



# COMUNE DI BORGOMANERO

VARIANTE PARZIALE N.7  
art.17 comma 5 della LUR  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
approvato con D.G.R. n.70-2680 del 21.12.2015

**Area Croce Rossa Via Papa Giovanni XXIII**

titolo elaborato:

## NORME DI ATTUAZIONE

art.14, co.1, punto 4 della LUR

fase:

**PROGETTO DEFINITIVO**

data:

ottobre 2022

Il sindaco: BOSSI Sergio	estremi approvazione:  <b>Progetto preliminare</b> D.C.C. n.14 del 29.4.2022  <b>Pubblicazione</b> dal 20.5.2022 al 19.7.2022  <b>Parere compatibilità Provincia</b> Decreto del Presidente n.155 del 7.10.2022  <b>Approvazione</b> D.C.C. n. ___ del _____
l'assessore all'urbanistica: ZANETTA Elisa Lucia	
Il segretario comunale: CRESCENTINI dott. Michele	
Il dirigente dell'area tecnica VOLPE arch. Paolo	
il responsabile del procedimento: CHIARELLO geom. Giuseppe	
il progettista urbanista: VERGERIO dott. Arch. Mauro Via Garibaldi n.10 28887 OMEGNA	
Consulenza geologico-tecnica   <b>TELLUS s.r.l.</b> Topografia • Geologia Servizi per l'Ingegneria  Ufficio amministrativo: Novara, Via Lagrange 28 Tel. 0321-49.97.42 - Fax 0321-52.07.77 e-mail: info@tellusrl.it  GRIONI dott. Geologo Fabrizio	

## **Art. 32 – Area normativa Servizi pubblici e d'interesse pubblico.**

### **1. Definizione**

L'area normativa comprende le aree per servizi esistenti e le ipotesi di intervento pubblico e private di interesse pubblico.

### **2. Obiettivi**

Obiettivi generali del Piano sono:

- Miglioramento della dotazione complessiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

### **3. Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso di dettaglio di ogni ambito è riportata con sigle sulla Planimetria delle regole del P.R.G.C., secondo la classificazione descritta all'articolo "4 – Destinazioni d'uso" delle N.T.A. al paragrafo "Attività di servizi".

Il Piano indica le aree dei servizi privati di interesse pubblico con apposito simbolo (lettera della destinazione d'uso di dettaglio cerchiata). Per tali ambiti è obiettivo del Piano la presenza del servizio e non l'acquisizione pubblica delle aree, che potrebbero pertanto rimanere di proprietà privata.

Le destinazioni specifiche d'uso di dettaglio hanno valore indicativo e possono variare in sede di attuazione del P.R.G.C. nell'ambito dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico; il passaggio tra una categoria e l'altra non costituisce variante al P.R.G.C. ma specificazione attuativa.

L'edificio di proprietà comunale ex pretura, ubicato nel centro storico cittadino e individuato in cartografia di Piano quale "a – attrezzature pubbliche" a seguito della sua dismissione all'uso originario sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al punto 5.5 dell'art.19 delle presenti Norme di Attuazione "direzionale - uffici".

### **4. Interventi sul suolo**

Nelle aree per attrezzature e servizi di interesse generale destinate a parcheggi pubblici può essere prevista la realizzazione anche di strutture turistiche e sono comunque ammessi gli edifici di supporto all'attività principale (spogliatoi, locali di ripostiglio, servizi igienici, strutture ristoro, strutture per svolgimento manifestazioni, ecc.).

#### **recinzioni**

Per nuove recinzioni sono ammesse cancellate o rete su zoccolatura con caratteristiche dimensionali e di materiali da definirsi in sede progettuale nel rispetto dell'ambito in cui sono inserite.

Le recinzioni esistenti possono essere oggetto di manutenzioni e parziali rifacimenti utilizzando le stesse tecniche.

#### **fabbricati accessori alle attività**

I fabbricati accessori alle attività quali locali tecnici, autorimesse e tettoie devono, preferibilmente, essere ricavati al piano terreno degli edifici.

In caso di realizzazione in manufatti autonomi i fabbricati accessori dovranno essere:

- interrati o seminterrati (massima sporgenza dal piano di campagna: un metro all'intradosso della copertura), avere la copertura piana ricoperta da un manto vegetale.
- fuori terra con altezza massima esterna all'estradosso della copertura di 2,95 metri e l'altezza all'intradosso dovrà essere inferiore a 2,70 metri di media, nel rispetto dei "parametri urbanistici ed edilizi" di cui al successivo comma 5.

I manufatti con le caratteristiche di cui sopra, possono essere realizzati a confine o a distanza inferiore a mt. 5,00 dal confine del lotto

Sono esclusi dalle verifiche di cui al successivo comma 5 "parametri urbanistici ed edilizi" i posti d'auto coperti limitatamente a mq. 15 per ogni unità immobiliare.

