente e confinante con l'area interessata) si sono registrati consistenti interventi edilizi che hanno trasformato dal punto di vista urbanistico l'area circostante a quella in oggetto.

L'area in questione così come in precedenza richiamano, è posta a ridosso della S.P. 229 poco prima (rispetto alla direzione nord) della rotatoria di innesto con il tracciato della nuova tangenziale all'abitato, e adiacente altresì alla via Della Repubblica (che costituisce il primo tratto della ex circonvallazione ovest).

Il vigente P.R.G.C. definisce l'area quale "area commerciale di nuovo impianto" in base all'art. 3.7 ed in parte quale "aree a destinazione pubblica e di interesse pubblico" in base all'art. 5.1 delle Norme Tecniche di Attuazione; mentre il futuro Strumento Urbanistico Generale prevederà un nuovo articolo da definirsi estendendo, in ampliamento, l'attuale ambito commerciale.

La sua posizione particolare all'ingresso dell'abitato avvantaggiata dalla sua accessibilità realizzata in occasione della edificazione originaria e ulteriormente incrementata con il recente completamento della "tangenziale" da parte della Provincia di Novara, ne fanno un'area adeguata per l'insediamento di attività commerciali ridisegnando e riqualificando la stessa, in modo da creare una cerniera con quella del Comune di Briga Novarese.

L'Amministrazione Comunale per attenuare le condizioni di pericolo del traffico pesante ha imposto il divieto di transito nel centro abitato degli autocarri di peso superiore alle 7,5 t. incentivando conseguentemente la percorrenza di tali automezzi della viabilità esterna. Tale iniziativa ha comportato un alleggerimento del traffico pesante di attraversamento dirottando questi ultimi sulla nuova tangenziale (che interseca la S.P. 229 poco più a nord) quale percorso primario degli automezzi che provengono da nord; nella tangenziale confluisce anche il traffico proveniente dalla bretella tra la S.P. 167 del rubinetto mentre lungo la S.P. 229 e la circonvallazione ovest rimangono interessate dai flussi di traffico di coloro che devono raggiungere rispettivamente il centro cittadino e le zone periferiche ad ovest di Borgomanero.

L'ambito si struttura come polo a valenza intercomunale, non quindi un'area che può esaurire la sua trasformabilità ospitando funzioni a carattere locale; si definisce come possibile ambito di porta urbana nord del Comune la cui importanza deriva dall'essere il primo accesso dall'ambito del Cusio, capace di ridefinire e contribuire a determinare il passaggio dall'area periferica limitrofa scarsamente edificata sul territorio di Borgomanero, ma molto sviluppata su quello dei comuni limitrofi (sia Briga Novarese che Gozzano); le condizioni che si possono rilevare attualmente nella posizione indicano senza possibilità di dubbio che siamo in presenza di una localizzazione commerciale urbano-periferiche non addensata del tipo L2.

Per queste ragioni, per la natura dell'area e per la natura e la consistenza delle previsioni che sulla stessa area saranno consentite dal redigendo nuovo P.R.G.C., il progetto dovrà essere attuato mediante interventi di alta qualità urbanistica ed edilizia, con l'obiettivo di incidere positivamente sull'intera struttura insediativa dell'ambito nord del Comune di Borgomanero.

Come area di riferimento oggetto di indagine per il riconoscimento della localizzazione L2 in Località Cascina Beatrice nel Comune di Borgomanero, si è considerato un intorno con raggio indicativo di circa 1 km in linea e nel rispetto di quanto stabilito dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006. I dati e gli elementi utili a costruire la fase analitica sono stati elaborati assumendo come fonti: il "Piano Territoriale Regionale" il "Piano Territoriale Provinciale"; dati e analisi socioeconomiche fornite da ISTAT e Camera di Commercio, nonché indagini e approfondimenti condotti dall'Amministrazione Comunale in occasione del redigendo nuovo P.R.G.C..

L'indagine sull'uso attuale del suolo è stata preceduta da una verifica di documenti bibliografici che hanno consentito di acquisire indicazioni circa la situazione che si poteva riscontrare sul territorio. In

particolare sono state osservate, le foto aeree della Compagnia Generale Riprese aeree di Parma dell'anno 2000 e dell'anno 2007, e la cartografia IGM in scala 1:25.000.

Le indicazioni tratte dalla documentazione studiata hanno evidenziato la presenza di un scarsamente edificato sulla parte del Comune di Borgomanero, in quanto da tempo destinato alla realizzazione della nuova area produttiva (P.I.P.) che a tutt'oggi non si è realizzata a causa di molteplici vicissitudini legate alla bonifica del sito contrariamente alle aree poste nel limitrofo territorio del Comune di Briga Novarese come in precedenza ricordato.

Le aree sulle quali si intende promuovere l'ampliamento commerciale non evidenziano, in quanto da decenni non più coltivate, condizioni vegetazionali particolari e degne di segnalazione: si tratta di un'area ex agricola in cui, progressivamente a partire dagli anni '70, la vegetazione arborea che caratterizzava l'agricoltura locale è stata eliminata riducendo la situazione allo stato attuale di "boschi di invasione" di recente formazione che, nelle aree marginali a quelle commerciali, nel redigendo nuovo P.R.G.C. si intendono mantenere, riqualificandone la struttura e la fruibilità mediante la previsione di un "parco naturale pubblico" in talune zone attrezzato.

Lungo la S.P. 229 come precedentemente richiamato non si sono avute significative nuove edificazioni ad eccezione della struttura di vendita posta in tale ambito della realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione carburante lungo la prosecuzione della via Della Repubblica ed un nuovo fabbricato produttivo in continuità di tale impianto; sono altresì presenti la Cascina Beatrice, e il centro manutentivo dell'Enel; mentre sul territorio di Briga Novarese (su lato destro della S.P. in direzione nord) gli edifici, realizzati in epoche diverse, hanno creato discontinuità delle caratteristiche costruttive e delle destinazioni d'uso, determinando di conseguenza una disorganizzazione e frammentazione del tessuto edilizio soprattutto con quello di Borgomanero-con interventi poco attenti alla qualità estetica dei manufatti, ma soprattutto poco attenti all'inserimento degli stessi nel paesaggio circostante.

Fermando l'attenzione sull'area di studio troviamo un paesaggio in cui insediamenti disorganici si alternano e intersecano con residuali del paesaggio agrario e spesso si confrontano, circondandoli disordinatamente, con i tessuti edilizi storici o semplicemente consolidati, il cui disegno e i cui tracciati hanno perso caratteri di continuità.

Lo sviluppo insediativo recente si contrappone con evidenza alla situazione di abbandono degli insediamenti di origine rurale (cascina Beatrice) esistenti nel circondario, privi di relazione con i nuovi modelli funzionali ed insediativi e comunque posti a distanza dell'area di intervento.

Il paesaggio nell'area di studio è stato fortemente condizionato dall'uomo per la profonda trasformazione edilizia realizzata nel corso del tempo.

L'asse viario principale è rappresentato dalla S.P. 229, dalla quale in tempi recenti si sono realizzate nuove arterie prima tra tutte la nuova tangenziale, e la bretella di collegamento con la S.P. 167 del Rubinetto che collega quest'ultima alla viabilità comunale denominata via Giovanni XXIII e quindi con la frazione di Santo Stefano.

L2.2 Località Meda

L2.2 Località Meda	PARAMETRO RICHIESTO	PARAMETRO ESISTENTE
Ampiezza raggio della perimetrazione entro cui calcolare i residenti	mt. 1.000	mt. 1.000
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y.2	3.500 residenti	> 3.500 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.2	mt. 1.500	mt. 1.459
Dimensione minima e massima della localizzazione	min mq. 20.000 max. mq. 90.000	mq. 33.651*
Distanza minima da altro addensamento urbano A.1	mt. 2.000	mt. 3.190
Distanza stradale minima da altra localizzazione L2.	mt. 3.000	mt. 3.000 da quella posta sul territorio di Fontaneto d'Agogna

* totale mq. 33.651 compreso fra il minimo mq. 20.000 ed il massimo mq. 90.000.

La localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L2.2 considerata si colloca nell'ambito esterno del centro abitato, periferico allo stesso ed al tessuto urbano di Borgomanero, a sud del medesimo, in affaccio alla Strada Provinciale n. 229 del lago d'Orta (lato sinistro percorrendola provenendo dal centro) oltre l'abitato in direzione del casello autostradale confinante ad ovest con la linea ferroviaria Novara-Domodossola.

Come già detto la previsione del vigente P.R.G.C. definisce i terreni interessati come agricoli, mentre il redigendo nuovo P.R.G.C. prevede un sostanziale sviluppo della zona individuando oltre alla localizzazione L2 anche la nuova area produttiva (P.I.P.) la cui posizione risulta favorita dalla vicinanza al casello autostradale e all'innesto della tangenziale divenendo (l'ambito) in questo modo facilmente collegato alle principali direttrici di traffico su gomma.

La sua posizione particolare all'ingresso dell'abitato avvantaggiata dalla sua accessibilità realizzata in occasione della edificazione originaria e ulteriormente incrementata con il recente completamento della "tangenziale" da parte della Provincia di Novara, ne fanno un'area adeguata per l'insediamento di attività commerciali ridisegnando e riqualificando la stessa, in modo da creare una "porta alla città" per i flussi di traffico provenienti da sud.

