



COMUNE DI BORGOMANERO

VARIANTE PARZIALE N.8
art.17 comma 5 della LUR
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
approvato con D.G.R. n.70-2680 del 21.12.2015

Area produttiva Via Matteotti (ex Liolà)

titolo elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

Contiene:

- Verifica coerenza PPR
- Norme di Attuazione – stralcio art.22

fase:

PROGETTO DEFINITIVO

data:

ottobre 2022

Il sindaco: BOSSI Sergio	estremi approvazione: Progetto preliminare D.C.C. n.15 del 9.4.2022 Pubblicazione dal 20.5.2022 al 19.7.2022 Parere compatibilità Provincia Decreto del Presidente n.156 del 7.10.2022 Approvazione 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	

1. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Borgomanero è dotato di un Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato, ai sensi del titolo III della Legge Urbanistica Regionale (LUR) 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., con DGR 21 dicembre 2015, n. 70-2680 con modifiche "ex officio".

Altri strumenti di regolamentazione dell'attività urbanistica ed edilizia:

- Regolamento Edilizio Comunale approvato ai sensi della L.R. 8.7.1999 n. 19, sulla base del nuovo testo approvato con DCR n. 247-45856 del 28.11.2017, con DCC n. 24 del 21.6.2018;
- Piano Zonizzazione Acustica approvato ai sensi della L.R. 25.10.2000 n. 52 nella sua recente revisione con DCC n. 3 del 5.2.2018.
- Perimetrazione del centro e dei nuclei abitati approvata, ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. come per ultimo modificato con L.R. 3/2013, con DCC n. 54 del 14.12.2016.

Successivamente alla sua approvazione il PRGC è stato oggetto delle seguenti varianti:

- variante parziale n.1 relativa alla revisione dell'assetto viabilistico a servizio dell'area "PIP Resiga" formata ai sensi dell'art.40 c. 9 della L.U.R. contestualmente all'approvazione del PIP medesimo. Approvata con DCC n.28 del 24.6.2019.

L'approvazione della variante ha comportato modifiche alle superfici territoriali da area agricola (art.30) ad area stradale (art.33) per mq. 2.250.

- variante parziale n.2 relativa alla individuazione di un'area da destinare a servizi pubblici e di interesse pubblico in via Cureggio finalizzata all'insediamento di una struttura socio-sanitaria. Approvata con DCC n.29 del 24.6.2019.

L'approvazione della variante ha comportato modifiche alle superfici territoriali da area residenziale consolidata (art.21) ad area a servizi pubblici (art.32) per mq. 7.760.

- variante parziale n.3 relativa a parziale modifica di destinazione d'uso fabbricato – destinazione direzionale. Approvata con DCC n.48 del 22.11.2019;

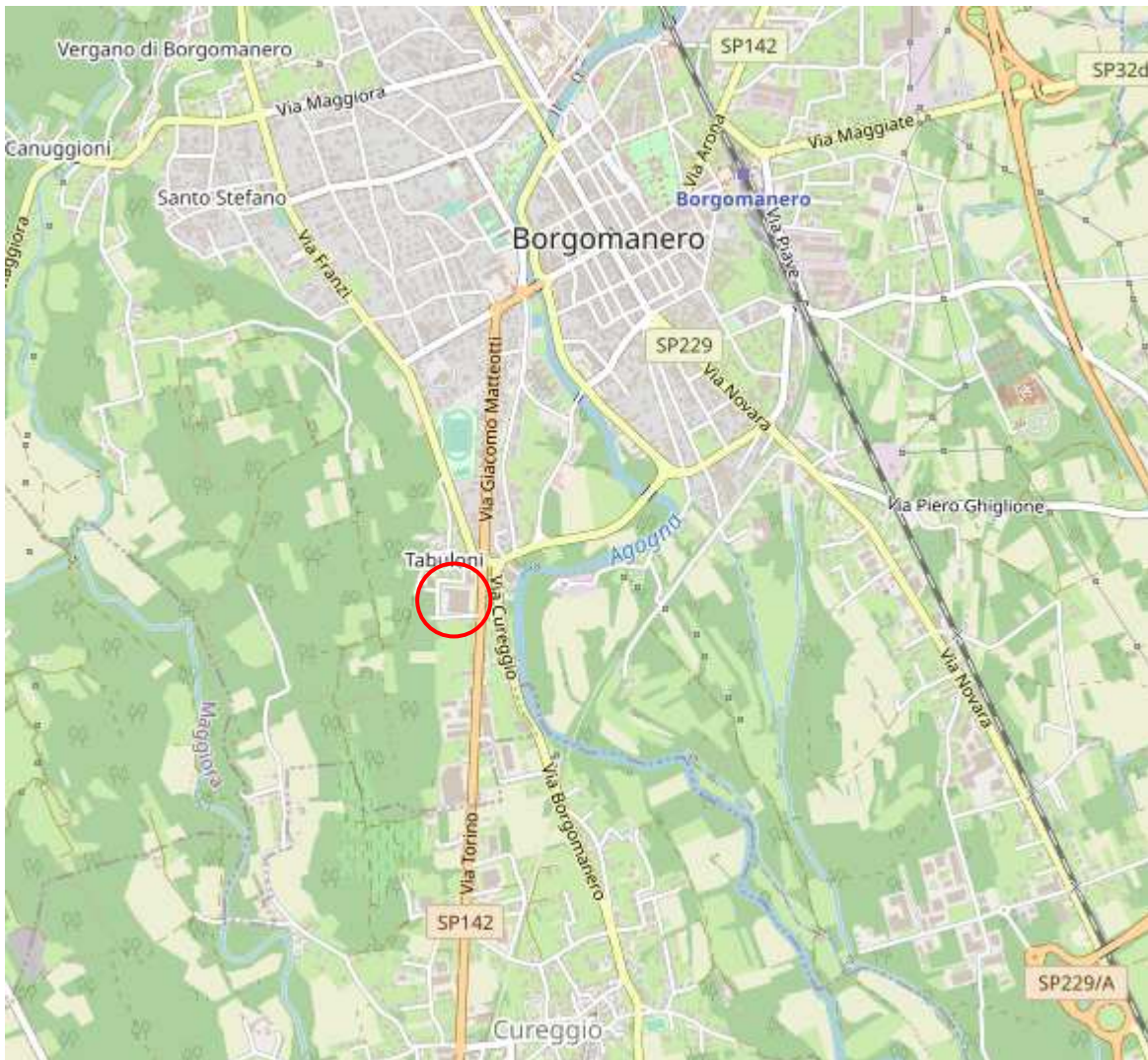
L'approvazione della variante non ha comportato modifiche alle superfici territoriali in quanto trattasi esclusivamente di una variante normativa.

- variante parziale n.4 relativa a diversi interventi puntuali interessanti l'intero territorio comunale. Approvata con DCC n.2 del 23.3.2020;
- variante parziale n.5 relativa a un intervento puntuale finalizzato alla revisione della localizzazione delle aree a standard nell'ambito di un insediamento produttivo. Approvata con DCC n.65 del 28.12.2020;
- variante parziale n.6 con contestuale variante al PIP Via Resiga – modifica normativa relativa al parametro altezza massima. Approvata con DCC n.3 del 31.3.2022.
- variante parziale n.7 – ampliamento area insediativa Croce Rossa in Via Papa Giovanni XXIII – in itinere.

2. FINALITA' ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente variante riguarda un ambito territoriale destinato ad “area produttiva consolidata”, disciplinata dall’art.23 delle Norme di Attuazione del PRGC, sulla quale sono insediati due immobili dismessi dall’attività produttiva per i quali, con la presente variante, viene proposta la riconversione ad una destinazione terziaria-commerciale, destinazione peraltro già in parte presente in passato, disciplinata dall’art.22 delle Norme di Attuazione quale: “area commerciale consolidata”.

La variante in argomento risulta già compresa nella variante strutturale in itinere, adottata in forma di proposta tecnica di progetto preliminare con DCC n.39 del 29.11.2021 (intervento n.56B), e viene riproposta con la presente variante parziale allo scopo di anticiparne i tempi di attuazione.