## **5. Parametri urbanistici ed edilizi**

Indice di Utilizzazione Fondiaria: massimo 1 mq. SUL/mq. SF per aree per attrezzature

Indice di Utilizzazione Fondiaria: massimo 0,1 mq. SUL/mq. SF per spazi pubblici scoperti

Rapporto di copertura: massimo 50%

Altezza della costruzione: massimo 15 m (sistema territoriale della piana)  
massimo 10 mt. con massimo due piani fuori terra  
(sistema territoriale delle colline)

Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds): minimo 5 metri.

Distanza della costruzione dal confine (Dc): minimo 5 metri. È ammessa la costruzione in aderenza sul confine del lotto e/o della sagoma di tali testate cieche preesistenti all'interno delle testate medesime.

Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 m

Nelle aree di cui al presente articolo relativamente all'immobile di cui al **Presidio Ospedaliero** sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento" delle N.T.A.: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti e nuove edificazioni, nel rispetto della normativa vigente in materia con particolare riferimento alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade nonché degli indici seguenti:

Rapporto di copertura: 50%

Indice di Utilizzazione Fondiaria: 1,2 mq. SUL/mq. SF;

Altezza della costruzione: 28 mt. per edifici multipiano; libera per edifici a un solo piano fuori terra, volumi tecnici.

Nelle aree di cui al presente articolo relativamente all'immobile di cui all'**Oratorio Maschile di viale Dante** (foglio n. 17, particelle nn. 2179 e A) sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento" delle N.T.A.: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti nel rispetto della normativa vigente in materia con particolare riferimento alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade nonché degli indici seguenti:

Rapporto di copertura: 50%

Indice di Utilizzazione Fondiaria: 0,6 mq. SUL/mq. SF;

Altezza della costruzione: 15 mt. per edifici multipiano; libera per edifici a un solo piano fuori terra, volumi tecnici.

Nelle aree di cui al presente articolo relativamente all'immobile di cui **al foglio n. 18, particella n. 1289** sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento" delle N.T.A.: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento degli edifici esistenti, nel rispetto della normativa vigente in materia con particolare riferimento alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade nonché degli indici seguenti:

Rapporto di copertura: 60%

Indice di Utilizzazione Fondiaria: 1,2 mq. SUL/mq. SF;

Altezza della costruzione: 12 mt. per edifici multipiano; libera per edifici a un solo piano fuori terra, volumi tecnici.

Nelle aree di cui al presente articolo relativamente agli immobili di cui **al foglio n. 22, particelle n. 1839-1841** è ammessa la demolizione del fabbricato esistente e la costruzione di fabbricato/i ad uso R.S.A. (Residenza Sanitaria Assistenziale per anziani) o struttura di tipo ospedaliero o extra-ospedaliero, con i seguenti parametri:

Indice di Utilizzazione Fondiaria: massimo 1 mq. SUL/mq. SF per aree per attrezzature;

Rapporto di copertura: massimo 50%

Altezza della costruzione: massimo 15 mt.

Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds): minimo 5 mt.

Distanza della costruzione dal confine stradale (Dc): minimo 10 mt.

Su detti immobili, nell'ambito delle previsioni di nuovi insediamenti, si dovrà prevedere la predisposizione, e la realizzazione, di un progetto di compensazione della perdita di suolo libero, consumato a seguito dell'attuazione dei nuovi insediamenti.

Tale progetto di compensazione ambientale sarà finalizzato all'aumento della qualità dell'habitat dell'area identificata a verde pubblico limitrofa all'area di Variante e dovrà prevedere spazi verdi fruibili.

L'edificazione sulle aree oggetto dell'ampliamento della sede della Croce Rossa, così come configurato con la variante parziale n.7 approvata con DCC n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (CT  **foglio n.4 mappale n.403**), dovrà inoltre attenersi alle seguenti prescrizioni:

- andrà garantito un indice di permeabilità del suolo minimo pari al 60% della SF;
- sul fronte ovest del lotto di intervento, verso il corso d'acqua che determina il vincolo di tutela paesaggistica, dovranno essere messe a dimora alberature di alto fusto, atte a garantire la mitigazione della costruzione verso tale fronte e la continuità del corridoio ecologico, che non andrà interrotto con alcuna opera anche di carattere accessorio;
- la progettazione delle opere previste dovrà essere coerente con gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" approvati con DGR n.30-13616 del 22.3.2010.
- andranno altresì rispettate le prescrizioni contenute nella scheda geologico-tecnica allegata alla variante urbanistica che si riportano di seguito:

Nel settore di SW interessato da possibili allagamenti da acque con tiranti ingenti e modesti fenomeni di erosione/deposito (classe IIIa2) non sono consentiti nuovi insediamenti o interventi, che possano interferire con il regolare deflusso delle acque d'esondazione.