Con le nuove previsioni urbanistiche si ridisegna la porzione di territorio sia incrementando l'ambito produttivo con l'estensione dell'area industriale; sia inserendo un'area commerciale che potrebbe divenire punto di riferimento anche per i comuni confinanti, privi di simili realtà sui propri territori; di fatto il progetto unitario di coordinamento conferma l'obiettivo di sviluppare la zona con l'insediamento di nuove attività.

Per queste ragioni, per la natura dell'area e la consistenza delle previsioni che sulla stessa area saranno consentite dal redigendo nuovo P.R.G.C., il Progetto Unitario di Coordinamento – P.U.C. da redigersi successivamente – detterà specifiche e puntuali norme con l'obiettivo di incidere qualitativamente sull'intera struttura insediativa dell'ambito sud del Comune di Borgomanero.

Come area di riferimento oggetto di indagine per il riconoscimento della localizzazione L2 in Località Meda nel Comune di Borgomanero, si è considerato un intorno con raggio indicativo di circa 1 km in linea e nel rispetto di quanto stabilito dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006. I dati e gli elementi utili a costruire la fase analitica sono stati elaborati assumendo come fonti: il "Piano Territoriale Regionale" il "Piano Territoriale Provinciale"; dati e analisi socioeconomiche fornite da ISTAT e Camera di Commercio, nonché indagini e approfondimenti condotti dall'Amministrazione Comunale in occasione del redigendo nuovo P.R.G.C..

L'indagine sull'uso attuale del suolo è stata preceduta da una verifica di documenti bibliografici che hanno consentito di acquisire indicazioni circa la situazione che si poteva riscontrare sul territorio. In particolare sono state osservate, le foto aeree della Compagnia Generale Riprese aeree di Parma dell'anno 2000 e dell'anno 2007, e la cartografia IGM in scala 1:25.000.

Le indicazioni tratte dalla documentazione studiata hanno evidenziato la presenza di un scarsamente edificato sia sulla parte del Comune di Borgomanero (in quanto come già detto l'attuale strumento urbanistico ne precludeva l'attività edificatoria e di fatto i pochi edifici residenziali e alcuni produttivi sono stati realizzati prima degli anni '80); sia nei comuni limitrofi in quanto lungo la S.P. 229 il tessuto urbano è pressoché assente fino all'altezza del casello autostradale.

Le aree sulle quali si intende promuovere la nuova area commerciale allo stato attuale è costituita principalmente da "boschi di invasione" di scarsa rilevanza ambientale; mentre nelle aree marginali a quelle commerciali, nel redigendo nuovo P.R.G.C. si intendono mantenere e riqualificare per costituire un "filtro" e garantire la "naturalità" dell'ambito.

Fermando l'attenzione sull'area di studio troviamo un paesaggio non urbanizzato in cui i pochi insediamenti si alternano e intersecano con residui del paesaggio agrario e spesso si confrontano, circondandoli disordinatamente, con i tessuti edilizi consolidati, il cui disegno e i cui tracciati hanno perso caratteri di continuità.

L'asse viario principale è rappresentato dalla S.P. 229 sulla quale, come già ampiamente detto, si sono innestate le strade di collegamento tra il casello della A26 al distretto del rubinetto del Cusio.

Le N.T.A. prescrivono il divieto di accesso diretto all'area commerciale della suddetta S.P. 229 ed il disegno urbanistico di P.R.G.C. ha indicato una nuova strada di accesso all'intero ambito, compresa la contigua porzione produttiva già edificata, una sorta di controviale al fine di eliminare gli elementi di pericolosità derivanti dai numerosi accessi esistenti.

13.7 Gli ambiti confermati

Le aree confermate per attività produttive sono comprese nelle aree normative Attività produttive consolidate mentre per le Attività produttive in localizzazione impropria vi è la possibilità della conferma in sito delle attività preesistenti senza la possibilità di ampliamento fatta eccezione per adeguamenti funzionali nei limiti del 5% della SUL. E comunque sino ad un massimo di mq. 50.

Il piano conferma inoltre la localizzazione del Piano per gli insediamenti produttivi, grande comparto dotato di ottima accessibilità, garantita dalla tangenziale e dalla nuova provinciale del rubinetto "Cremosina"

Per gli ambiti dell'Area normativa Attività produttive consolidate sono possibili interventi di saturazione dell'indice ed interventi di adeguamento *unicamente per interventi di adeguamento tecnologico e per la sicurezza*.

L'Area normativa Attività produttive in localizzazione provvisoria (*impropria*) comprende insediamenti produttivi con due regimi normativi diversi.

Il primo regime conferma la destinazione produttiva e regola gli interventi di adeguamento degli edifici esistenti con una quota fissa di incremento della SUL e del Rapporto di copertura.

Le localizzazioni dell'Area normativa sono giudicate dal piano poco compatibili con il sistema residenziale circostante, pertanto si propone anche un secondo regime, attivabile dall'azienda dopo la dismissione delle attività.

Il piano indica le regole per fissare quantità edificatorie, destinazioni d'uso e procedura attuativa, le imprese possono valutare e misurare l'utilità del trasferimento e della trasformazione sulla base di parametri certi, senza attendere varianti urbanistiche specifiche.

13.8 Le nuove aree attrezzate per le attività produttive

La proposta di nuove aree per attività produttive avviene nello specifico ambito produttivo dell'Area normativa "Nuovo impianto", a sud del sistema insediativo, a potenziamento del comprensorio produttivo della Resega.

Tale scelta risponde all'obiettivo generale di promuovere la **qualificazione del sistema produttivo**, da insediare in ambiti idonei per localizzazione, accessibilità, equipaggiamento di aree per servizi.

Il piano ritiene che attraverso una progressiva rilocalizzazione delle attività incompatibili verso comprensori attrezzati si possano adeguare i rapporti con la destinazione residenziale e rispondere alle necessità delle attività produttive.

Le aree fruiscono dell'ottimo accesso all'autostrada ed alla tangenziale.

13.9 Le innovazioni normative

L'apparato normativo

Un capitolo di innovazioni del piano riguarda gli strumenti per l'attuazione, impostati con le norme. L'apparato normativo è costruito specificando sempre descrizione ed obiettivi, al fine di permettere la ricostruzione della ratio e costituire un documento completo.

Le norme di attuazione sono suddivise in cinque titoli.

Il **primo titolo** "Disposizioni generali" esplicita le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, delle categorie di destinazioni d'uso e dei tipi di intervento; introduce i criteri generali e le classificazioni, chiavi di lettura utili per l'utilizzo di tutto il testo.

Titolo I – Disposizioni Generali

Art. 1 – Articolazione del Piano

Art. 2 – Elaborati del Piano.

Art. 3 – Indirizzi per gli interventi territoriali

Art. 4 – Destinazioni d'uso

Art. 5 – Parametri urbanistici – Definizioni

Art. 6 – Tipi di intervento

Art. 7 – Aree per servizi.

Art. 8 – Piani Attuativi

Art. 9 – Deroghe

Art. 10 – Norme generali di coordinamento con il PTP

Art. 10 bis – Disposizioni generali in riferimento al PTR e Piano Paesaggistico

Il **secondo e terzo titolo** introducono norme generali territoriali e norme per particolari ambiti e aree normative:

Titolo II – Norme generali territoriali

Art. 11 – Valutazione di salubrità dei suoli già utilizzati

Art. 12 – Norme per le aree in prossimità delle linee ad alta tensione

Art. 13 – Tutela archeologica

Titolo III – Norme per particolari ambiti e Aree normative

Art. 14 – Norme generali per le aree boscate

Art. 15 – Norme generali per le attività commerciali

Art. 16 – Norme generali per le aree normative destinate alle attività residenziali.

Art. 17 – Norme generali per le Aree normative destinate alle attività produttive – turistico/ricettive – direzionali – ricreative

Il **quarto titolo** disciplina le aree normative raccogliendo le norme di ogni singola area normativa, classe omogenea per obiettivi:

Titolo IV – Disciplina aree normative

Art. 18 – Classificazione delle Aree normative

Art. 19 – Area normativa Nuclei di antico impianto

Art. 20 – Area normativa Tutela dei nuclei cascinali

Art. 21 – Area normativa Residenza consolidata

Art. 21 bis – Area normativa Edifici sparsi

Art. 22 – Area normativa Commerciale consolidata

Art. 23 – Area normativa attività produttive, turistico/ricettive, direzionali e ricreative consolidate

Art. 24 – Area normativa Attività produttive in localizzazione impropria

- Art. 25 – Area normativa Nuovo impianto
- Art. 26 – Area normativa Piano degli Insediamenti Produttivi
- Art. 27 – Area normativa Ambiti boscati
- Art. 28 – Area normativa Agricola di interesse paesistico
- Art. 29 – Area normativa Agricola di interesse paesistico – Baraggiola
- Art. 30 – Area normativa Attività agraria
- Art. 31 – Area normativa Attività estrattive
- Art. 32 – Area normativa Servizi pubblici e d'interesse pubblico
- Art. 33 – Area normativa Mobilità: viabilità e fasce di rispetto
- Art. 34 – Area normativa Impianti ferroviari e relative fasce di rispetto
- Art. 35 – Area normativa Tutela idrogeologica
- Art. 36 – Fasce di rispetto
- Art. 37 – Rete ecologica
- Art. 38 – Area normativa orti, giardini e verde privato

L'ultimo titolo "Modificazioni edilizie" specifica le regole di modificazione degli edifici di interesse storico e documentario:

Titolo V – Le modificazioni edilizie

- Art. 39 – Classificazione degli edifici di interesse storico – testimoniale dei nuclei di antico impianto
- Art. 40 – Configurazioni e materiali per gli interventi sugli edifici dei nuclei di antico impianto ed in ambiti di interesse storico-testimoniale
- Art. 41 – Documentazione tecnica per le domande di intervento sugli edifici dei nuclei di antico impianto ed in ambiti di interesse storico-testimoniale
- Art. 42 – Edifici Vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s. m. ed i. ex Legge 1089/39
- Art. 43 – Prescrizioni di carattere ambientale: misure di mitigazione e compensazione.