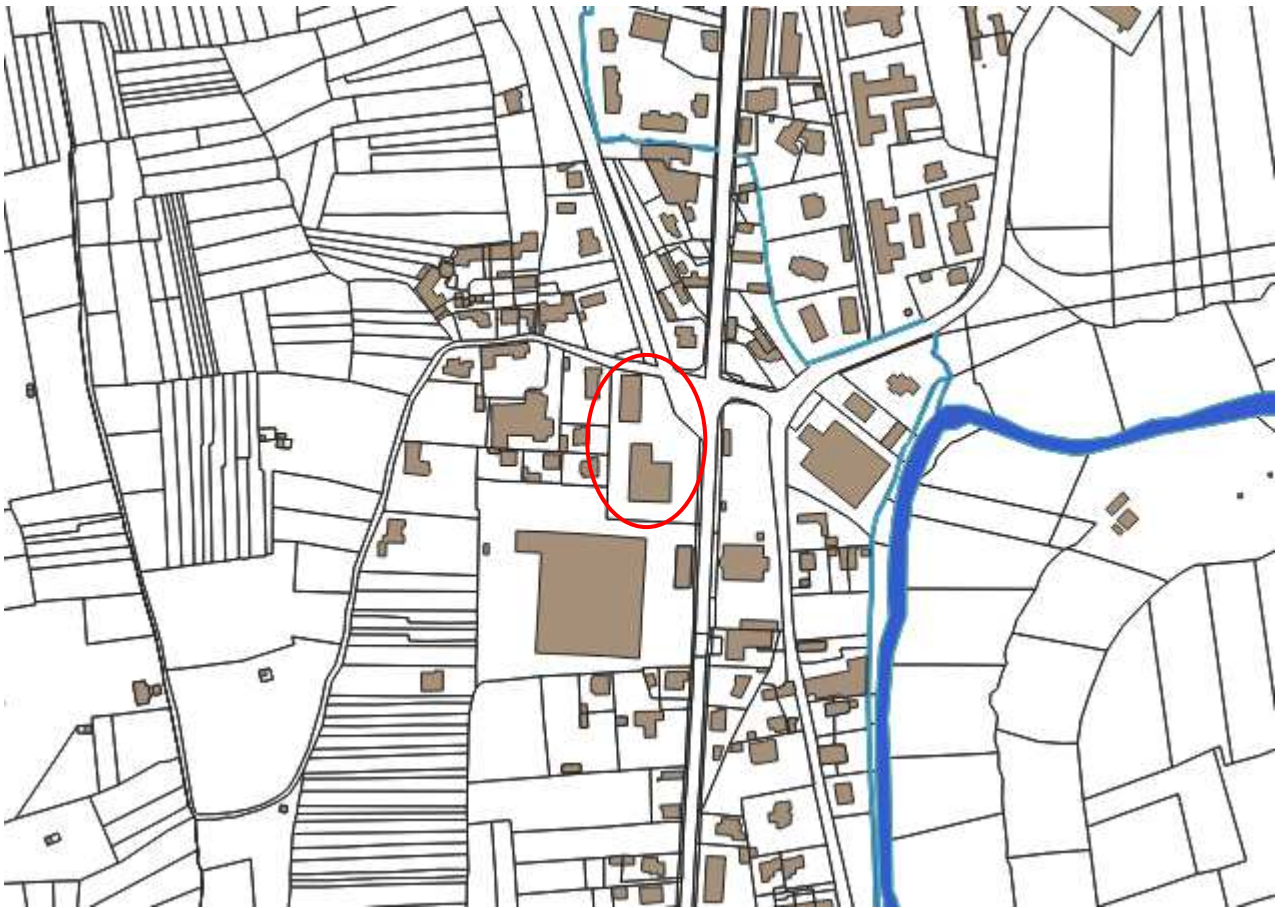
Localizzazione dell'intervento in variante

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Il complesso immobiliare in argomento è costituito da due fabbricati: uno con funzioni propriamente produttive e l'altro destinato a uffici e residenze di pertinenza. L'attività precedentemente svolta risulta da tempo dismessa e gli immobili presentano le caratteristiche per essere riconvertiti ad una diversa destinazione: sia essa di tipo commerciale, per attività ricreative o genericamente per usi appartenenti al segmento del settore terziario (destinazioni ammesse nell'ambito delle aree di cui all'art.22 NdA).

L'immobile produttivo, recentemente utilizzato con funzioni pubbliche ad uso centro vaccinale, si trova in buone condizioni di manutenzione e favorirne una riconversione significherebbe restituirgli una funzione di attività economica, con ricadute positive sulla occupazione e sulla conservazione del sito. Tutto ciò senza determinare ulteriori occupazioni di suolo libero.

Per queste ragioni, l'Amministrazione comunale ha ritenuto utile all'interesse pubblico, favorire un'accelerazione dell'iter di variante.



Estratto BDTRE catastale

Nella scheda che segue sono riepilogati i dati relativi alla situazione in essere da PRGC vigente e le modifiche apportate con la variante:

STATO DI FATTO	<p><u>Localizzazione</u>: via Matteotti coordinate GPS 45°41'18.8"N 8°27'23.2"E</p> <p><u>Individuazione Catastale</u>: C.T. foglio n.22 mappale n.475</p> <p><u>Superficie Territoriale (ST)</u> = mq 5.250</p> <p><u>Destinazione Piano vigente</u>: area produttiva consolidata art. 23 NdA</p> <p><u>Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica</u>: classe IIe compatibile</p> <p><u>Vincoli paesaggistici</u>: assenti</p> <p><u>Altri vincoli</u>: assenti</p> <p><u>Piano di classificazione acustica</u>: classe IV - compatibile</p> <p><u>Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR)</u>: interno</p> <p><u>Stato urbanizzazione primaria</u>: area dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con le reti pubbliche</p>												
PROGETTO	<p><u>Oggetto della variante</u>: area consolidata produttiva cambio di destinazione a commerciale.</p> <p><u>Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR)</u>: mq.0</p> <p><u>Standard urbanistici</u>: da verificare nell'ambito del lotto di intervento</p> <p><u>Destinazione variante</u>: area commerciale consolidata art.22 NdA</p> <p><u>Variazioni cartografiche</u>: tavola P1.0 - P1.13</p> <p><u>Variazioni normative</u>: nessuna</p> <p><u>Dati quantitativi – parametri</u>:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Variazioni della capacità insediativa residenziale (mq) (ab)</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">0</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: right;">5.250</td> </tr> <tr> <td>Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">5.250</td> </tr> <tr> <td>Variazioni degli standard urbanistici (mq)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> </table>	Variazioni della capacità insediativa residenziale (mq) (ab)	0		Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	-	5.250	Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)		5.250	Variazioni degli standard urbanistici (mq)		0
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mq) (ab)	0												
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	-	5.250											
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)		5.250											
Variazioni degli standard urbanistici (mq)		0											

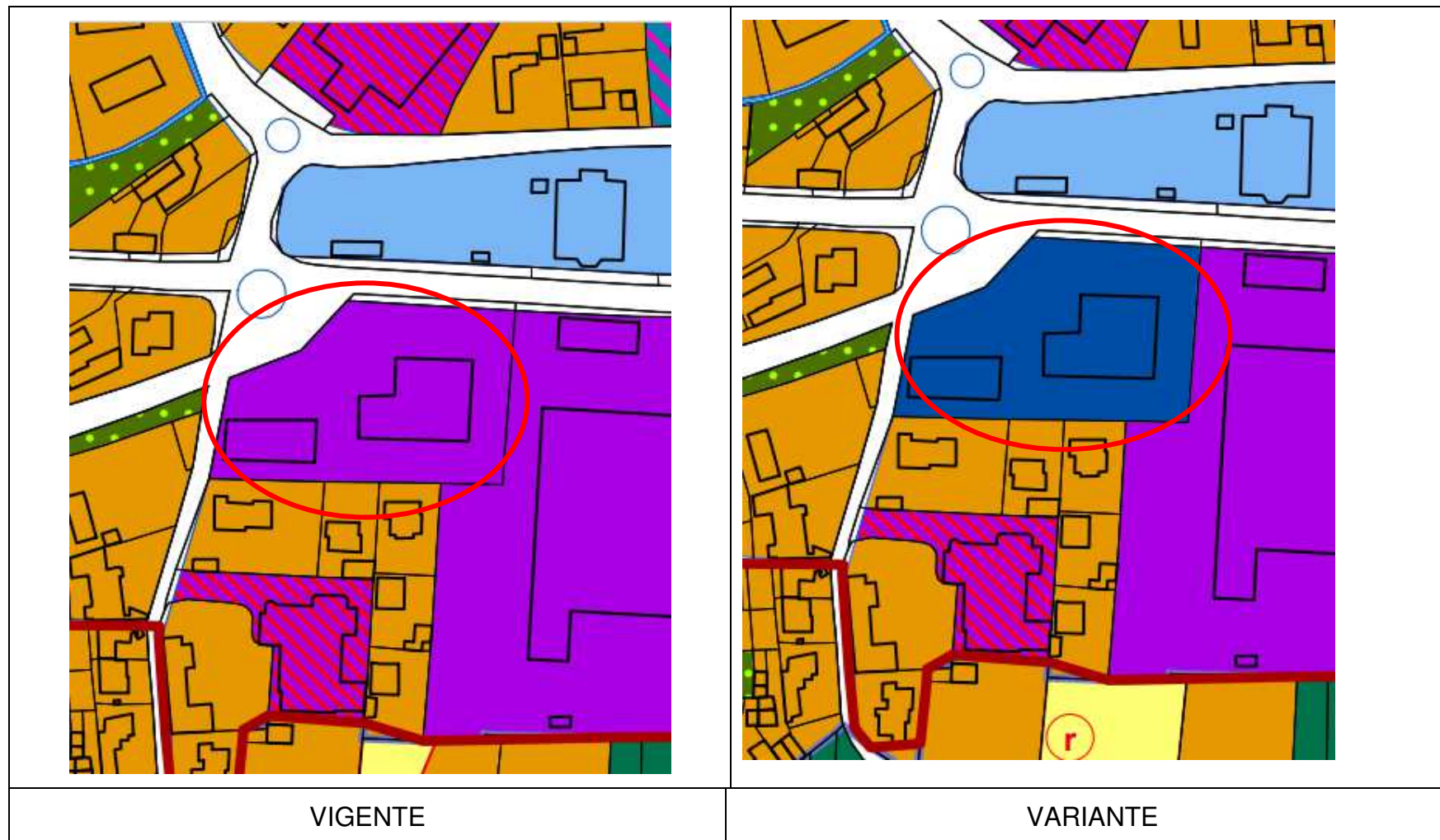
Variazioni superfici aree normative:

area	vigente	variante	saldo
art.23	5.250		- 5.250
art.22		5.250	5.250
totali	5.250	5.250	0

Nella pagina che segue estratto planimetrico del PRGC nella versione vigente e nella versione proposta in variante:

Tavola PRGC n.P1.13 – Foglio C.T. n.22

Oggetto della variante: area consolidata produttiva cambio di destinazione a commerciale.



4. DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

Ai fini del rispetto dei limiti quantitativi imposti dal comma 5, lettere c) – d) – e) – f), dell’art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i per il riconoscimento della tipologia di “variante parziale”, si enunciano di seguito i dati metrici relativi:

Modifiche apportate con le precedenti varianti parziali e con la presente

(rif. parametri c. 5, art.17 L.R. 56/77 s.m.i.)

varianti parziali n.	Oggetto	CIR (ab)	Dotazioni territoriali (DT) - standard			attività economiche (mq)		
			art.21	art.22	Totale (art.21 + 22)	Produttivo	Terziario	Totale P+T
	PRGC approvato con D.G.R. 21.12.2015, n. 70-2680	31.276	1.044.337	597.658	1.641.995	1.006.589	499.554 ⁽¹⁾	1.506.143
	Standard minimi di legge (art.21 e 22 L.R. 56/1977)		25 mq/ab 781.900	17,5 mq/ab 547.330	1.329.230			
1	Approvazione: DCC n.28 del 24.6.2019	0	0	0	0	0	0	0
2	Approvazione: DCC n.29 del 24.6.2019	0	0	7.760	7.760	0	0	0
3	Approvazione: DCC n.48 del 22.11.2019	0	0	0	0	0	0	0
4	Approvazione: DCC n.2 del 23.3.2020	-22	-221	0	-221	1.226	983	2.209
5	Approvazione: DCC n.65 del 28.12.2020	0	0	0	0	0	0	0
6	Approvazione: DCC n.3 del 31.3.2022	0	0	0	0	0	0	0
7	In itinere	0	5.440	0	5.440	0	0	0
Totale dotazione precedentemente alla approvazione della presente variante		31.254	1.049.556	605.418	1.654.974	1.007.815	500.537	1.508.352
8		0	0	0	0	- 5.250	5.250	0
Totale modifiche varianti parziali		- 22	5.219	7.760	12.979	- 4.024	6.233	2.209
Totale dotazione a seguito dell'approvazione della presente variante		31.254	1.049.556	605.418	1.654.974	1.002.565	505.787	1.508.352

(1) dei quali con destinazione:

- | | | | |
|---------------|--------------|-----------------------|-------------|
| ➤ direzionale | = 29.439 mq | ➤ turistico-ricettivo | = 34.004 mq |
| ➤ commerciale | = 386.800 mq | ➤ ricreativo | = 49.311 mq |

Verifiche comma 5 art.17 L.R. 56/77 s.m.i.						
lettere c) - d) – standard INVARIATI						
minimi di legge Piano vigente	mq	1.329.230	verifiche:	modifiche varianti parziali	mq	12.979
dotazione di Piano alla data di approvazione	mq	1.641.995		rapporto standard modificati 12.979 / 31.276	mq/ab	0,41
				confronto con minimi di legge	mq	1.654.974
						< 0,50
						> 1.329.230
lettera e) capacità insediativa residenziale – INVARIATA -						
dotazione di Piano alla data di approvazione	ab.	31.276	verifiche:	modifiche varianti parziali	ab.	-22
popolazione turistica	ab.	0		totale popolazione insediabile	ab.	31.254
totale popolazione insediabile	ab.	31.276		variazione in percentuale CIR	%	- 0,07
						< 0
lettera f) attività economiche						
dotazione di Piano alla data di approvazione	mq	1.506.143	verifiche:	modifiche varianti parziali secondario	mq	-4.024
secondario	mq	1.006.589		dotazioni varianti parziali secondario	mq	1.002.565
terziario	mq	499.554		percentuale variazioni secondario -4.024/ 1.006.589 x 100	%	0,40
				modifiche varianti parziali terziario	mq	983
				dotazioni varianti parziali terziario	mq	505.787
				percentuale variazioni terziario 6.233/ 499.554 x 100	%	1,25
				modifiche varianti parziali totale	mq	2.209
				dotazioni varianti parziali totale	mq	1.508.352
				percentuale variazioni totale 2.209/ 1.506.143 x 100	%	0,15
						< 2,00
						< 2,00
						< 2,00

in colore rosso i dati modificati con la presente variante

5. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

5.1 Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il nuovo Piano Territoriale Regionale è stato approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011, sostituendo il PTR 1997.

Il Comune di Borgomanero è identificato dal PTR nell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 3 di Borgomanero. Nell'ipotesi di aggregazione per sub ambiti viene identificato al n. 3.1 con i Comuni di: Bogogno, Briga Novarese, Cavaglietto, Cavaglio d'Agogna, Cressa, Cureggio, Fontaneto d'Agogna, Gattico, Maggiora e Veruno.

Le finalità e le strategie perseguite dal PTR sono state declinate a livello di AIT in tematiche settoriali di rilevanza territoriale come segue:

- valorizzazione del territorio;
- risorse e produzioni primarie;
- ricerca, tecnologia, produzioni industriali;
- trasporti e logistica;
- turismo.

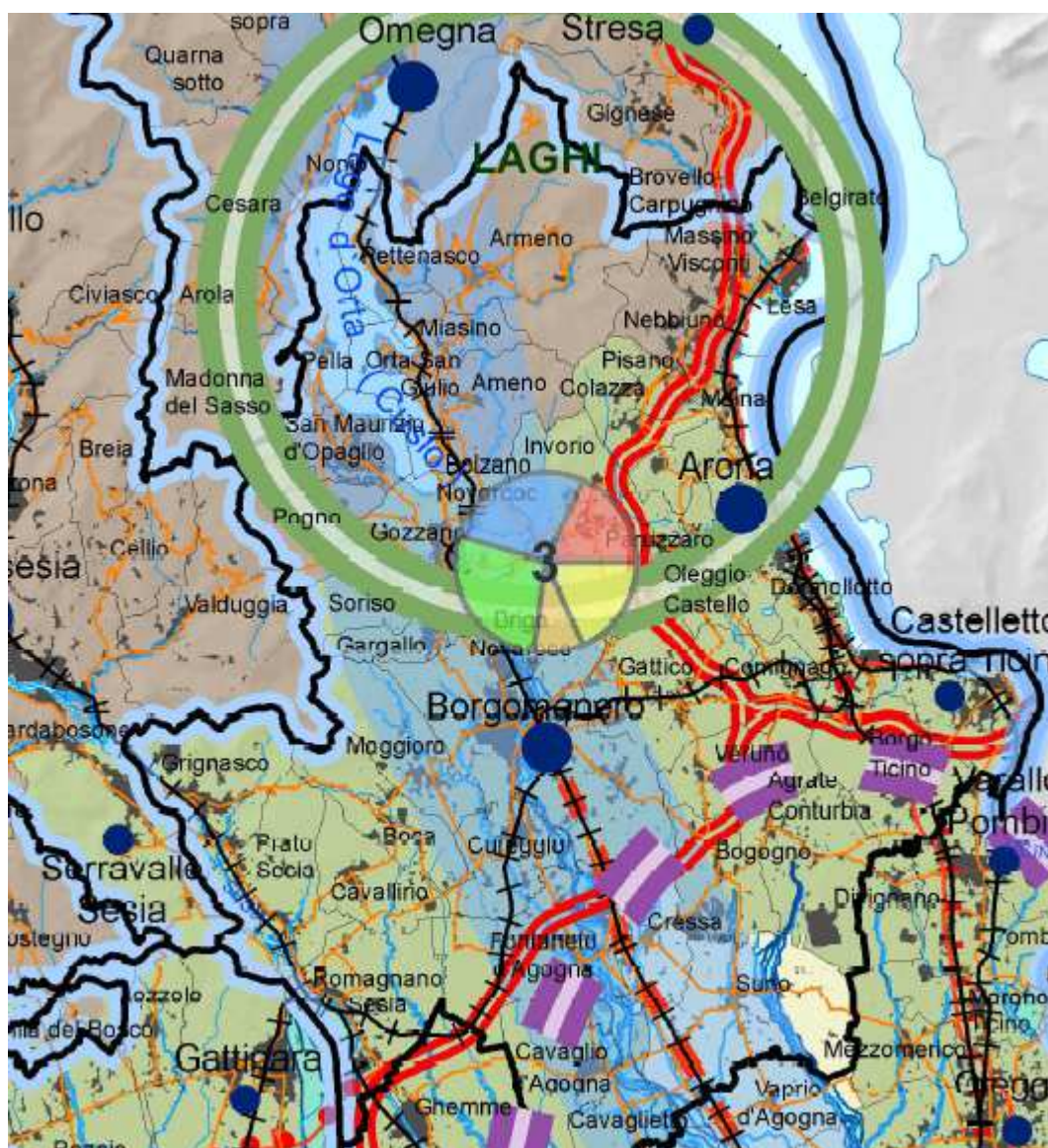
Nella scheda che segue sono evidenziate le linee d'azione prevalenti per l'AIT n. 3 - Borgomanero, da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale: esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico, a scala regionale, da approfondire e integrare in sede di costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale.

Tali indicazioni trovano una rappresentazione sintetica nella Tavola di progetto, nella quale si legge per ciascuna politica la rilevanza che questa riveste all'interno della AIT.