Nella restante parte soggetta a difficoltà di drenaggio e ad eventuale deflusso delle acque sotterranee periodicamente a minima soggiacenza (classe IIe), le relazioni geologiche e geotecniche, nonché idrologiche e idrauliche, dovranno esaminare prioritariamente le cause di eventuali ristagni e/o allagamenti e la possibilità di eliminazione o riduzione di tali criticità attraverso interventi locali di riassetto, come modeste sopraelevazioni, e/o sistemi di drenaggio, senza peggioramento delle condizioni idrologiche circostanti, ricorrendo preferibilmente all'utilizzo di metodi propri dell'Ingegneria Naturalistica.

Le eventuali superfici esterne oggetto di intervento dovranno consentire l'infiltrazione diffusa nel suolo delle acque meteoriche e di scorrimento superficiale, salvo per motivate ragioni.

Dovranno inoltre essere valutate nel caso di scavi e fondazioni le eventuali condizioni di parziale saturazione dei terreni interessati dalle opere.

L'intervento è consentito nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 Marzo 1988, integrate dal successivo D.M. n. 8 del 17/01/2018 "Aggiornamento delle NTC" e "Circolare esplicativa 21/01/2019 n.7/C.S.LL.PP", e delle "Norme tecniche" allegate alla presente variante.

Gli interventi si attuano con progetti nel rispetto dei disposti del Decreto Legislativo n. 163 del 2006 preferibilmente estesi ad aree significative, comprendenti anche più stralci attuativi, per definire l'assetto di insieme, le connessioni e gli elementi di continuità nel sistema delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e delle aree pubbliche.

Su aree di proprietà privata gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione che definisca: caratteristiche del servizio di interesse pubblico, modalità di fruizione pubblica delle aree, dei percorsi e dei servizi; durata del servizio.

## **6. Modalità di attuazione**

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'articolo 51 della L.R. 56/77 e all'articolo 5 "Parametri urbanistici - Definizioni" delle N.T.A., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, così pure possono essere realizzate le attrezzature e infrastrutture per la distribuzione dell'energia elettrica, gas e telefono (fissa e mobile), anche su aree ad esse non specificatamente destinate in base al fabbisogno proprio del servizio erogato, anche senza rispetto delle prescrizioni degli indici urbanistici di zona del P.R.G.C., ad eccezione delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

I parcheggi pubblici potranno essere realizzati:

- a livello stradale, e si dovrà provvedere alla piantumazione di un albero d'alto fusto ogni 25 mq. di area a parcheggio;
- a 1÷2 piani sotto il livello stradale; e la copertura dovrà essere ultimata con pavimentazione piana eventualmente destinata pure essa a parcheggio.

I parcheggi pubblici potranno essere realizzati anche da privati a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio di permessi di costruire: in tal caso apposita convenzione dovrà regolarne la realizzazione e gestione.

La loro realizzazione potrà avvenire anche con concessione gratuita per uso pubblico del parcheggio a livello stradale, mentre le autorimesse sottostanti potranno essere di proprietà privata.

Gli interventi nelle aree di verde pubblico attrezzato (parchi, giardini ecc.) dovranno prevedere la dotazione:

- del verde in genere, realizzabile sia con il nuovo impianto di essenze varie tipiche del luogo, sia con il rispetto e il riuso di quelle già esistenti, con definizione di percorsi pedonali e con la regolazione dei corsi d'acqua eventualmente presenti;
- di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago , ecc.;
- di attrezzature per il gioco dei bambini quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc..

Gli interventi nelle aree verdi ad uso sportivo dovranno prevedere:

- il sistema dei percorsi veicolari e pedonali, i parcheggi e le aree a verde;
- la dislocazione degli impianti sportivi, di campi da gioco di ogni tipo e attività ginniche all'aperto;
- la dislocazione degli edifici di servizio ammissibili, costituiti di massima da bar, locali igienici, eventuale alloggio per il custode ed ogni locale per servizi accessori per impianti sportivi.

## **7. Vincoli sovraordinati**

### **vincolo paesaggistico**

Per interventi su aree sottoposte al vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/7/2002 n. 137" e s. m. ed i., dovranno essere preliminarmente, se del caso, acquisite le opportune autorizzazioni nel rispetto della normativa medesima.

### **beni culturali**

Per qualsiasi tipo di intervento su immobili sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/7/2002 n. 137" e s. m. ed i. dovrà essere preliminarmente acquisito l'idoneo parere nel rispetto dalla predetta normativa.

### **vincolo idrogeologico**

Per interventi su aree assoggettate al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 e L.R. 45/89, dovrà essere richiesta ai sensi della L.R. 45/89 e s.m.i. l'autorizzazione al mutamento delle caratteristiche del patrimonio forestale – sia permanente che temporaneo - nonché il titolo abilitativo per gli interventi sul suolo, sui manufatti e sugli edifici esistenti.