In allegato alle norme sono riportate le Prescrizioni di carattere geologico-tecnico stese dal dr. Geologo Fabrizio Grioni ed approvate dalla Regione Piemonte con modifiche ex officio con Deliberazione di G.R. n. 13-1043 in data 24.11.2010.

Gli articoli interessanti ambiti boscati e la tutela del patrimonio arboreo sono stati redatti con la collaborazione del dr. Guido Locatelli, forestale.

La documentazione tecnica è stata redatta con il supporto dell'ing. Enrico Natalini della Società Microbel s.r.l. per quanto riguarda le verifiche di compatibilità acustica.

Per gli interventi di nuova edificazione residenziale da attuarsi per Comparti mediante S.U.E. è stata altresì prevista la preventiva approvazione di un "piano direttore" affinché per gli interi ambiti siano preliminarmente definite le viabilità e gli standards il tutto come puntualmente descritto nelle specifiche schede d'area

Gli obiettivi delle aree normative sono stati stesi con la verifica dell'Ufficio del Piano in sede di Valutazione Ambientale Strategica. Tale procedura di valutazione, condotta dott. Alberto Ventura legale rappresentante della società Eco-Vema S.r.l., ha permesso di affinare il piano e l'apparato normativo con le opportune integrazioni.

13.10 L'operatività del piano – gli edifici di interesse storico

La decisione di privilegiare gli interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente ed in particolare di riuso del patrimonio storico ha portato a costruire un piano dai contenuti decisamente

operativi, di snellimento delle procedure per la qualificazione nei nuclei antichi redatti sulla base della carta tecnica comunale.

Il piano indica nel dettaglio, per ogni edificio e parte di edificio le destinazioni d'uso e gli interventi di modificazione fisica ammessi. Gli interventi sono pertanto attivabili con titolo abilitativo singolo, senza ricorrere inutilmente a piani di recupero ad eccezione degli interventi di “sostituzione edilizia” e di “riplasmazione dei volumi” nella Modificazione Edilizia 7 per i quali dovrà essere preventivamente redatto Piano di Recupero.

Gli approfondimenti condotti e lo sforzo nel formulare le regole di intervento ha teso a far risparmiare inutili tempi morti nel passaggio dalla volontà di intervento alla riabilitazione.

13.11 Adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente

Al fine di promuovere il massimo utilizzo del patrimonio esistente il piano indica, per le Aree normative relative a tessuti urbanistici consolidati, tipi di intervento speciali, con la categoria "Adeguamento funzionale".

Tali Adeguamenti sono operabili con regole specifiche, spesso con nuovi limiti rispetto ai parametri urbanistici dell'Area normativa, una volta nella durata del piano.

13.12 Parere di compatibilità territoriale

A sensi dell'art. 1.7 delle N.T.A. del Piano Territoriale Provinciale l'Amministrazione ha acquisito parere favorevole con prescrizioni sul redigendo nuovo PRGC da parte della Provincia di Novara come da Deliberazione di G.P. n. 365/2001 in data 27.09.2011 allegata.



Prot. N.

107359

Novara, 03 OTT. 2011



COMUNE DI BORGOMANERO
 CORSO CAVOUR 18
 28021 BORGOMANERO NO

OGGETTO: PARERE DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE CON IL P.T.P. SUL PROGETTO PRELIMINARE DI NUOVO PRG DEL COMUNE DI BORGOMANERO

Con riferimento all'istanza di codesto Comune, prot. n. 36848 del 26/08/2011, si comunica che in data 27/09/2011 la Giunta Provinciale ha deliberato, con provvedimento n. 365, immediatamente eseguibile ai sensi di legge, di esonimare, ai sensi dell'art. 1.7 della Norma Tecnica di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale, un "Parere di compatibilità territoriale" favorevole sul progetto preliminare del nuovo PRG del Comune di Borgomanero, fatte salve le osservazioni formulate nell'istruttoria tecnica redatta dall'Ufficio Urbanistica e Piano Territoriale in data 21 settembre 2011.

Si trasmette, allegata alla presente, copia conforme all'originale della deliberazione G.P. n. 365 del 27/09/2011.

IL DIRIGENTE DI SETTORE
 (Dot. Arch. Luigi IORIO)

Allegati – n. 1

Protocollo:UPT/sez.1/2011/010/BORGOMANERO/NUOVO/PRG/AL_TERR.doc





PROVINCIA DI NOVARA

Piazza Matteotti, 1 - Tel. 0321.3781 - Fax 0321.38087

ESTRATTO DEL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DELLA GIUNTA PROVINCIALE

Deliberazione N. 365/2011

Proposta Urbanistica e Piano Territoriale/91

Relatore: ASSESSORE CLAUDIO NAVA

Oggetto: PARERE DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE CON IL P.T.P. SUL
PROGETTO PRELIMINARE DEL NUOVO PRGC DEL COMUNE DI
BORGOMANERO

L'anno duemilantidici, il giorno ventisette del mese di Settembre in Novara e nel Palazzo della Provincia si è riunita la Giunta Provinciale.

Presidente: DIEGO SOZZANI - PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

Assiste come **Segretario:** DOTT. ROBERTO FAVINO - VICE SEGRETARIO GENERALE

Alle ore 10:10 il Presidente, riconosciuta la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

... omissis ...

Al momento dell'adozione della presente deliberazione risultano:

DIEGO SOZZANI	Presidente Provincia	Presente
ANGILO LUCA BONA	Vice Presidente	Presente
PIERZIO GIUNNI	Assessore	Presente
ALESSANDRO CIGNELLI	Assessore	Presente
ANNA MARIA MARLANI	Assessore	Assente
ANTONIO TENACE	Assessore	Presente
OLIVIERO GIUSEPPE COLOMBO	Assessore	Assente
CLAUDIO NAVA	Assessore	Presente
ANNAMARIA MELLONE	Assessore	Presente
GIUSEPPE ANTONIO POLICARO	Assessore	Presente
GIANLUCA GODO	Assessore	Presente

Segretario: DOTT. ROBERTO FAVINO - VICE SEGRETARIO GENERALE

LA GIUNTA PROVINCIALE

Premesso che per taluni ambiti territoriali caratterizzati da particolari sensibilità paesistico – ambientali o da fenomeni di dispersione insediativa ai sensi dell'art. 1.7 "Parere di compatibilità territoriale" delle N.T.A. del Piano Territoriale Provinciale, approvato dal Consiglio Regionale il 05/10/2004 con deliberazione C.R. 383-28587, pubblicata sul BURP n. 43 del 28/10/2004, eventuali nuove previsioni insediative ed urbanizzative, contenute in varianti strutturali di P.R.C. o in nuovi strumenti urbanistici da formare successivamente alla data di approvazione del PTP, dovranno essere sottoposte ad uno specifico "Parere di compatibilità territoriale" espresso preventivamente dalla Provincia al Comune interessato;

Dato atto che il Comune di Borgomanero ha presentato istanza prot. n. 36848 del 26/08/2011 per l'ottenimento del suddetto parere di compatibilità territoriale relativamente al progetto preliminare del nuovo PRGC;

Considerato che le valutazioni risultanti dall'istruttoria tecnica effettuata dall'Ufficio Urbanistica e Piano Territoriale in data 21 settembre 2011 sono le seguenti:

Il Comune di Borgomanero ha trasmesso gli elaborati in bozza del progetto del nuovo PRGC per l'ottenimento del parere di compatibilità territoriale formulato dall'Ufficio di Piano ai sensi dell'art. 1.7 dello stesso PTP.

Il nuovo PRGC, redatto allo scopo di rivedere complessivamente ed evolvere il piano vigente, prevede l'adeguamento della pianificazione comunale ai disposti del Piano Territoriale Provinciale.

E' stata predisposta la cartografia dei vincoli territoriali e paesistici previsti dal PTP secondo le indicazioni dello stesso, i documenti di indagine sui beni caratterizzanti distinti in: Repertorio dei vincoli sovranazionali, Repertorio dei beni di interesse storico testimoniale e il Repertorio paesistico.

Purtroppo questi repertori non sono stati allegati agli elaborati in bozza e pertanto non è possibile esprimere qualsiasi considerazione.

Si rileva che in cartografia non sono riportati i fontanili; nel territorio comunale l'Associazione Est Sesia ha censito i fontanili Galeazzo in località Cascina Meda e Sciana in località Molino della Resega, entrambi di notevole pregio. Le schede relative a detti fontanili sono disponibili presso l'Ufficio Urbanistica e Piano Territoriale di questa Provincia. Si ricorda che l'art. 2.10 delle NTA del PTP stabilisce che "Sono sottoposti a tutela, per una fascia di 20 metri attorno alla testa e perlomeno ai primi 100 metri di percorso, tutti i fontanili attivi e passibili di recupero, così come individuati dalle tavole di PTP e dalle schede della ricerca effettuata dall'Associazione Est Sesia da completare".

