



COMUNE DI BORGOMANERO

VARIANTE PARZIALE N.6
art.17 comma 5 della LUR
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
approvato con D.G.R. n.70-2680 del 21.12.2015
e contestuale variante al P.I.P. Resiga approvato con D.G.C. n.4 del 14.1.2020

titolo elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE

Stralcio: art.26 e scheda d'area n.13

art.14, comma 1, punto 4 della LUR

in carattere rosso nel testo le integrazioni apportate con la presente variante

fase:

PROGETTO DEFINITIVO

data:

marzo 2022

Il sindaco: BOSSI Sergio	estremi approvazione: Progetto preliminare D.C.C. n.38 del 29.11.2021
l'assessore all'urbanistica: BECCARIA Annalisa	Pubblicazione dal 30.12.2021 al 27.2.2022
Il segretario comunale: CRESCENTINI dott. Michele	Parere compatibilità Provincia Decreto del Presidente n.18 del 9.2.2022
il responsabile del procedimento: CHIARELLO geom. Giuseppe	Parere motivato OTC verifica assoggettabilità VAS 8.3.2022
il progettista urbanista: VERGERIO dott. Arch. Mauro Via Garibaldi n.10 28887 OMEGNA	Approvazione D.C.C. n. __ del _____

(omissis)

Art. 26 – Area normativa Piano degli Insedimenti Produttivi.

1. Definizione

L'area normativa comprende le aree del Piano per gli Insedimenti produttivi del comprensorio della "Resiga" a sud del territorio comunale nonché quelle a nord del comprensorio "Beatrice".

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano sono:

- Qualificazione del sistema produttivo attraverso la definizione del Piano per gli insediamenti produttivi;

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per l'area normativa è Trasformazione.

All'interno di tali aree possono essere installati impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione riconducibili a stazioni di rifornimento e stazioni di servizi nel rispetto della specifica normativa vigente in materia nonché nel rispetto dei commi precedenti.

4. Parametri urbanistici generali

Vedasi schede d'area in allegato alle presenti NTA

UT: 80%

UF: 1 mq. sul/mq. Sf

Altezza della costruzione: 10 metri, è ammessa un'altezza superiore per impianti.

Limitatamente alla realizzazione di vani tecnici finalizzati alla installazione di magazzini automatizzati verticali, nell'ambito dell'area denominata "PIP Resiga" disciplinata dalla scheda d'area n.13, è ammessa una maggiore altezza sino a un massimo di 25 metri.

Rapporto di copertura: 50% SF;

Superficie permeabile: 20% SF;

Standard: riferimento art. 21.1 punto 2) della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

5. Modalità di attuazione

Gli ambiti da attuarsi quali APEA – Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate- sono subordinati a Piano per gli Insedimenti Produttivi.

6. Prescrizioni particolari

Ai fini della valutazione di compatibilità tra le nuove attività produttive e le vulnerabilità esistenti sul territorio, anche se attività "Sottosoglia Seveso", a tutela della salute delle persone vi è l'obbligo di redigere un'analisi per tutte le attività che presentino lavorazioni/detenzioni di sostanze pericolose che si andranno ad insediare sul territorio comunale, ai sensi della D.G.R. n. 17-377 del 26 luglio 2010 "Linee guida per la valutazione del rischio industriale nella pianificazione territoriale".

(omissis)

SCHEDA AREA N. 13

DENOMINAZIONE: Ambito P.I.P in località Resiga – Art. 26 N.T.A.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- Gli ambiti da attuarsi quali “APEA – Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate”, sono subordinati a Piano per gli Insediamenti Produttivi.

PARAMETRI DI INTERVENTO

Rapporto di copertura: massimo 50% della SF
Indice di utilizzazione fondiaria: (Uf): 1 mq. SUL/mq. SF
Indice di utilizzazione territoriale: (Ut): 80%
Altezza della costruzione: 10 mt, è ammessa un'altezza superiore per impianti. **Limitatamente alla realizzazione di vani tecnici finalizzati alla installazione di magazzini automatizzati verticali, è ammessa una maggiore altezza sino a un massimo di 25 metri.**
Quota di superficie permeabile del lotto: 20% della SF

L'applicazione degli indici di edificabilità è riferita alla ST (Superficie Territoriale) dell'area come ante V.P. n.1 (mq.145.271).

TIPOLOGIE DI INTERVENTO

- Edifici a blocco

Gli edifici dovranno avere carattere di uniformità, così come le relative recinzioni, allo scopo di dare all'intero complesso un'immagine formale adeguata.