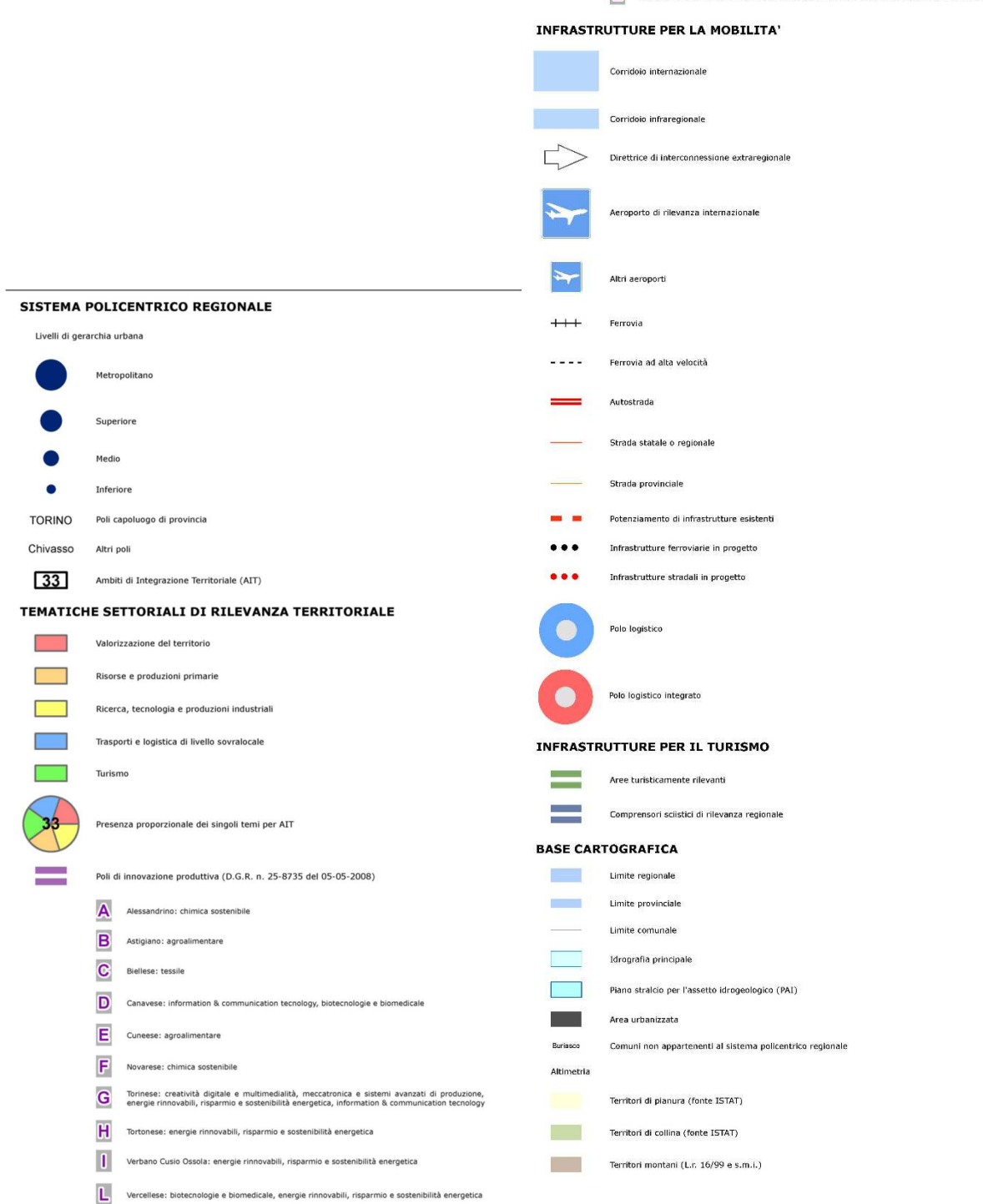
AIT 3 – Borgomanero

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	<p>Conservazione del patrimonio boschivo, idrico, ambientale e paesaggistico della bassa montagna, dei laghi, delle fasce fluviali e dell'alta pianura terrazzata.</p> <p>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.</p> <p>Bonifica di siti contaminati e recupero di aree dismesse utilizzando criteri riconducibili ad APEA.</p> <p>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).</p> <p>Recupero della rete ferroviaria secondaria per la mobilità interna al quadrante NE.</p>
Risorse e produzioni primarie	<p>Produzione di energia da biomasse forestali.</p> <p>Produzioni vinicole tipiche.</p> <p>Produzione di frutticoltura e florovivaismo di pregio.</p>
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	<p>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.</p> <p>Settore tessile-abbigliamento in rete con quello degli AIT di Borgo-sesia, Biella e Novara.</p>
Trasporti e logistica	<p>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.</p> <p>Modifica del tracciato ferroviario ad est di Gozzano ("gobba di Gozzano") attraverso APQ.</p>
Turismo	<p>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.</p> <p>Promozione del turismo fieristico e congressuale.</p>

Estratto tavola di progetto PTR



legenda tavola di progetto PTR



Valutazioni di compatibilità

Si ritiene che la variante proposta risulti compatibile e coerente con i principi e le finalità perseguite dallo strumento di programmazione esaminato nel presente paragrafo.

Si rimanda al successivo capitolo 7 per la verifica relativa agli incrementi di consumo di suolo indotti dalla presente variante in relazione ai disposti dell'art.31 del PTR.

5.2 Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

La Regione Piemonte, con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, ha approvato Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Il PPR, in coerenza con le disposizioni contenute nella Convenzione Europea del Paesaggio, nel Codice dei Beni Culturali del Paesaggio approvato con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (di seguito denominato Codice) e nella legislazione nazionale e regionale vigente, sottopone a specifica disciplina la pianificazione del paesaggio dell'intero territorio regionale.

Il PPR, costituendosi come quadro di riferimento per la tutela e la valorizzazione del paesaggio regionale, contiene misure di coordinamento e indirizzi per tutti gli strumenti di pianificazione territoriale provinciale e di settore.

Il PPR articola il territorio regionale in ambiti (AP) e unità (UP) di paesaggio e specificatamente per quanto attiene il territorio del Comune di Borgomanero questo risulta inquadrato come segue:

Per la porzione di territorio collinare posta a nord-ovest del centro abitato:

AP n. 14 "Lago d'Orta" (v. grafico)

UP n. 1405 "Gozzano e i territori meridionali del Lago D'Orta"

Tipologia normativa art.11 NdA – VII Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità

Ambito	Lago d'Orta	14
---------------	--------------------	-----------



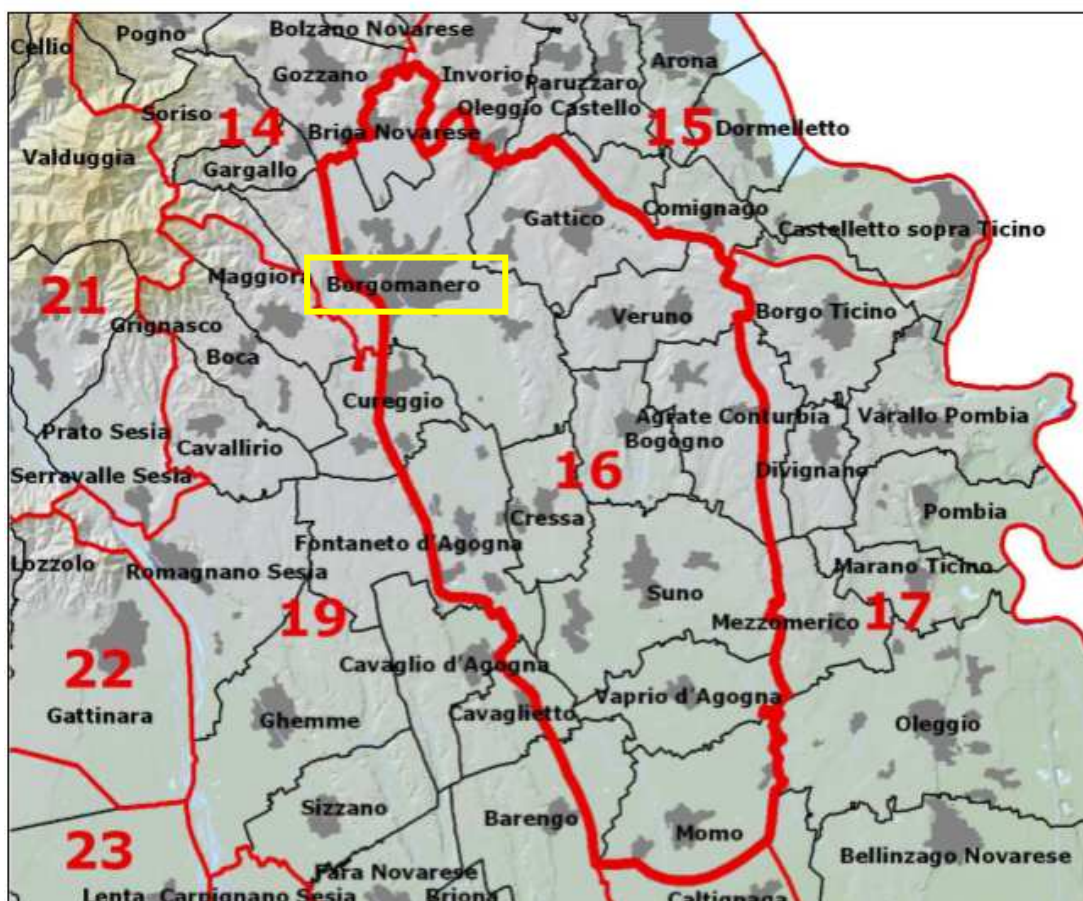
Per la restante parte del territorio:

AP n. 16 “Alta pianura novarese” (v. grafico)

UP n. 1601 “Ambito di Borgomanero e il distretto manifatturiero”

Tipologia normativa art.11 NdA – V urbano rilevante alterato

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



Nella descrizione dell'ambito n. 16, che interessa la porzione di territorio oggetto della presente variante, il PPR individua Borgomanero come 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, che ha avuto nel tempo un importante ruolo commerciale di mercato.

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 all'emergenza del più orientale dei terrazzi antichi, comuni di Cressa e Suno.

Tra i **fattori strutturanti** d'ambito che interessano il territorio di Borgomanero:

- sistema stradale che si irradia da Novara verso nord, su cui si reggono i principali nuclei abitati.

Tra i **fattori caratterizzanti** d'ambito che interessano il territorio di Borgomanero:

- insediamento di Borgomanero, inteso sia come borgo di fondazione (con emergenze di siti originari), sia come nodo infrastrutturale ottocentesco e contemporaneo.

Tra i **fattori qualificanti** d'ambito che interessano il territorio di Borgomanero:

- cascate rurali in ambito già soggetto a piano particolareggiato a valenza paesaggistica del Comune di Borgomanero.