Il nuovo piano individua la "zona di salvaguardia" dell'Alta Valle del Sizzano, sottoposta a vincolo paesistico con decreto "Galassino". Il PTP prevede che le specifiche tutele e salvaguardie dei fattori di caratterizzazione (aree boscate, flora, fauna e caratteri geomorfologici della valle e dei versanti) debbano essere disposte dalla strumentazione urbanistica locale, con particolare attenzione agli interventi di fruizione attraverso la precisa definizione e conservazione dei percorsi naturalistici, anche ad integrazione di quelli individuati dal PTP, la localizzazione di aree di sosta attrezzate, l'eventuale recupero dagli insediamenti esistenti per usi agituristici e ricreativi, con eventuali ampliamenti volumetrici limitati al massimo al 20% una tantum e finalizzati esclusivamente alla introduzione di adeguamenti igienico/tecnologici o al rispetto delle normative di sicurezza.

All'interno della zona di salvaguardia della valle del Sizzano è localizzato l'ambito della concessione mineraria in località Cumiona per la cava di caolino, per il quale l'obiettivo del piano è la qualificazione dell'attività estrattiva ed il successivo ripristino ambientale.



Delibera 2011/365 - pag. 3

PROVINCIA DI NOVARA - Piazza Matteotti, 1 - 28100 NOVARA - Tel. 0321.3781 - Fax 0321.36887

Si rileva che il nuovo piano classifica e individua le aree boscate e le assoggetta a specifiche norme di tutela. E' inoltre prevista una specifica normativa di tutela e valorizzazione per le aree agricole di interesse paesistico. Si tratta di aree localizzate in ambiti agricoli collinari non boscati per le quali il nuovo piano promuove la tutela e valorizzazione del paesaggio agrario e il consolidamento e la qualificazione delle attività agricole.

Una dettagliata normativa è invece prevista per l'area di salvaguardia ambientale e di interesse storico e paesistico della Baraggiola e del Colle di San Michele, che il nuovo piano indica come parco territoriale di valenza storica e paesaggistica sottoposto a piano particolareggiato, finalizzato alla salvaguardia ambientale architettonica e paesaggistica, alla conservazione del paesaggio agrario esistente ed alla fruizione culturale, ricreativa e sportiva. Tale ambito corrisponde alla parte del territorio comunale normata dall'art. 2.9. delle NTA del PTP.

Ai sensi dell'art. 2.8. delle NTA del PTP è individuata la struttura della rete ecologica prevista dal PTP lungo il torrente Agogna, il torrente Sizzone, il torrente Grna, il torrente Lirone e il Rivo Geola e le reti di connessione.

La normativa tecnica vieta ogni nuova edificazione nelle aree della rete ecologica ricadenti negli ambiti boscati, nelle aree agricole di interesse paesistico e in quelle destinate all'attività agraria, ma consente l'edificazione e l'ampliamento delle preesistenze in altri ambiti, prescrivendo che la progettazione deve "ispirarsi ad un efficace intervento nella stessa nel contesto ambientale e paesaggistico circostante prevedendo spazi ed opere per la mitigazione dell'impatto paesistico dell'area; aree verdi che tengano conto delle caratteristiche fisiche e climatiche dell'area, che privilegino la vegetazione autoctona e assicurino continuità con il territorio circostante, minimizzazione degli impatti sulle caratteristiche naturali dell'area...". Si rileva infatti che il nuovo piano prevede aree di nuova impianto ricadenti nella rete ecologica e in particolare un'area turistica nella fascia del torrente La Grna, aree residenziali in una rete di connessione e un'area ricreativa di espansione nella fascia del Rivo Geola.

Sul punto si precisa che il PTP prescrive l'inedificabilità degli spazi individuati per la formazione della rete ecologica e che, nel caso di dimostrata impossibilità di riservare le aree individuate, il Comune può proporre una diversa collocazione della fascia di rete ecologica rispetto a quella indicata dal PTP, purché ne sia garantita la continuità. Pertanto si richiede al Comune di rivedere la struttura della rete ecologica, in modo da escludere al suo interno aree di trasformazione e di riformulare l'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione. In particolare si richiede di definire la rete di connessione a sud del territorio comunale dove oltre alla presenza della tangenziale, è prevista la realizzazione della nuova area APEA in località Resega.

La rete dei tracciati di interesse paesistico prevista dall'art. 2.11. delle NTA del PTP risulta individuata in modo parziale, si ricorda che questi tracciati sono vincolanti per la strumentazione urbanistica locale pur consentendo ai Comuni, nella fase di adeguamento dei PRG, di proporre modifiche agli itinerari previsti, purché ne sia garantita la continuità.

In merito ai Centri Storici si rileva che il nucleo cittadino di antico impianto di Borgomanero, che il PTP classifica come centro storico di notevole rilevanza regionale (B), è stato individuato con variante strutturale LR 1/2007 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 30/11/2009. La nuova perimetrazione include il Parco e la Villa Marazza, la Chiesa di S. Leonardo (bene vincolato con provvedimento specifico del D.lgs. 42/2004, NM 25/05/1908), l'Oratorio della Benta Vergine di Lureto e Piazza XXV Aprile e Piazza XX Settembre con il ruolo di "porte"; è stata invece ridimensionata lungo il torrente Agogna nel rispetto dell'antico tracciato del tessuto urbano e a seguito dell'esclusione di edifici privi di valore testimoniale.

Il nuovo piano individua inoltre i centri storici dei nuclei frazionali di Baraggioli, Molto Florio, Santa Cristina, Santa Croce, Santo Stefano e Vergano Novarese. La normativa è indirizzata alla



Delibera 2011/365 - pag. 3

PROVINCIA DI NOVARA - Piazza Matteotti, 1 - 28100 NOVARA - Tel. 0321.3781 - Fax 0321.36087

tutela e alla valorizzazione dell'impianto insediativo storico dei nuclei di antica formazione, al recupero degli edifici di interesse storico - testimoniale e degli spazi scoperti.

Per ogni edificio o singola parte di esso e per ogni area scoperta (corti, cortili, giardini e orti) sono definite la destinazione e le modificazioni fisiche ammesse, nel rispetto dei materiali e degli elementi caratterizzanti l'edilizia storica.

Sono inoltre individuati i nuclei cascinali che il nuovo piano sottopone a tutela e valorizzazione sia dell'edificio esistente che degli spazi di contesto.

Il nuovo piano propone aree residenziali di nuovo impianto per lo più localizzate a completamento dell'edificio esistente. Si evidenzia che viene individuata una nuova area lungo la strada per l'ovino a nord della Cascina Mirasole che risulta disgiunta da aree già attivate e quindi non privilegia né la continuità né la compattezza edificatoria. Tale area ricade in un ambito normato dall'art. 4.13. delle NTA del PUP che richiede alla pianificazione comunale approfondite analisi e verifiche di compatibilità ambientale, con particolare attenzione agli aspetti di compatibilità con la morfologia del territorio, di compattezza insediativa in luogo della dispersione e di inserimento paesaggistico. Analoghe attenzioni agli aspetti di inserimento paesaggistico e di coerenza tipologica devono essere previste per l'area residenziale di nuovo impianto individuata nella frazione di Santa Cristina, che si presenta a tutti gli effetti come un'area di completamento dell'edificio esistente.

Si rileva che è stata introdotta una specifica normativa relativa alle aree produttive in zona impropria. Si tratta di attività presenti in aree di classe III di PAI o localizzate nel centro abitato per le quali il nuovo piano incentiva la ricalcolazione nei nuovi ambiti produttivi e la riqualificazione delle aree dismesse.

Per quanto riguarda l'area APEA in località Resega si segnala che non risulta ancora concluso l'iter di approvazione dell'Accordo di Pianificazione promosso dal Comune. Per tale area si ribadisce quanto sopra segnalato in merito all'individuazione della rete ecologica.

Per quanto attiene le nuove localizzazioni commerciali e gli ampliamenti di quelle esistenti la DCR 59-10831 del 24 marzo 2006 stabilisce che l'individuazione urbanistica è successiva alla procedura di riconoscimento di cui all'art. 14, comma 4, lettera b) della citata deliberazione. Si segnala che non è chiaro come si configurano le nuove aree commerciali individuate lungo la SP 142 a breve distanza dal confine con il Comune di Cureggio.

In merito alla previsione di nuovi tracciati della viabilità extraurbana si richiede di condividere le scelte progettuali con il Settore Tecnico Viabilità della Provincia.

Per quanto di competenza si ritiene di poter esprimere parere di compatibilità territoriale favorevole sulla variante generale al PRG del Comune di Borgomanero, ai sensi dell'art. 1.7 delle NTA del Piano Territoriale Provinciale, fatte salve le osservazioni sopra formulate.