STANDARDS PER I SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE

Ogni intervento di nuova edificazione è subordinato alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico con riferimento all'articolo 21.1 punto 2) della L.R. 56/77 e s. m. ed i..

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

I nuovi fabbricati dovranno essere disposti in modo ordinato in relazione alla volumetria degli stessi ed agli spazi esistenti.

Dovranno essere previste alberature utilizzando essenze a temperamento locale o specie già diffuse sul territorio comunale sia nelle aree parcheggio con funzione di ombreggiamento e di schermatura, sia lungo il perimetro e all'interno dell'ambito con funzione di barriera visiva degli insediamenti verso la strada e mitigazione ambientale verso i terreni boscati circostanti e la limitrofa rete ecologica.

La sistemazione dell'ambito dovrà prevedere politiche e azioni, ambientalmente sostenibili e capaci di promuovere occupazione qualificata, produttività e competitività, volte ad attrarre gli insediamenti produttivi esistenti nel territorio in zone improprie, favorendone la rilocalizzazione.

Dovranno essere create le condizioni per un'eco-efficienza del sistema produttivo attraverso la configurazione degli insediamenti produttivi come “Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate” (APEA).

All'ambito produttivo di che trattasi si dovrà accedere mediante un sistema viabilistico di collegamento che, rispetto alla S.P. n. 229 “del Lago d'Orta”, dovrà essere unico e

dovrà trovare attuazione nella porzione di “ambito boscato” compresa, con specifica finalità, tra le aree assoggettate a P.I.P., come da relativa indicazione cartografica.

Per la porzione ricadente nella “rete ecologica” così come prescritto nell’art. 37 delle N.T.A. è vietata qualsiasi nuova edificazione; in particolare, nel quadro delle compensazioni previste per l’attuazione del PIP, grande attenzione dovrà essere posta nella definizione di misure a sostegno del miglioramento della rete ecologica come disegnata dal progetto “Novara in rete – Studio di fattibilità per la definizione della rete ecologica in Provincia di Novara” e, nello specifico, della gestione del “varco 36”, individuato immediatamente a sud dell’area di interesse, di concerto con la Provincia.

Il bilanciamento dei possibili effetti ambientali negativi attesi per l’attuazione degli interventi, oltre l’applicazione delle compensazioni dei necessari tagli boschivi da attuarsi mediante l’applicazione mirata delle prescrizioni dettate dalla l.r. n.4/2009 e s.m.i., dovrà osservare le “prescrizioni di carattere ambientale: misure di mitigazione e compensazione” contenute nell’art. 43 delle N.T.A. e le prescrizioni geologiche finalizzate al corretto uso del suolo contenute nella documentazione di cui all’allegato tecnico specialistico – indagine geologico – tecnico.

Per gli interventi attuabili nell’ambito, si intendono richiamate le disposizioni relative al rischio archeologico di cui alla terza lineetta del comma 1 dell’art. 13 – Tutela archeologica – delle N.T.A.

Ai fini della compatibilità tra le nuove attività produttive e le vulnerabilità esistenti sul territorio, anche se attività “Sottosoglia Seveso”, a tutela della salute delle persone vi è l’obbligo di redigere un’analisi incidentale per tutte le attività che presentino lavorazioni/detenzioni di sostanze pericolose che si andranno ad insediare sul territorio comunale, ai sensi della D.G.R. n. 17-377 del 26 luglio 2010 “Linee guida per la valutazione del rischio industriale nella pianificazione territoriale”.

– estratto Norme di Attuazione PIP

Art. 6 – Parametri urbanistici quantitativi

1. Il P.R.G. vigente, all’articolo 26 delle Norme di Attuazione definisce i parametri quantitativi per l’attuazione del Piano Insediamenti Produttivi; indipendentemente da diverso possibile riscontro di origine topografica e catastale delle superfici delle aree interessate, l’applicazione di indici e parametri deve essere riferita alla Superficie Territoriale (convenzionale) di 145.271 mq. determinata in sede di redazione del vigente P.R.G. e riportata nella “Scheda Area n. 13” come integrata con la V.P. n. 1 allo Strumento Urbanistico Generale:

- indice di Utilizzazione Territoriale UT = 80%;
- indice di Utilizzazione Fondiaria UF = 1 mq/mq. (da verificare su ogni lotto di intervento);
- Rapporto Copertura SF = 50% (da verificare su ogni lotto di intervento);
- Superficie Permeabile = 20% SF;
- H (altezza massima) = 10 m; libera per impianti di tipo particolare.

2. aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (aree a parcheggi e per il verde pubblico con esclusione delle sedi viabili e dei bacini idrici) comprese all’interno dell’ambito di competenza del P.I.P., sono state globalmente previste in misura superiore al 20% della superficie territoriale, minimo prescritto dall’art. 21.1 punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto di quanto indicato dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

3. È prioritario e fondamentale il tracciato della viabilità principale conformata ad anello; per particolari esigenze insediative può essere prevista una viabilità secondaria interna ai comparti del P.I.P. da realizzare coerentemente con il disegno urbanistico dei lotti edificabili, senza che questo costituisca variante allo strumento urbanistico esecutivo.

Come si può riscontrare dall'esame dei testi sopra riportati, relativamente al parametro Altezza massima (H) oggetto di trattazione della presente variante, sono ammesse deroghe all'altezza massima prevista in 10 metri, esclusivamente per: "impianti" (art.26 e scheda d'area n.13 Norme di Attuazione PRGC) e per "impianti di tipo particolare" (art.6 Norme di Attuazione del PIP), dizioni queste che non risultano confacenti alle tipologie di manufatti individuati quali "magazzini automatizzati verticali", più propriamente definibili quali "vani tecnici", atti, è vero, a contenere degli impianti, ma non propriamente identificabili nella loro consistenza volumetrica come tali. A tale proposito vedasi recenti pronunciamenti della magistratura amministrativa (TAR Piemonte, Sez. II, sentenza n. 821/2018 - CdS Sez. IV n. 4358 del 7 luglio 2020).

(omissis)

Estratto Norme di Attuazione PIP Resiga approvato con DCC n.4 del 14.1.2020

(omissis)

Art. 6 – Parametri urbanistici quantitativi

1. Il P.R.G. vigente, all'articolo 26 delle Norme di Attuazione definisce i parametri quantitativi per l'attuazione del Piano Insediamenti Produttivi; indipendentemente da diverso possibile riscontro di origine topografica e catastale delle superfici delle aree interessate, l'applicazione di indici e parametri deve essere riferita alla Superficie Territoriale (convenzionale) di 145.271 mq. determinata in sede di redazione del vigente P.R.G. e riportata nella "Scheda Area n. 13" come integrata con la V.P. n. 1 allo Strumento Urbanistico Generale:

- indice di Utilizzazione Territoriale UT = 80%;
- indice di Utilizzazione Fondiaria UF = 1 mq/mq. (da verificare su ogni lotto di intervento);
- Rapporto Copertura SF = 50% (da verificare su ogni lotto di intervento);
- Superficie Permeabile = 20% SF;
- H (altezza massima) = 10 m; libera per impianti di tipo particolare.

Limitatamente alla realizzazione di vani tecnici finalizzati alla installazione di magazzini automatizzati verticali, è ammessa una maggiore altezza sino a un massimo di 25 metri.

2. aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (aree a parcheggi e per il verde pubblico con esclusione delle sedi viabili e dei bacini idrici) comprese all'interno dell'ambito di competenza del P.I.P., sono state globalmente previste in misura superiore al 20% della superficie territoriale, minimo prescritto dall'art. 21.1 punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto di quanto indicato dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

3. È prioritario e fondamentale il tracciato della viabilità principale conformata ad anello; per particolari esigenze insediative può essere prevista una viabilità secondaria interna ai comparti del P.I.P. da realizzare coerentemente con il disegno urbanistico dei lotti edificabili, senza che questo costituisca variante allo strumento urbanistico esecutivo.

Come si può riscontrare dall'esame dei testi sopra riportati, relativamente al parametro Altezza massima (H) oggetto di trattazione della presente variante, sono ammesse deroghe all'altezza massima prevista in 10 metri, esclusivamente per: "impianti" (art.26 e scheda d'area n.13 Norme di Attuazione PRGC) e per "impianti di tipo particolare" (art.6 Norme di Attuazione del PIP), dizioni queste che non risultano confacenti alle tipologie di manufatti individuati quali "magazzini automatizzati verticali", più propriamente definibili quali "vani tecnici", atti, è vero, a contenere degli impianti, ma non propriamente identificabili nella loro consistenza volumetrica come tali. A tale proposito vedasi recenti pronunciamenti della magistratura amministrativa (TAR Piemonte, Sez. II, sentenza n. 821/2018 - CdS Sez. IV n. 4358 del 7 luglio 2020).

(omissis)