Nel paragrafo dedicato alle **dinamiche in atto** che interessano l'ambito rilevano per il territorio di Borgomanero:

- pressione elevata per l'espansione residenziale e di infrastrutture commerciali, artigianali e produttive nell'area di Borgomanero verso sud fino al raccordo autostradale e area di Momo e verso nord, senza soluzione di continuità, lungo la strada statale Borgomanero-Briga Novarese-Gozzano;
- pur nella conservazione del patrimonio edilizio e dei nuclei urbani storici, frequente espansione indiscriminata degli insediamenti; – realizzazione incrementale di antenne per telefonia mobile;
- realizzazione di nuova edilizia nel centro storico e ampliamenti periferici con caratteri estranei a tipologie tradizionali;
- installazione indiscriminata e non regolamentata di pannelli solari sulle coperture;
- parziale abbandono dell'agricoltura e della gestione del bosco nelle aree moreniche collinari.

Il PPR individua tra gli **indirizzi e gli orientamenti strategici**:

- controllo e massimo contenimento di nuove espansioni insediative, in particolare nell'area urbana di Borgomanero verso sud ed est, e in relazione alla realizzazione di seconde case;
- regolamentare con piani specifici l'installazione di antenne per telefonia mobile e tralicci per linee elettriche ad alta tensione;
- regolamentare l'installazione dei pannelli solari con norme specifiche nei piani regolatori;
- regolamentare l'attività edilizia e il mantenimento d'uso dei materiali tradizionali e delle lavorazioni artigianali con norme specifiche nei piani regolatori;
- regolamentare e limitare la demolizione e sostituzione edilizia nei nuclei insediativi storici;
- regolamentare la viabilità in modo coerente con le caratteristiche del paesaggio agrario;

- razionalizzazione delle nuove aree industriali con salvaguardia delle fasce boschive esistenti e del paesaggio agrario tradizionale;
- controllo e contenimento degli insediamenti a carattere commerciale/artigianale/produttivo, ove comportino consumo di territorio non urbanizzato e impatto ambientale, con particolare riferimento alle direttrici sud ed est di Borgomanero, con salvaguardia delle fasce boschive esistenti e del paesaggio agrario tradizionale, privilegiando soluzioni di recupero e riqualificazione di aree esistenti e/o dismesse;
- salvaguardia e conservazione integrata del patrimonio insediativo ed edilizio storico degli abitati, dei nuclei frazionali e dei cascinali;
- limitazione e controllo dei bordi dell’edificato dei centri minori, salvaguardando il corretto rapporto edificato/contesto;
- contenimento dei fenomeni di fusione dei tessuti urbani e non, propri delle frazioni di Borgomanero, sia lungo le direttrici primarie sia in relazione all’espansione dell’abitato;
- promozione di azioni coordinate a livello territoriale per la valorizzazione delle fasce fluviali dell’Agogna e del Terdoppio (sul modello dei Contratti di fiume, vedi anche proposta di PTI del Comune di Novara, “Innovare in-Novara”);
- Briga e Borgomanero: controllo delle trasformazioni e riqualificazioni delle aree produttive dismesse, secondo modelli di sviluppo sostenibile e integrato;
- attivazione di strumenti di conoscenza (censimento–catalogo) delle caratteristiche tipologiche locali sia in ambito urbano sia rurale (vedi ST);
- promozione della realizzazione e gestione attiva di percorsi turistici e naturalistici nelle aree forestali di terrazzo, moreniche e verso le zone lacustri;
- creazione di un sistema di tutele per gli esempi maggiormente significativi di paesaggio agrario antropizzato.

Per gli aspetti insediativi è importante:

- arrestare la crescita insediativa di carattere arteriale lungo la SR229, tra Borgomanero e Gozzano e a sud di Borgomanero;
- preservare l’interruzione del costruito tra Borgomanero e Cressa;
- introdurre, sull’urbanizzazione lineare lungo il corso della SR229, nuovi elementi di centralità e di polarizzazione del costruito. Favorire la densificazione locale e la gerarchizzazione dei sistemi distributivi;
- incrementare la dotazione di strutture turistico–ricettive per ampliare l’offerta nel territorio.

L'ambito territoriale in esame non risulta assoggettato a vincoli paesaggistici individuati ai sensi dell'art.136 del Codice.

Risulta parzialmente interessato dai vincoli ex art.142 del Codice per la presenza di fasce fluviali (co.1 lettera c) - (v. estratto tavola P2 PPR).

Porzione di area per la quale trova applicazione l'esclusione dal vincolo ai sensi del medesimo art.142 co.2 del Codice, in quanto ex area B ai sensi del DM 1444/1968 alla data del 6 settembre 1985.



Estratto Tavola P2 PPR "Beni paesaggistici" – segue estratto legenda

Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt 136 e 157 del D lgs n 42 del 2004

Lettera c - I fiumi - i torrenti - i corsi d acqua

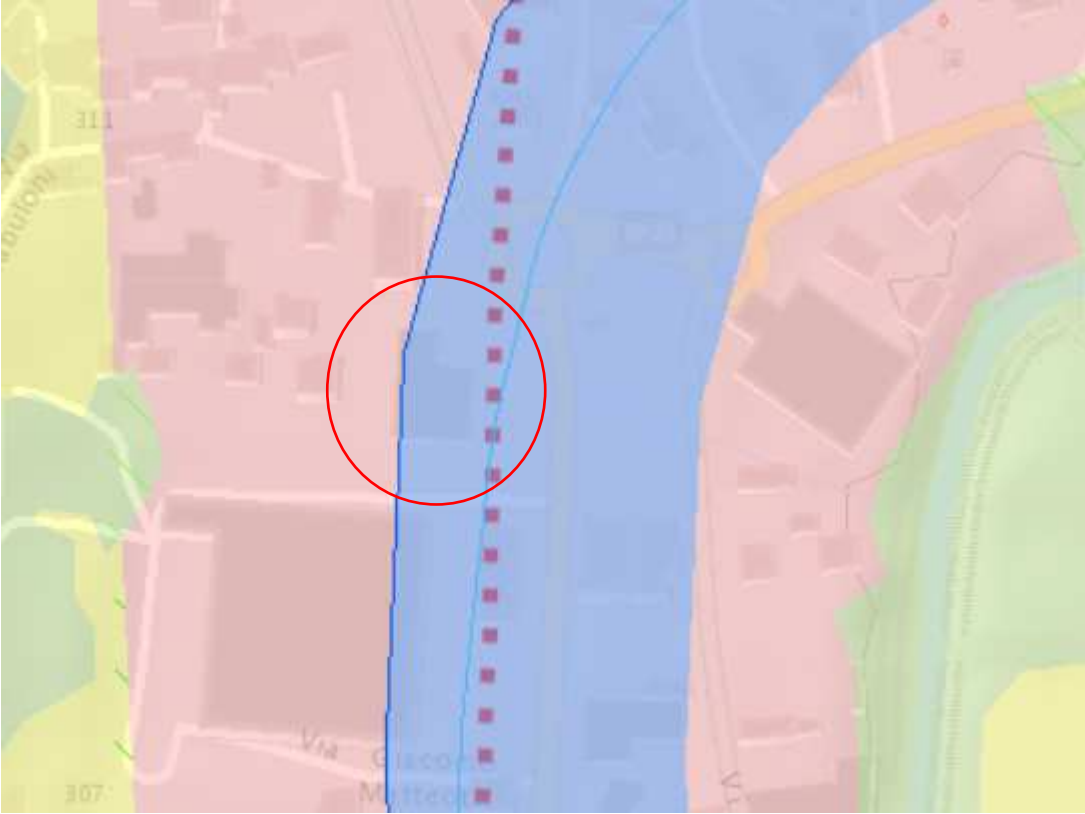


Lettera c - Fasce di 150 m



Le componenti paesaggistiche che interessano la porzione di territorio in esame sono individuate dal PPR nella tavola P4 (v. estratto) e riguardano (tra parentesi riferimento articolo NdA del PPR):

- Zona fluviale (art.14)
- Viabilità storica – rete viaria di età moderna e contemporanea SS12 (art.22)
- Morfologie insediative m.i.4 tessuti discontinui suburbani (art.36)



Estratto Tavola P4 PPR "Componenti paesaggistiche" segue estratto legenda

COMPONENTI NATURALISTICO-AMBIENTALI

Zona fluviale allargata - perimetro



Zona fluviale allargata - simbolo



Zona fluviale interna



COMPONENTI STORICO-CULTURALI

Viabilità storica e patrimonio ferroviario

■ SS11

■ SS12

COMPONENTI MORFOLOGICO-INSEDIATIVE

■ Tessuti discontinui suburbani - m.i. 4

Segue la valutazione di coerenza, operata ai sensi dell'art 46 c.9 delle NdA del PPR e del Regolamento approvato con DPGR 22.3.2019 n.4/R.

Articolo 14. Sistema idrografico	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2); - zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalle zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici); - zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso"). <p>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").</p>	
<p><u>Indirizzi</u> comma 7</p> <p>Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali; b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI; c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42; d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico. 	<p>Come abbiamo visto in precedenza, nella trattazione delle aree assoggettate a vincolo paesaggistico, l'ambito territoriale in esame risulta parzialmente interessato dai vincoli ex art.142 del Codice per la presenza di fasce fluviali (co.1 lettera c) - (v. estratto tavola P2 PPR).</p> <p>Per la porzione di area in argomento trova applicazione l'esclusione dal vincolo ai sensi del medesimo art.142 co.2 del Codice, in quanto ex area B ai sensi del DM 1444/1968 alla data del 6 settembre 1985.</p>
<p><u>Direttive</u> comma 8</p> <p>All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:</p>	

Comune di Borgomanero – variante parziale n.8 al PRGC - Area produttiva Via Matteotti
Progetto definitivo - Relazione Illustrativa

<p>a. verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino;</p> <p>b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde; II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale; III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume; <p>c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u> <i>comma 11</i></p> <p>All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni; b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale. 	<p>L'area in argomento riguarda la riconversione ad uso commerciale di un fabbricato produttivo esistente. Considerata la specifica destinazione prevista e le modalità di intervento, che riguarda il recupero e il riuso dei manufatti esistenti edificati con tipologia a capannone industriale, non si ritiene di dover introdurre particolari misure prescrittive.</p>

Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
Nella Tav.P4 è rappresentata: - rete viaria di età romana e medievale (tema lineare); - rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare); - rete ferroviaria storica (tema lineare).	
Indirizzi comma 2 Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.	
Direttive comma 4 Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali: a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità; b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.	Al fine di favorire l'uso pedonale e ciclabile del tratto stradale interessato, in fase di redazione del progetto necessario al conseguimento dei titoli abilitativi edilizi dovranno essere individuate opportune soluzioni che garantiscano tale funzione. Gli interventi sulla viabilità dovranno inoltre comprendere la messa a dimora di alberature di alto fusto a filare anche con funzioni di mitigazione degli interventi edilizi in progetto. A tale proposito viene introdotta specifica norma al punto 8 dell'art.22 delle Norme di Attuazione.

Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
<p>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane , assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche</p>	
<p><u>Indirizzi</u> comma 3 I piani locali garantiscono:</p> <p>a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</p> <p>b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;</p> <p>l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</p>	
<p><u>Direttive</u> comma 5 Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <p>a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati.</p> <p>b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</p> <p>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</p> <p>d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</p> <p>f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</p>	<p>L'intervento proposto in variante è mirato a favorire il riuso dei fabbricati produttivi dismessi, al fine di conseguire un'integrazione con gli ambiti urbani consolidati, attraverso un processo di "densificazione" del costruito, anche in una prospettiva di limitazione di consumo del suolo non edificato.</p> <p>Ciò in particolare per quegli insediamenti di costruzione più recente, privi di una propria connotazione urbana, a causa di logiche di "dispersione insediativa" che hanno visto uno sviluppo edilizio di tipo lineare, principalmente lungo gli assi viari principali.</p>

5.3 Piano Territoriale Provinciale (PTP)

Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) della Provincia di Novara è stato approvato con D.C.R. n. 383-28587 del 5 ottobre 2004.

Le tematiche in esso trattate relative al territorio del Comune di Borgomanero, con riferimenti all'articolato delle Norme di Attuazione del PTP, riguardano:

CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI (Tavola A)

- Art.2.8 sistema del verde provinciale – rete ecologica - misure di salvaguardia sul territorio interessato;
- Art.2.9 – colline moreniche del Verbano
- Art.2.11 itinerari e percorsi di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico;
- Art.2.14 centri storici di notevole rilevanza regionale (categoria B)
- Art. 2.15 emergenze, beni di riferimento territoriale, beni di caratterizzazione

INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO (Tavola B)

- Art.4.6 aree di riqualificazione funzionale e ambientale dei territori urbani lungo tracciati stradali storici
- Art.4.2 aree di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare, sviluppare
- Art.4.3 ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie, di servizio
- Art.4.14 aree di consolidamento dell'effetto di concentrazione urbana degli insediamenti residenziali
- Art.4.8 aree di concentrazione di attività terziarie commerciali e di servizio a scala provinciale
- Art.4.9 aree urbane di concentrazione dei servizi pubblici di rango provinciale

INFRASTRUTTURE E RETE PER LA MOBILITA' (Tavola C)

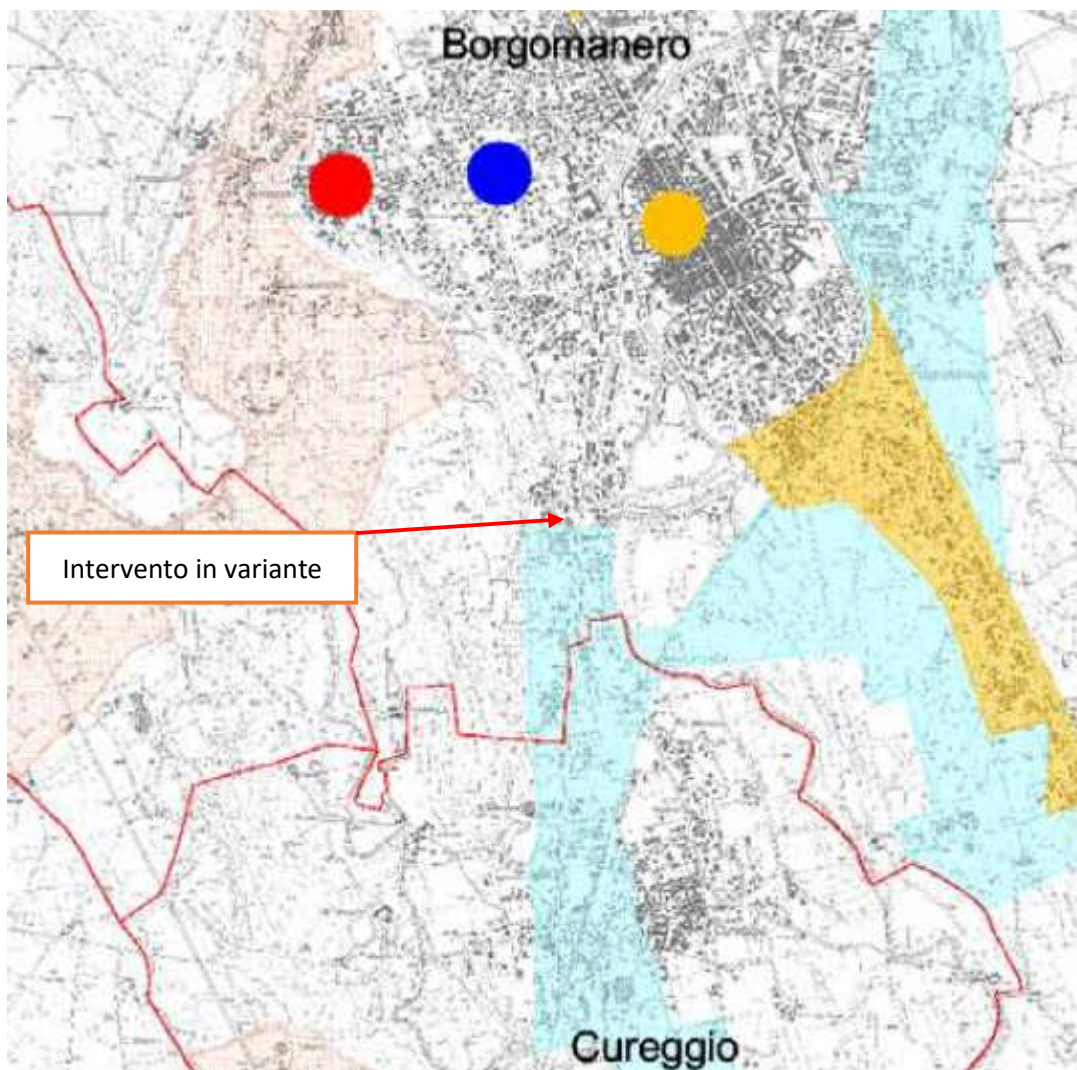
- Art.5.3 percorso in variante a tracciato storico (connesso e contestuale ai relativi interventi di riqualificazione ambientale e funzionale)
- Art. 5.4 percorso di connessione alla rete autostradale di aree urbane e produttive
- Art.5.2 segmento da integrare nel collegamento pedemontano dell'Italia nord-occidentale
- Art.5.12 area di potenziamento delle funzioni di interscambio del trasporto delle persone













Valutazioni di coerenza

L'area oggetto di variante si trova ai margini dell'ambito di "individuazione coordinata delle opportunità insediative per attività produttive, terziarie e di servizio", individuato negli indirizzi di governo del territorio (Tavola B - v. stralcio nella pagina seguente) e disciplinato dall'art.4.3 delle Norme di Attuazione del PTP.

Si ritiene pertanto che la localizzazione insediativa già in essere e la riconversione che la variante in oggetto prevede, si ponga in coerenza con gli obiettivi fissati dalla programmazione provinciale sovraordinata.

Comune di Borgomanero – variante parziale n.8 al PRGC - Area produttiva Via Matteotti
 Progetto definitivo - Relazione Illustrativa



	aree di riqualificazione funzionale e ambientale dei territori urbani lungo tracciati stradali storici	art.4.6.		aree di consolidamento dell'effetto di concentrazione urbana degli insediamenti residenziali
	aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale	art.4.13.		aree di concentrazione di attività terziarie, commerciali e di servizio a scala provinciale
	aree di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare, sviluppare	art.4.2.		aree urbane di concentrazione dei servizi pubblici di rango provinciale
	ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie, di servizio	art.4.3.		aree di concentrazione di attività di interesse collettivo di rango sovcomunale
	aree di riorganizzazione e concentrazione degli insediamenti produttivi in corrispondenza dei caselli autostradali	art.4.1.		aree di tutela dei caratteri morfologici della città di Novara
	aree di concentrazione di insediamenti e servizi turistici in presenza di elevati valori ambientali	art.4.11.		area riservata al C.I.M. e al polo logistico novarese
	aree di concentrazione di funzioni turistiche da riqualificare	art.4.12.		aree di riqualificazione urbana con utilizzazione di sedini ferroviari da dismettere
	ambito territoriale dell'Ovest Ticino settentrionale sottoposto a specifico P.T.O.	art.4.15.		aree estrattive e produttive del bacino petrolifero novarese
				ambito territoriale dell'Est Sesia sottoposto a specifico P.T.O.

6. COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Fermi restando gli obblighi derivanti dai disposti dell'art. 8 della legge 16/10/1995 n. 447 e dell'art. 11 della legge regionale 2010/2000 n. 52, relativamente alla valutazione dell'impatto acustico da parte di alcune tipologie di attività preliminarmente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi e/o di esercizio delle attività medesime, si forniscono di seguito dettagli sul livello di compatibilità tra le indicazioni urbanistiche introdotte con la presente e il piano di Classificazione Acustica approvato ai sensi della L.R. 25.10.2000 n. 52 con DCC n. 3 del 5.2.2018.