Ritenuto di poter esprimere un "Parere di compatibilità territoriale" favorevole sul progetto preliminare del nuovo PRGC del Comune di Borgomanero, ai sensi dell'art. 1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale, fatte salve le osservazioni formulate nell'istruttoria tecnica redatta dall'Ufficio Urbanistica e Piano Territoriale in data 21 settembre 2011;

A voti unanimi

DELIBERA

1. di esprimere, ai sensi dell'art. 1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale, un "Parere di compatibilità territoriale" favorevole sul progetto preliminare del nuovo PRGC del Comune di Borgomanero, fatte salve le osservazioni

Delibera 2011/365 - pag. 4

PROVINCIA DI NOVARA - Piazza Matteotti, 1 - 28100 NOVARA - Tel. 0321.1781 - Fax 0321.18087



formulate nell'istruttoria tecnica redatta dall'Ufficio Urbanistica e Piano Territoriale in data 21 settembre 2011;

2. di trasmettere la presente deliberazione al Comune di Borgomanero;
3. di dare atto che sono stati espressi i pareri favorevoli, come risulta dai relativi visti apposti sulla proposta di deliberazione, dai Responsabili dei Servizi interessati e di Ragioneria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, nonché dal Segretario Generale;
4. di dare atto che l'esecuzione del presente provvedimento è affidata a URBANISTICA E PIANO TERRITORIALE.

Inoltre,

LA GIUNTA PROVINCIALE

- sulla proposta del relatore che prospetta la necessità e l'urgenza di rendere immediatamente eseguibile il presente provvedimento;
- in accoglimento della proposta suddetta;
- ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n.267;

A voti unanimi

DELIBERA

Il presente provvedimento è dichiarato immediatamente eseguibile.



Delibera 2011/365 - pag. 5

PROVINCIA DI NOVARA - Piazza Martireotti, 1 - 28100 NOVARA - Tel. 0321.3781 - Fax 0321.36087

Sottoscritto all'originale:

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
f.to DOTT. ROBERTO FAVINO

II. PRESIDENTE DELLA PROVINCIA
f.to DIEGO SOZZANI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

NOVARA, li 04/10/2011

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Avv. Antonino Princiotta

Per copia conforme

NOVARA, li 03 OTT. 2011

Il Dirigente di Settore
(Dott. Arch. Luigi IORIO)



Delibera 2011/365 - pag. 6

PROVINCIA DI NOVARA - Piazza Matteotti, 1 - 28100 NOVARA - Tel. 0321.3781 - Fax 0321.36287

In riferimento al suddetto parere della Provincia nella stesura del Progetto Preliminare si è tenuto conto delle osservazioni formulate:

Le tavole: “Vincoli sovraordinati (ambito nord e sud)”, “Vincoli paesaggistici-culturali (ambito nord e sud)” ed i repertori: “Schede dei repertori dei vincoli paesaggistici-culturali”, “Schede dei repertori dei beni diffusi di caratterizzazione (rif. art. 2.15 P.T.P. – Piano Territoriale Provinciale)”, “Schede del repertorio degli attraversamenti lungo il Torrente Agogna”, “Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale dei Nuclei Antichi Frazionali – riferimento tavola A.24” e “Schede del repertorio dei beni di interesse storico-testimoniale del Nucleo Cittadino di Antico Impianto – riferimento Tavola A.17” quest’ultimo peraltro redatto esaminato favorevolmente dalla Provincia in occasione delle Conferenze di Pianificazione tenutesi in riferimento alla Variante Strutturale al P.R.G.C. Nucleo cittadino di antico Impianto - L.R. 01/2007 – poi approvata dall’Amministrazione Comunale con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 30/11/2009 costituiscono allegato agli atti del progetto preliminare del nuovo PRGC così come disposto dall’Art. 2.2 del P.T.P.;

- Si è provveduto integrare la tavola A.5.4 “Vincoli paesaggistici-culturali ambito sud” riportando i Fontanili “Galeazza” in località Cascina Meda e “Sciana” in località Molino della Resega con le relative fasce di rispetto (20 mt. attorno alla testa e i primi 100 mt. di percorso), integrando altresì il repertorio “Schede dei repertori dei vincoli paesaggistici-culturali” inserendo le apposite Schede;
- Per quanto riguarda la “zona di salvaguardia” dell’Alta Valle del Sizzone” sottoposta a vincolo paesaggistico in quanto dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 01/08/1985 (“Galassino”), l’ambito ricadente nel territorio comunale di Borgomanero, risulta essere azionato nel progetto preliminare di PRGC quali “aree boscate” ed in minima parte quali “aree per attività estrattive”:

in entrambi gli azionamenti si sono integrate le N.T.A. - art. 27 “Area normativa ambiti boscati” ed art. 31 “Area normativa attività estrattive”- inserendo uno specifico comma volto alla particolare attenzione da porsi nel caso degli interventi consentiti alla conservazione dei percorsi naturalistici, alle aree di sosta attrezzate senza alcun riferimento ad eventuali recuperi di insediamenti esistenti per usi agrituristici e ricreativi in quanto nelle aree suddette non vi è alcuna preesistenza.

- Si è provveduto a cartografare la “rete ecologica” apportando talune correzioni all’individuazione della stessa come da P.T.P. garantendo comunque la continuità ed escludendo in tal modo da tali ambiti azionamenti di nuova edificazione. Si sono altresì integrati gli artt.li 15 “Norme generali per le attività commerciali”, 16 “Norme generali per le aree normative destinate alle attività residenziali” e 17 “Norme generali per le aree normative destinate alle
- attività produttive – turistiche/ricettive – direzionali – ricreative” delle N.T.A. inserendo specificità correlate alla salvaguardia ambientale per le aree contigue alla “rete ecologica”.
- Si è provveduto ad integrare la tavola A.6 “Caratteri territoriali e paesistici; Indirizzi di governo del territorio del PTP” con la rete dei tracciati di interesse paesistico prevista dall’art. 2.15 delle N.T.A. del P.T.P..
- Per quanto riguarda gli azionamenti di nuova edificazione residenziale in località Piovino e in località Santa Cristina si è provveduto ad inserire all’art. 25 delle N.T.A. del progetto preliminare di P.R.G.C. specifici commi volti alla particolare attenzione dal punto di vista ambientale da adottare in sede di progettazione.
- Con riferimento all’area APEA in località Resega si è concluso l’iter di approvazione e sottoscrizione dell’accordo di pianificazione fra Comune e Provincia mentre per quanto riguarda la rete ecologica si evidenzia come nello specifico si sono apportati correttivi necessari alla

individuazione della stessa in tale ambito territoriale ricollocando a sud la rete di connessione in quanto l'ubicazione come da PTP, in considerazione della presenza della SP229 e soprattutto dello svincolo della tangenziale oltreché dell'APEA vanificava l'effettiva utilità della rete di connessione.

- In riferimento ai nuovi tracciati di viabilità extraurbani si è acquisito parere favorevole da parte del settore tecnico viabilità della Provincia pervenuto in data 07/11/2011 protocollo comunale 47397.

Successivamente la Provincia di Novara con comunicazione pervenuta in data 25/01/2012 protocollo comunale 3589 registrata con il numero d'ordine 25 ha formulato parere di compatibilità ai sensi della Circolare Regionale n. 5/PET del 23/05/2002 favorevole con prescrizioni così come da allegato.

Alle prescrizioni di cui al predetto parere, si è provveduto a conformarsi integrando opportunamente gli atti così come da sintesi allegata.



Prot. N. **13100**



Novara, **23 GEN. 2012**

COMUNE DI BORGOMANERO
CORSO CAVCUR 19
28021 BORGOMANERO NO

REGIONE PIEMONTE
COPIANIFICAZIONE URBANISTICA
PROVINCIA DI NOVARA
VIA F. DOMINIONI 4
28100 NOVARA

OGGETTO: PROGETTO PRELIMINARE DEL NUOVO PIANO REGOLATORIO GENERALE COMUNALE DEL COMUNE DI BORGOMANERO. ADOTTATO CON DELIBERAZIONE N. 86 DEL C.C. DFI 28/11/2011. PARERE DI COMPATIBILITÀ AI SENSI DELLA CIRCOLARE REGIONALE N. 5/PLI DEL 23 MAGGIO 2002

Con riferimento all'istanza del Comune di Borgomanero, prot. n. 51679 del 06.12.2011, si comunica che la Giunta Provinciale con provvedimento n. 8 in data 17/01/2012, dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi di legge, ha deliberato di considerare il progetto preliminare del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Borgomanero, adottato con deliberazione di C.C. n. 86 del 28/11/2011, compatibile con il Piano Territoriale Provinciale, approvato dal Consiglio Regionale il 05/10/2004 con deliberazione n. 383-28587, pubblicata sul BURP n. 43 del 28/10/2004, fatta salve le seguenti osservazioni:

- la tutela dei fontanili deve essere indirizzata alla conservazione, recupero e valorizzazione dei fontanili e degli ambiti vegetazionali e idrogeologici connessi agli stessi, così come previsto dal Piano Territoriale Provinciale, pertanto la norma del Piano Regolatore, oltre a non consentire alcuna edificazione, deve vietare qualsiasi manomissione e alterazione della morfologia del fontanile e l'estirpazione o riduzione in genere della vegetazione ripariale, e promuovere interventi di manutenzione del fontanile e di gestione e ampliamento della fascia di vegetazione ripariale;
- il vincolo di inedificabilità nelle aree della rete ecologica deve essere prescritto su tutto il territorio comunale e non solo per le aree agricole, boscate o di interesse paesistico; l'unica eccezione può essere ammessa per le aree consolidate o di completamento, dove in ogni caso deve essere garantita la continuità;
- per quanto riguarda l'area ricreativa di espansione che interferisce con la rete ecologica del Rivo Gacla si richiede che la porzione dell'area ricadente entro detta rete ecologica sia esclusa da qualsiasi edificazione; dovrà essere mantenuta a verde non attrezzata e non dovranno essere ammesse recinzioni;
- la realizzazione di attrezzature sportive collegate con corsi e specchi d'acqua principali, ammessa all'art. 35 comma 5 delle NTA del nuovo Piano Regolatore, è in contrasto con gli obiettivi del Piano Territoriale Provinciale, in quanto produrrebbe ulteriore frammentazione della rete ecologica;
- in riferimento ai nuclei cascinali Cascina Cima, Cascina Meda, Cascina Ospedale e Cascina Torre di Carate si evidenzia che, trattandosi di beni diffusi di caratterizzazione riconosciuti dal Piano Territoriale Provinciale (art. 2.15 delle NTA) stabilito che su detti beni possono essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A ai sensi della Circolare del presidente della Giunta

P:\urbanistica\PC\variazioni\comuni\BORGOMANERO\NOVOVOPROG\5_DET.fine.doc





Regione n. 5/SG/URB del 27/04/1984 - o con esclusione di interventi di demolizione o ricostruzione, purché non vengano alterate le condizioni di lettura dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici e dei complessi, conservandone i materiali tipici di costruzione (intonaci, pietre, legni, colori ecc.);
- la previsione di un'area residenziale di nuovo impianto lungo la strada per Pralognan a nord della Cascina Mirasole risulta disgiunta da aree già attivate e non privilegia né la continuità e né la compattezza edificatoria, pertanto si ritiene in contrasto con i disposti dell'art. 4.13 delle NTA del PUP secondo il quale le nuove previsioni insediative non devono generare nuovi sviluppi nel contesto del paesaggio libero, limitandosi a completamenti o a estensioni del tessuto edilizio esistente.

Si trasmette in allegato alla presente, copia conforme all'originale della deliberazione G.P. n. 8 del 17/01/2012.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DI SEZIONE
(Arch. LUIGI LORIO)

Allegati n. 1





PROVINCIA DI NOVARA

Piazza Matteotti, 1 - Tel. 0321.3781 - Fax 0321.56087

ESTRATTO DEL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DELLA GIUNTA PROVINCIALE

Deliberazione N. 8/2012
Proposta Urbanistica e Piano Territoriale/2

Relatore: ASSESSORE CLAUDIO NAVA

Oggetto: PROGETTO PRELIMINARE DEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE DEL COMUNE DI BORGOMANERO, ADOTTATO CON DELIBERAZIONE N. 86 DEL C.C. DEL 28/11/2011. PARERE DI COMPATIBILITÀ AI SENSI DELLA CIRCOLARE REGIONALE N. 5/PET DEL 23 MAGGIO 2002

L'anno duemiladodici, il giorno diciassette del mese di Gennaio in Novara e nel Palazzo della Provincia si è riunita la Giunta Provinciale.

Presidente: DIEGO SOZZANI - PRESIDENTE DELLA PROVINCIA
Assiste come Segretario: AVV. ANTONINO PRINCIOTTA - SEGRETARIO GENERALE

Alle ore 10:15 il Presidente, riconosciuta la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

... ommissis ...

Al momento dell'adozione della presente deliberazione risultano:

DIEGO SOZZANI	Presidente Provincia	Presente
ANGELO LUCA BONA	Vice Presidente	Assente
MARZIO LUINI	Assessore	Presente
ALESSANDRO CAPELLI	Assessore	Presente
ANNA MARIA MARIANI	Assessore	Presente
ANTONIO PENACE	Assessore	Presente
OLIVIERO GIUSEPPE COLOMBO	Assessore	Assente
CLAUDIO NAVA	Assessore	Presente
ANNA MARTA NELLENE	Assessore	Presente
GIUSEPPE ANTONIO POLICARO	Assessore	Presente
GIANLUCA GOBIO	Assessore	Presente

Segretario: AVV. ANTONINO PRINCIOTTA - SEGRETARIO GENERALE

LA GIUNTA PROVINCIALE

Premesso che il Comune di Borgomanero, con provvedimento n. 86 nel C.C. del 28/11/2011, ha adottato il progetto preliminare del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale;

Dato atto che il Comune di Borgomanero ha presentato istanza, prot. n. 51679 del 06/12/2011, per l'ottenimento del parere di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale sul progetto adottato, ai sensi della Circolare dell'Assessore Regionale all'Urbanistica 23 maggio 2002, n. 5/PET;

Considerato che le valutazioni risultanti dall'istruttoria tecnica effettuata dall'Ufficio Urbanistica e Piano Territoriale in data 5 gennaio 2012 sono le seguenti:

Il Comune di Borgomanero ha adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 28/11/2011, il Progetto Preliminare del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale, ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e suoi.

Con deliberazione di GP n. 365 del 27/09/2011 la Provincia ha rilasciato il "parere di compatibilità territoriale", di cui all'art. 1.7 delle NTA del PTP, sul progetto in bozza del Piano Regolatore Generale Comunale, formulando alcune osservazioni relativamente alla tutela dei fontanili, al riconoscimento della "zona di salvaguardia" dell'Alta Valle del Sizzano, all'individuazione della rete ecologica e della rete dei tracciati di interesse paesistico, o sulla provvisione di aree residenziali di nuovo impianto in località Piovino e Santa Cristina, entrambi ambiti nominati dall'art. 4.13 delle NTA del PTP.

Dall'esame degli elaborati si rileva che nel progetto adottato del nuovo Piano Regolatore Generale sono state considerate le osservazioni sopracitate.

In merito alla tutela dei fontanili si rileva che il Piano Regolatore individua i fontanili Galeazza e Sciana e prescrive una zona di rispetto "di 20 metri attorno alla testa e del primo 100 metri di percorso in cui non è consentita alcuna edificazione".

Occorre mettere in evidenza che la tutela sotto il profilo normativo prevista dal Piano Territoriale Provinciale è indirizzata alla conservazione, recupero e valorizzazione dei fontanili e degli ambiti vegetazionali e idrogeologici connessi agli stessi, pertanto la norma del Piano Regolatore dovrebbe vietare qualsiasi manomissione e alterazione della morfologia del fontanile e l'estirpazione o riduzione in genere della vegetazione ripariale. Dovrebbe inoltre promuovere interventi di manutenzione del fontanile e di gestione e ampliamento della fascia di vegetazione ripariale.

Per quanto riguarda l'individuazione della rete ecologica si rileva che sono state apportate alcune modifiche alle fasce lungo i corsi d'acqua e proposti tratti di connessione in ambiti meno compromessi dalle infrastrutture. Il vincolo di inedificabilità nelle aree della rete ecologica deve essere prescritto su tutto il territorio comunale e non solo per le aree agricole, boscate o di interesse paesistico. L'unica eccezione può essere ammessa per le aree consolidate o di completamento, dove in ogni caso deve essere garantita la continuità.

Visto che il nuovo Piano conferma un'area ricreativa di espansione che interferisce con la rete ecologica del Rivo Gesù si richiede che la porzione dell'area ricadente entro detta rete ecologica sia esclusa da qualsiasi edificazione. Dovrà essere mantenuta a verde non attrezzata e non dovranno essere ammesse recinzioni.

Si segnala inoltre che la realizzazione di attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali, ammessa all'art. 36 comma 6 delle NTA del nuovo Piano Regolatore, è in contrasto gli obiettivi del Piano Territoriale Provinciale, in quanto produrrebbe ulteriore frammentazione della rete ecologica.

Si ricorda che gli indirizzi operativi rispetto alla progettazione e la realizzazione degli interventi della rete ecologica, sono contenuti nel documento "Linee Guida di Attuazione della Rete Ecologica Provinciale" approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 10 in data 30/03/2007.

Dicembre 2012/8 - pag. 2

PROVINCIA DI NOVARA - Piazza Matteotti, 1 - 28100 NOVARA - Tel. 0321.3781 - Fax 0321.36087

Si rileva che sono stati correttamente individuati i tracciati di interesse paesistico di cui all'art. 2.11 delle NTA del PTP.

Si rileva che è stato predisposto il Repertorio dei beni di interesse storico – testimoniale del nucleo cittadino di antico impianto, dei nuclei antichi frazionali, dei beni diffusi di caratterizzazione (Cascina Cima, Cascina Meda, Cascina Ospedale, Cascina Torre di Caristo) di cui all'art. 2.15 delle NTA del PTP, degli attraversamenti lungo il Torrente Agogna e dei vincoli paesaggistici-culturali (area di salvaguardia ambientale di interesse storico paesaggistico della Baraggiola e del Coile San Michele, alta valle del Sizzano, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.O. approvato con R.D. 1775/33 e relative fasce di rispetto, fontanili e relative fasce di rispetto).

In riferimento all'area normativa "tutela dei nuclei cascinali" che comprende Cascina Cima, Cascina Meda, Cascina Ospedale e Cascina Torre di Caristo si rammenta che, trattandosi di beni diffusi di caratterizzazione riconosciuti dal Piano Territoriale Provinciale, l'art. 2.15 delle NTA stabilisce che su detti beni possono essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A ai sensi della Circolare del presidente della Giunta Regionale n. 5860/URB del 27/04/1984 e con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione, purché non vengano alterate le condizioni di lettura dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici e dei complessi, conservandone i materiali tipici di costruzione (intonaci, pietre, legni, colori ecc.).