L'area oggetto della presente variante risulta individuata nel PCA in Classe IV "Aree di intensa attività umana". La nuova destinazione assegnata dalla variante risulta compatibile con la tipologia di area classificata dal PCA che viene pertanto confermata.

7. CONSUMO DI SUOLO

Con riferimento all'art. 31 del P.T.R. approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21.7.2011, si procede a sottoporre la presente variante alle verifiche sulle previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo.

Tali verifiche vengono condotte con riferimento al volume "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" edito dalla Regione Piemonte approvato con D.G.R. 34-1915 del 27.7.2015, che riporta per il Comune di Borgomanero i seguenti dati riferiti agli indici di misurazione del fenomeno come descritti nel volume medesimo, da considerarsi indicativi in quanto determinati attraverso una metodologia di misurazione a scala regionale e provinciale:

Superficie del territorio comunale = ha 3.227

CSU – indice di consumo del suolo da superficie urbanizzata =
ha 742 pari al 22,98% della superficie territoriale

CSI – indice di consumo del suolo da superficie infrastrutturata =
ha 59 pari al 1,82% della superficie territoriale

CSR – indice di consumo del suolo reversibile =
ha 2 pari al 0,06% della superficie territoriale

CSC = indice di consumo di suolo irreversibile = CSU + CSI
ha 801 pari al 24,82% della superficie territoriale

fonte: "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" edito dalla Regione Piemonte nel mese di luglio 2015 – il consumo di suolo nei comuni della Provincia di Novara al 2013

Per quanto attiene le varianti precedentemente approvate:

- la variante parziale n. 1 ha comportato un incremento di consumo di suolo documentato in mq 2.250;
- la variante parziale n. 2 ha comportato un incremento di consumo di suolo documentato in mq. 2.600;
- la variante parziale n. 3 non ha comportato incrementi di consumo di suolo;
- la variante parziale n.4 ha comportato un incremento di consumo di suolo documentato in mq 6.601;
- la variante semplificata ex art.17bis della LUR, approvata con DCC n.2 del 31.3.2022, relativa alla realizzazione di un'opera pubblica di viabilità, comporta un incremento di consumo di suolo documentato in mq 4.335;
- la variante parziale n.5 non ha comportato incrementi di consumo di suolo;

- la variante parziale n.6 non ha comportato incrementi di consumo di suolo;
- la variante n.7 – in itinere – non comporta incrementi di consumo di suolo.

Ne deriva che l'incremento complessivo operato attraverso le precedenti 7 varianti parziali e la variante semplificata, intervenute successivamente all'approvazione del PRGC è pari a mq (2.250 + 2.600 + 6.601 + 4.335) = mq 15.786 corrispondenti a ha 1.58.

Il valore come sopra determinato, rapportato alla CSU desunta dal Monitoraggio 2015, comporta un incremento percentuale pari a $1.58 / 742 \times 100 = 0,92\%$ inferiore al 3% stabilito come limite massimo dall'art.31 delle NdA del PTR.

La presente variante non determina, sotto l'aspetto urbanistico, incremento di consumo di suolo con riferimento ai disposti dell'art.31 delle NdA del PTR, in quanto interessa una porzione di area interna al perimetro del centro abitato, già edificata e ricompresa nell'impronta definita dal Monitoraggio 2015.

8. NORME DI ATTUAZIONE

La presente variante prevede modifiche alle Norme di Attuazione del PRGC ove all'art.22 vengono introdotte specifiche misure di mitigazione ambientale dell'intervento proposto.

Il testo modificato costituisce l'allegato A alla presente relazione.

9. COMPATIBILITA' RISPETTO AL RISCHIO IDROGEOLOGICO

Con riferimento alla "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", la porzione di territorio oggetto della presente variante ricade parte in classe IIe – compatibile -.

La variante proposta non comporta modifiche alla "Carta di sintesi della pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

10. COMPATIBILITA' AMBIENTALE

La presente variante parziale, predisposta ai sensi del comma 5 dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., risulta assoggettata alla procedura di VAS in quanto non ricompresa nelle fattispecie escluse indicate al comma 9 dell'art.17.

A tale proposito è stato redatto, contestualmente al Progetto di variante, il documento tecnico preliminare al fine di attivare la procedura di **verifica di assoggettabilità**.

11. VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIAZIONE

Con l'entrata in vigore della disciplina sulle espropriazioni, introdotta con il "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8.6.2001 n. 327 entrato in vigore il 30.6.2003, all'art. 39 si è data soluzione alla questione sollevata dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 179 del 20.5.1999 in ordine alla necessità di indennizzo ai privati proprietari per i vincoli urbanistici preordinati all'espropriazione, in caso di loro reiterazione alla scadenza del quinquennio stabilito dall'art. 2 della legge 19.11.1968 n. 1187.

Nello specifico la materia risulta ora regolamentata dall'art. 39 del D.P.R. 8.6.2001 n. 327, che stabilisce le modalità di indennizzo per l'espropriazione di valore dell'area in caso di reiterazione del vincolo urbanistico.

La presente variante non prevede la reiterazione di vincoli preordinati all'espropriazione.

12. PIANIFICAZIONE COMMERCIALE

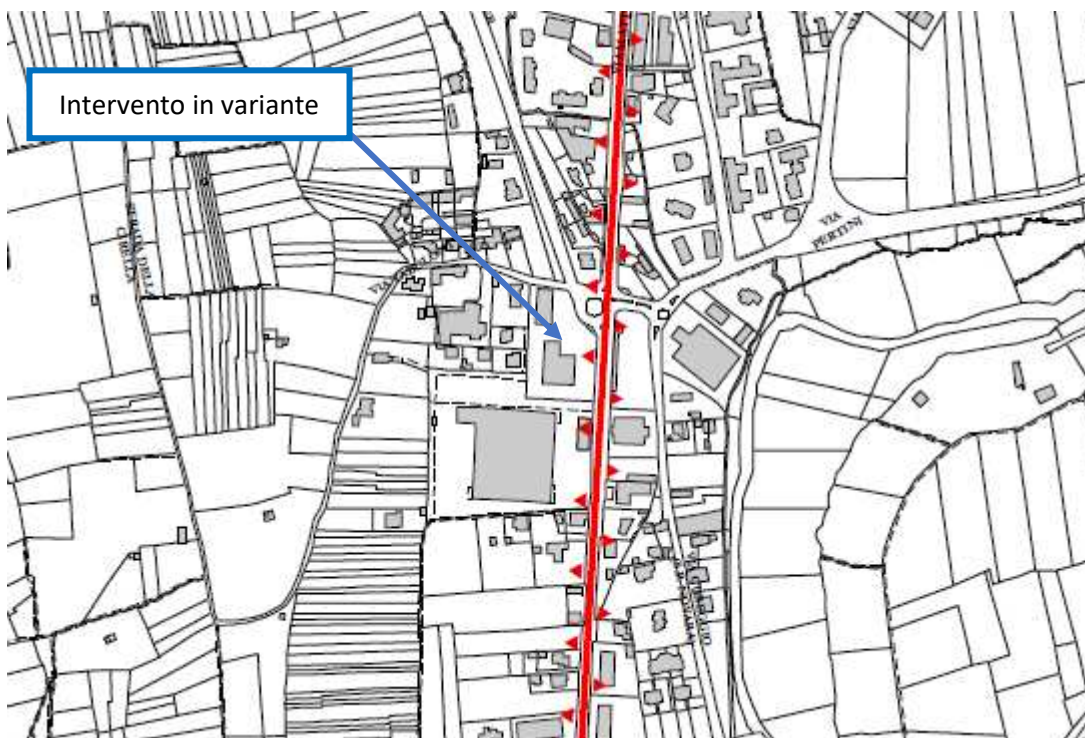
Il Comune di Borgomanero ha adottato i criteri comunali per la localizzazione degli insediamenti delle attività commerciali al dettaglio, ai sensi dell'art.8, comma 3, del D.Lgs 114/1998 e dell'art.4, comma 1, della legge regionale 28/1999, con Delibera del Consiglio comunale n.85 del 28.11.2011 successivamente modificata con Delibera n.81 del 21.12.2012, riconoscendo nell'ambito del territorio comunale i seguenti addensamenti e localizzazioni:

- A1 addensamento storico rilevante – centro storico
- A3.1 addensamento commerciale urbano forte – Corso Roma – Via Novara
- A3.2 addensamento commerciale urbano forte – Via Vittorio Veneto – Corso Sempione – Viale Zoppis
- A4.1 addensamento commerciale urbano minore – Via Matteotti – Via IV Novembre
- A4.2 addensamento commerciale urbano minore – Via Novara
- A4.3 addensamento commerciale urbano minore – Via Arona
- L1.1 localizzazioni commerciali urbane in Viale Marconi
- L1.2 localizzazioni commerciali urbane in Via Torrione
- L2.1 localizzazioni commerciali urbano-periferiche in località Beatrice
- L2.2 localizzazioni commerciali urbano-periferiche in località Meda

L'insediamento oggetto della presente variante si trova collocato lungo l'asse di Via Matteotti, nel tratto compreso nell'addensamento A4.1 (v. stralcio in calce al capitolo), e presenta pertanto i requisiti per poterne assumere una destinazione commerciale al dettaglio previo le necessarie verifiche, in sede di rilascio delle licenze di esercizio, della tipologia nell'ambito di quelle ammesse in tali addensamenti.

Addensamento commerciale urbano minore A 4.1

Via Matteotti - Via IV Novembre



13. TIPOLOGIA ED ELABORATI DELLA VARIANTE

Variante parziale redatta ai sensi dell'art.17, comma 5, della LUR.