Si rileva che viene confermata la previsione di un'area residenziale di nuovo impianto lungo la strada per Piovino a nord della Cascina Mirasole. Tale previsione risulta disgiunta da aree già attivate e non privilegia né la continuità né la compattezza edificatoria, pertanto si ritiene in contrasto con i disposti dell'art. 4.13 delle NTA del PTP secondo il quale, in linea generale, le nuove previsioni insediative non devono generare nuovi sviluppi nel contesto del paesaggio libero, limitandosi a completamenti o a estensioni del tessuto edilizio esistente.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, si ritiene di poter esprimere, ai sensi della Circolare dell'Assessore Regionale all'Urbanistica 23 maggio 2002, n. 5/PCT, "Parere di compatibilità" favorevole con il Piano Territoriale Provinciale sul progetto preliminare del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Borgomanero, adottato con DCC n. 86 del 28/11/2011, formulando le seguenti osservazioni:

- la tutela dei fontanili deve essere indirizzata alla conservazione, recupero e valorizzazione dei fontanili e degli ambiti vegetazionali e idrogeologici connessi agli stessi, così come previsto dal Piano Territoriale Provinciale, pertanto la norma del Piano Regolatore, oltre a non consentire alcuna edificazione, deve vietare qualsiasi manomissione e alterazione della morfologia del fontanile e l'estirpazione o riduzione in genere della vegetazione ripariale, e promuovere interventi di manutenzione del fontanile e di gestione e ampliamento della fascia di vegetazione ripariale;
- il vincolo di inedificabilità nelle aree della rete ecologica deve essere prescritto su tutto il territorio comunale e non solo per le aree agricole, boscate o di interesse paesistico; l'unica eccezione può essere ammessa per le aree consolidate o di completamento, dove in ogni caso deve essere garantita la continuità;
- per quanto riguarda l'area ricreativa di espansione che interferisce con la rete ecologica del Rivo Geola si richiede che la porzione dell'area ricadente entro detta rete ecologica sia esclusa da qualsiasi edificazione; dovrà essere mantenuta a verde non attrezzata e non dovranno essere ammesse recinzioni;
- la realizzazione di attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali, ammessa all'art. 36 comma 6 delle NTA del nuovo Piano Regolatore, è in contrasto con gli obiettivi del Piano Territoriale Provinciale, in quanto produrrebbe ulteriore frammentazione della rete ecologica;



Delibera 2012/8 - pag. 3

PROVINCIA DI NOVARA - Piazza Martiri, 1 - 28100 NOVARA - Tel. 0321 3781 - Fax 0321 36357

- in riferimento ai nuclei cascinali Cascina Cima, Cascina Meda, Cascina Ospedale e Cascina Torre di Caristo si evidenzia che, trattandosi di beni diffusi di caratterizzazione riconosciuti dal Piano Territoriale Provinciale, l'art. 2.15 delle NTA stabilisce che su detti beni possono essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A ai sensi della Circolare del presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/1984 e con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione, purché non vengano alterate le condizioni di lettura dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici e dei complessi, conservandone i materiali tipici di costruzione (intonaci, pietre, legni, colori ecc.);
- la previsione di un'area residenziale di nuovo impianto lungo la strada per Piovino a nord della Cascina Mirasole risulta disgiunta da aree già attivate e non privilegia né la continuità e né la compatibilità edificatoria, pertanto si ritiene in contrasto con i disposti dell'art. 4.13 delle NTA del P1P secondo il quale le nuove previsioni insediative non devono generare nuovi sviluppi nel contesto del paesaggio libero, limitandosi a completamenti o a estensioni del tessuto edilizio esistente;

Ritenuto di poter esprimere "Parere di compatibilità" favorevole sul progetto preliminare del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Borgomanero, adottato con deliberazione n. 86 del C.C. del 28/11/2011, fatte salve le seguenti osservazioni:

- la tutela dei fontanili deve essere indirizzata alla conservazione, recupero e valorizzazione dei fontanili e degli ambiti vegetazionali e idrogeologici connessi agli stessi, così come previsto dal Piano Territoriale Provinciale, pertanto la norma del Piano Regolatore, oltre a non consentire alcuna edificazione, deve vietare qualsiasi manomissione o alterazione della morfologia del fontanile e l'estirpazione o riduzione in genere della vegetazione ripariale, e promuovere interventi di manutenzione del fontanile e di gestione e ampliamento della fascia di vegetazione ripariale;
- il vincolo di inedificabilità nelle aree della rete ecologica deve essere prescritto su tutto il territorio comunale e non solo per le aree agricole, boscate o di interesse paesistico; l'unica eccezione può essere ammessa per le aree consolidate o di completamento, dove in ogni caso deve essere garantita la continuità;
- per quanto riguarda l'area ricreativa di espansione che interferisce con la rete ecologica del Rivo Geola si richiede che la porzione dell'area ricadente entro detta rete ecologica sia esclusa da qualsiasi edificazione; dovrà essere mantenuta a verde non attrezzata e non dovranno essere ammesse recinzioni;
- la realizzazione di attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali, ammessa all'art. 36 comma 6 delle NTA del nuovo Piano Regolatore, è in contrasto con gli obiettivi del Piano Territoriale Provinciale, in quanto produrrebbe ulteriore frammentazione della rete ecologica;
- in riferimento ai nuclei cascinali Cascina Cima, Cascina Meda, Cascina Ospedale e Cascina Torre di Caristo si evidenzia che, trattandosi di beni diffusi di caratterizzazione riconosciuti dal Piano Territoriale Provinciale, l'art. 2.15 delle NTA stabilisce che su detti beni possono essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A ai sensi della Circolare del presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/1984 e con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione, purché non vengano alterate le condizioni di lettura dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici e dei complessi, conservandone i materiali tipici di costruzione (intonaci, pietre, legni, colori ecc.);
- la previsione di un'area residenziale di nuovo impianto lungo la strada per Piovino a nord della Cascina Mirasole risulta disgiunta da aree già attivate e non privilegia né la continuità e né la compatibilità edificatoria, pertanto si ritiene in contrasto con i disposti dell'art. 4.13



Delibera 2012/8 - pag. 4

PROVINCIA DI NOVARA - Piazza Matteotti, 1 - 28100 NOVARA - Tel. 0321.3781 - Fax 0321.36987

delle NTA del PTP secondo il quale le nuove previsioni insediative non devono generare nuovi sviluppi nel contesto del paesaggio libero, limitandosi a completamenti o a estensioni del tessuto edilizio esistente;

A voti unanimi

DELIBERA

di considerare il progetto preliminare del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Borgomanero, adottato con deliberazione di C.C. n. 86 del 28/11/2011, compatibile con il Piano Territoriale Provinciale, approvato dal Consiglio Regionale il 05/10/2004 con deliberazione n. 383-28587, pubblicata sul BURP n. 43 del 28/10/2004, fatte salve le seguenti osservazioni:

- la tutela dei fontanili deve essere indirizzata alla conservazione, recupero e valorizzazione dei fontanili e degli ambiti vegetazionali e idrogeologici connessi agli stessi, così come previsto dal Piano Territoriale Provinciale, pertanto la norma del Piano Regolatore, oltre a non consentire alcuna edificazione, deve vietare qualsiasi manomissione e alterazione della morfologia del fontanile e l'estirpazione o riduzione in genere della vegetazione ripariale, e promuovere interventi di manutenzione del fontanile e di gestione e ampliamento della fascia di vegetazione ripariale;
- il vincolo di inedificabilità nelle aree della rete ecologica deve essere prescritto su tutto il territorio comunale e non solo per le aree agricole, boscate o di interesse paesistico; l'unica eccezione può essere ammessa per le aree consolidate o di completamento, dove in ogni caso deve essere garantita la continuità;
- per quanto riguarda l'area ricreativa di espansione che interferisce con la rete ecologica del Rivo Goola si richiede che la porzione dell'area ricadente entro detta rete ecologica sia esclusa da qualsiasi edificazione; dovrà essere mantenuta a verde non attrezzata e non dovranno essere ammesse recinzioni;
- la realizzazione di attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali, ammessa all'art. 36 comma 6 delle NTA del nuovo Piano Regolatore, è in contrasto con gli obiettivi del Piano Territoriale Provinciale, in quanto produrrebbe ulteriore frammentazione della rete ecologica;
- in riferimento ai nuclei cascinali Cascina Cina, Cascina Meda, Cascina Ospedale e Cascina Torre di Caristo si evidenzia che, trattandosi di beni diffusi di caratterizzazione riconosciuti dal Piano Territoriale Provinciale, l'art. 2.15 delle NTA stabilisce che su detti beni possono essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A ai sensi della Circolare del presidente della Giunta Regionale n. 5/SC/URB del 27/04/1984 e con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione, purché non vengano alterate le condizioni di lettura dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici e dei complessi, conservandone i materiali tipici di costruzione (intonaci, pietre, legni, colori ecc.);
- la previsione di un'area residenziale di nuovo impianto lungo la strada per Piovinò a nord della Cascina Mirasole risulta disgiunta da aree già attivate e non privilegia né la continuità né la compattezza edificatoria, pertanto si ritiene in contrasto con i disposti dell'art. 4.13 delle NTA del PTP secondo il quale le



Delibera 2012/8 - pag. 5

PROVINCIA DI NOVARA - Piazza Matteotti, 1 - 28100 NOVARA - Tel. 0321.3781 - Fax 0321.36087

nuove previsioni insediative non devono generare nuovi sviluppi nel contesto del passaggio libero, limitandosi a completamenti o a estensioni del tessuto edilizio esistente;

2. di trasmettere la presente deliberazione al Comune di Borgomanero e alla Regione Piemonte Copianificazione Urbanistica Provincia di Novara;
3. di dare atto che sono stati espressi i pareri favorevoli, come risulta dai relativi visti opposti sulla proposta di deliberazione, dai Responsabili dei Servizi Interessati e di Ragioneria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, nonché dal Segretario Generale;
4. di dare atto che l'esecuzione del presente provvedimento è affidata a URBANISTICA E PIANO TERRITORIALE.

Inoltre,

LA GIUNTA PROVINCIALE

- sulla proposta del relatore che prospetta la necessità e l'urgenza di rendere immediatamente eseguibile il presente provvedimento;
- in accoglimento della proposta suddetta;
- ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n.267;

A voti unanimi

DELIBERA

Il presente provvedimento è dichiarato immediatamente eseguibile.



Delibera 2012/8 - pag. 6

PROVINCIA DI NOVARA - Piazza Matteotti, 1 - 28100 NOVARA - Tel. 0321.2781 - Fax 0321.36097

Sottoscritto all'originale:

IL SEGRETARIO GENERALE
l.º AVV. ANTONINO PRINCIOTTA

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA
l.º DIEGO SOZZANI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

NOVARA, li 20/01/2012

IL SEGRETARIO GENERALE
l.º Avv. Antonino Princiotta

Per copia conforme

NOVARA, li 23 GEN. 2012

Il Dirigente di Sezione
(Dott. Arch. Luigi L. L. L.)

[Firma]



Delibera 2012/8 - pag. 7

PROVINCIA DI NOVARA - Piazza Matteotti, 1 - 28100 NOVARA - Tel. 0321.3781 - Fax 0321.36087



Osservazione n. 25

Contenuti:

1. La tutela dei fontanili deve essere indirizzata alla conservazione, recupero e valorizzazione dei fontanili e degli ambiti vegetazionali e idrogeologici connessi agli stessi, così come previsto dal Piano Territoriale Provinciale, pertanto la norma del Piano Regolatore, oltre a non consentire alcuna edificazione, deve vietare qualsiasi manomissione e alterazione della morfologia del fontanile e l'estirpazione o riduzione in genere della vegetazione ripariale, e promuovere interventi di manutenzione del fontanile e di gestione a ampliamento della fascia di vegetazione ripariale.
2. Il vincolo di inedificabilità nelle aree della rete ecologica deve essere prescritto su tutto il territorio comunale e non solo per le aree agricole, boscate o di interesse paesistico; l'unica eccezione può essere ammessa per le aree consolidate o di completamento, dove in ogni caso deve essere garantita la continuità.
3. Per quanto riguarda l'area ricreativa di espansione che interferisce con la rete ecologica del Rivo Geola si richiede che la porzione dell'area ricadente entro detta rete ecologica sia esclusa da qualsiasi edificazione; dovrà essere mantenuta a verde non attrezzato e non dovranno essere ammesse recinzioni.
4. La realizzazione di attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali, ammessa all'art. 36 comma 6 delle N.T.A. del nuovo Piano Regolatore, è in contrasto con gli obiettivi del Piano Territoriale Provinciale, in quanto produrrebbe ulteriore frammentazione della rete ecologica.
5. In riferimento ai nuclei cascinali Cascina Cima, Cascina Meda, Cascina Ospedale e Cascina Torre di Caristo si evidenzia che, trattandosi di beni diffusi di caratterizzazione riconosciuti dal Piano Territoriale Provinciale, l'art. 2.15 delle N.T.A. stabilisce che su detti beni possono essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A ai sensi della Circolare del presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27.04.1984 e con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione, purché non vengano alterate le condizioni di lettura dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici e dei complessi, conservandone i materiali tipici di costruzione (intonaci, pietre, legni, colori, ecc.).
6. La previsione di un'area residenziale di nuovo impianto lungo la strada per Piovino a nord della Cascina Mirasole risulta disgiunta da aree già attivate e non privilegia né la continuità né la compattazione edificatoria, pertanto si ritiene in contrasto con i disposti di cui all'art. 4.13 delle N.T.A. del PTP secondo il quale le nuove previsioni insediative non devono generare nuovi sviluppi nel contesto del paesaggio libero, limitandosi a completamenti o a estensioni del tessuto edilizio esistente.

Controdeduzioni

Accolta

Motivazioni:

1. All'art. 36 "Fasce di rispetto" il comma 5.5 viene integrato e così riscritto:

"Per una fascia di 20 mt attorno alla "testa" e dei primi 100 metri di percorso non è consentita alcuna edificazione ed è vietata qualsiasi manomissione e alterazione della morfologia del fontanile e l'estirpazione o riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da promuovere interventi di manutenzione dei fontanili e di gestione e ampliamento della fascia di vegetazione ripariale".

2. All'art. 37 "Rete ecologica" il comma 3 viene integrato e così riscritto:

"Le tavole del Piano individuano con apposita simbologia le reti ecologiche. Nelle aree di cui sopra è vietata ogni nuova edificazione fatte salve le aree normative consolidate, i nuclei di antico impianto e i nuclei cascinali.

Negli azzonamenti di cui alle aree normative consolidate, ai nuclei di antico impianto e ai nuclei cascinali, ove è consentito l'ampliamento delle preesistenze ed il completamento urbanistico, la progettazione deve ispirarsi ad un efficace inserimento della stessa nel contesto ambientale e paesaggistico circostante, prevedendo:

- spazi ed opere per la mitigazione dell'impatto paesistico dell'area;
- aree verdi che tengano conto delle caratteristiche fisiche e climatiche dell'area, che privilegino la vegetazione autoctona e assicurino continuità con il territorio circostante;
- minimizzazione degli impatti sulle caratteristiche naturali dell'area (impermeabilizzazione del suolo, modifica delle aree di drenaggio, ecc.);
- le aree di pertinenza devono essere mantenute a verde, realizzando spazi coerenti con il paesaggio circostante, le aree parcheggio devono essere realizzate con materiali drenanti, non devono essere ammesse nuove superfici in asfalto e le recinzioni devono essere realizzate con l'impiego di elementi permeabili, in modo da garantire le condizioni di continuità della rete ecologica."

3. All'art. 25 "Area normativa di nuovo impianto" il comma 5.4 viene integrato con un ultimo specifico capoverso:

"Per l'ambito di cui al Foglio 19, azzonato quale attività ricreativa di nuovo impianto, la porzione dello stesso ricadente entro la rete ecologica dovrà essere esclusa da qualsiasi edificazione, dovrà essere mantenuta a verde non attrezzato e non saranno ammesse recinzioni". Verrà altresì modificata la cartografia limitando in tale azzonamento la rete ecologica.

4. All'art. 36 "Fasce di rispetto" si stralcia l'ultimo capoverso del comma 6:

"Per le sole fasce di rispetto dei corsi d'acqua: è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali".

5. All'art. 20 "Area normativa tutela dei nuclei cascinali" il comma 6 viene integrato con l'aggiunta di un ultimo capoverso:

"Sui nuclei cascinali denominati Cascina Cima, Cascina Meda, Cascina Ospedale e Cascina Torre di Caristo, in quanto beni diffusi di caratterizzazione riconosciuti dal Piano Territoriale Provinciale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione, purché non vengano alterate le condizioni di lettura dei caratteri

tipologici e morfologici degli edifici e dei complessi, conservandone i materiali tipici di costruzione (intonaci, pietre, legni, colori, ecc.); gli interventi di demolizione e ricostruzione potranno essere consentiti esclusivamente per grave degrado statico accertato e documentato”. In considerazione dell’integrazione normativa si è modificata la cartografia rimuovendo dalle Cascina Cima, Meda, Ospedale e Torre di Caristo, ogni riferimento alle Modificazioni Edilizie e vincoli di facciata precisandone il nominativo.

6. Si è modificata la cartografia stralciando l’azzonamento urbanistico di “Area normativa di nuovo impianto” – residenziale - art. 25 N.T.A. - limitando talune aree ad interventi di completamento ed estensione del tessuto edilizio esistente – art. 21 N.T.A..

14) **NOTE**

Con le presenti note si intende specificare che la “Relazione controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte” che costituisce atto del progetto definitivo è come peraltro indicato al punto 1 del dispositivo della deliberazione di Consiglio Comunale medesima, atto già adottato con precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 18 febbraio 2015.

Come si evince dai precedenti capitoli della relazione e dalla documentazione tecnica nella sua globalità, talune controdeduzioni dell'Amministrazione Comunale alle osservazioni regionali sono state successivamente modificate in riferimento all'accoglimento di osservazioni di cittadini come meglio illustrato nel rispettivo fascicolo.

Nel dettaglio si rilevano specificità normative quali la variazione del parametro dell'altezza massima prescritto all'art. 21 comma 8 che da mt. 10, come indicato in controdeduzione alle osservazioni regionali viene portato a mt. 10,50; all'art. 21 bis delle N.T.A. si integra il comma 4 specificando che in tali aree è consentito il permanere di destinazioni preesistenti purchè non nocive e moleste.

Relativamente all'accoglimento di aree deputate al “completamento urbanistico” di cui all'art. 21 comma 9 delle N.T.A., vengono modificati (sensibilmente) i valori correlati al consumo di suolo (comunque entro i limiti di norma) e del numero di abitanti previsti (n. 287 unità aggiuntive) come meglio risulta dal precedente punto 4) e seguenti.