Gli elaborati tecnici della presente variante sono quelli previsti dall'art.14 della legge regionale 56/77 e s.m.i. (tra parentesi i riferimenti normativi di ciascun elaborato) e sono rappresentati dalla:

- Relazione illustrativa (comma 1 punto1)
che contiene:
 - estratti planimetrici (capitolo 3)
 - verifica coerenza pianificazione sovraordinata (capitolo 5)

13. ITER DI APPROVAZIONE

Il Progetto Preliminare di Variante è stato adottato con D.C.C. n.15 del 29.4.2022.

A seguito del periodo di pubblicazione, dal 20.5.2022 al 19.7.2022, del progetto preliminare non sono pervenute osservazioni o proposte.

Con Decreto del Presidente n.156 del 7.10.2022 la Provincia di Novara si è espressa favorevolmente:

- a) in merito alle condizioni di classificazione come parziale (art. 17, comma 5 della LUR) della variante parziale n.7 al PRGC vigente del Comune di Borgomanero, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 29.4.2022;
- b) in merito al rispetto dei parametri di cui al comma 5 dell'art. 17 della LUR;
- c) sulla compatibilità della variante con il PTCP e i progetti sovracomunali approvati (art. 17, comma 7 della LUR)

Per quanto attiene la procedura di VAS l'**Organo Tecnico Comunale** ha espresso proprio parere con verbale in data 14.10.2022, sulla scorta dei contributi pervenuti dagli enti con competenza ambientale:

- **ARPA Piemonte;**
- **Provincia di Novara**

proponendo la **non assoggettabilità della variante alla procedura di VAS**, a condizione che:

- Si proceda, prima dell'approvazione, alla verifica della presenza a servizio del lotto di intervento della rete di alimentazione elettrica, dato non riportato nella relazione illustrativa tra le urbanizzazioni esistenti. Verifica operata in questa fase in senso **positivo**.
- Vengano riportati nella delibera di approvazione: il prospetto di calcolo della capacità insediativa residenziale contenuto nella presente relazione, la presa d'atto che l'area di intervento non risultava assoggettata a modifiche ex officio nel provvedimento regionale di approvazione del PRGC, la presa d'atto che la variante risulta coerente al PPR.

Sulla base del parere OTC sopra esposto è stato adottato provvedimento di approvazione **con D.G.C. n.136 del 15.10.2022.**

Borgomanero, ottobre 2022

IL PROGETTISTA
documento firmato digitalmente

Allegato A
Norme di Attuazione – art.22
In carattere **rosso** le integrazioni apportate

Art. 22 – Area normativa Commerciale consolidata

1. Definizione

L'area normativa comprende le aree utilizzate da attività commerciali in prevalenza con edifici recenti, realizzati appositamente per tali destinazioni.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano sono:

- Consolidare e qualificare gli ambiti utilizzati dalle attività commerciali.

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per l'area normativa è Riqualficazione.

Regole per l'AN sono riportate nell' articolo "15 – Norme generali per le attività commerciali" delle N.T.A..

Sono subordinati alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per parcheggi nella misura minima così come stabilita dall'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m.e i. gli interventi di:

- ristrutturazione;
- ricostruzione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- variante d'uso, anche senza opere, se comportanti un incremento del fabbisogno;

Su giudizio dell'Amministrazione comunale è ammessa la monetizzazione sostitutiva della cessione o asservimento di aree per servizi con esplicito richiamo a quanto indicato all'art. 7.

4. Destinazioni d'uso

L'area normativa è destinata al Commerciale.

Sono ammesse le attività per la ristorazione e pubblici esercizi, le attività ricreative 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

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 successivi.

5. Interventi sugli edifici esistenti

In ogni intervento di demolizione, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione di edificio esistente devono essere ricavati appositi spazi di parcheggi privati nella misura stabilita dalla legislazione vigente.

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 20% della SF totale deve essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti e senza interesse storico/testimoniale, effettivamente utilizzati per le destinazioni ammesse per il lotto, 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 e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 7.

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti con interesse storico/testimoniale (tutti puntualmente individuati nella "planimetria delle regole" del Piano), sono ammessi 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.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione si devono predisporre posti auto privati pertinenziali e di uso pubblico per l'intero edificio, nella misura stabilita dalla vigente legislazione

6. Adeguamento funzionale

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti senza interesse storico/testimoniale sono comunque consentiti 25 mq. di SUL per edificio per adeguamenti igienico/funzionali oltre i parametri urbanistici ed edilizi di cui al successivo comma 7. L'intervento sui lotti saturi è operabile una sola volta durante la validità del P.R.G.C.

Gli interventi di adeguamento sono subordinati al rispetto delle distanze dai confini e dalle confrontanze.

7. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,4 mq. SUL/mq. ST
(l'indice è espresso come parametro territoriale per permettere la realizzazione piena delle aree per servizi senza incidere sul dimensionamento del Piano; la localizzazione delle aree a servizi può, nel tempo essere rilocalizzata in aree adiacenti o in strutture multipiano, per favorire l'integrazione delle singole funzioni).

Rapporto di copertura: massimo 40% della SF;

Altezza della costruzione: massimo 10 metri;

Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds): minimo 5 metri, se non altrimenti indicato nelle tavole di Piano.

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

Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 m

È ammessa la costruzione a confine in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate; sono altresì ammessi ampliamenti delle costruzioni, realizzabili anche in tempi diversi, in aderenza su lotti contigui, tramite convenzione tra confinanti.

8. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo singolo o subordinati a preventiva approvazione di S.U.E. – Strumento Urbanistico Esecutivo nei casi previsti dalla normativa specifica in materia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione dovranno essere cedute gratuitamente le aree per l'adeguamento della viabilità in proprietà.

Per gli interventi di riconversione dall'uso produttivo contemplati nella variante parziale n.8 approvata con DCC n.____ del _____, sull'area individuata a CT al foglio n.22 mappale n. 475, sul fronte prospettante la Via Matteotti: dovranno essere previsti in sede progettuale idonei spazi ad uso pubblico per la viabilità ciclo-pedonale e opere di mitigazione, mediante la messa a dimora di alberature di alto fusto di essenze autoctone.

9. 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", dovranno essere preliminarmente, se del caso, acquisite le opportune autorizzazioni nel rispetto della normativa medesima.

beni culturali

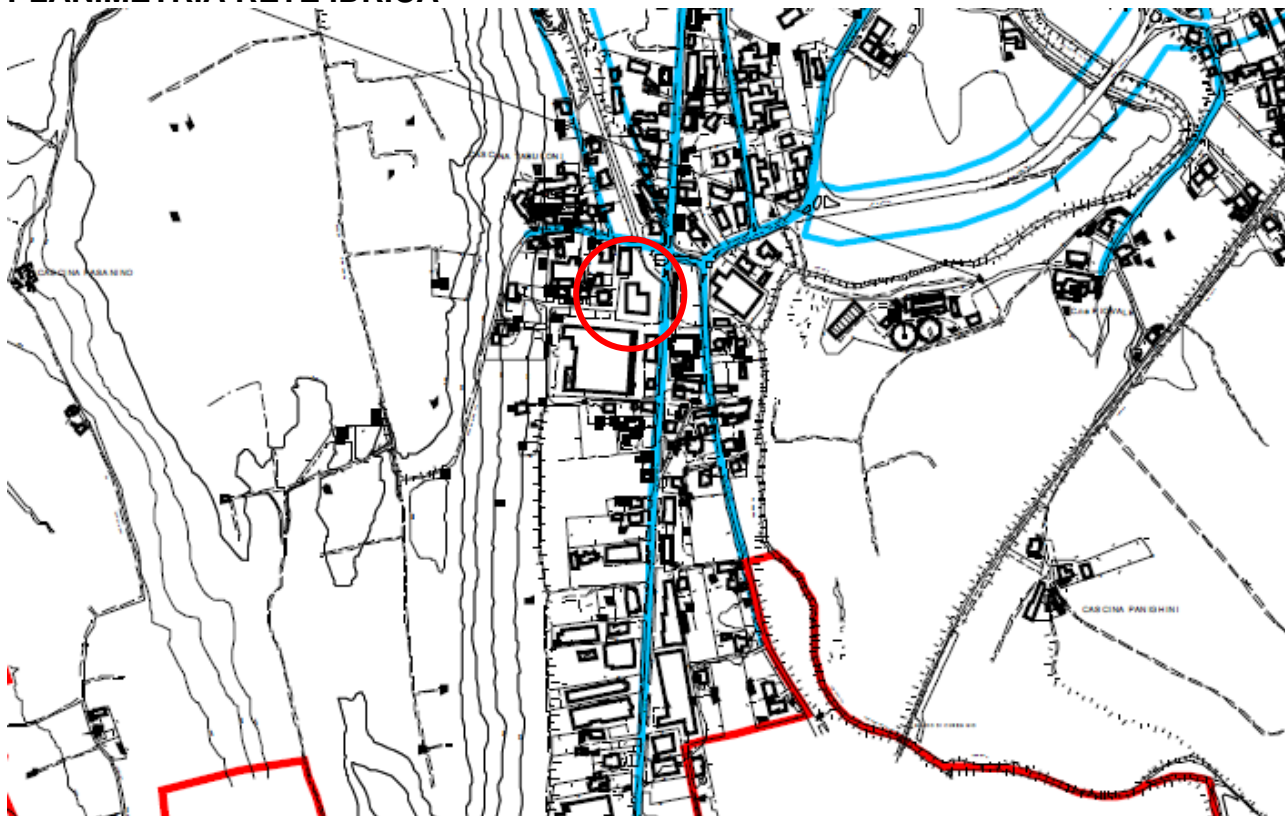
Per qualsiasi tipo di intervento su immobili sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/7/2002 n. 137" dovrà essere preliminarmente acquisito l'idoneo parere nel rispetto dalla predetta normativa.

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.

Allegato B
stralcio planimetrie urbanizzazioni

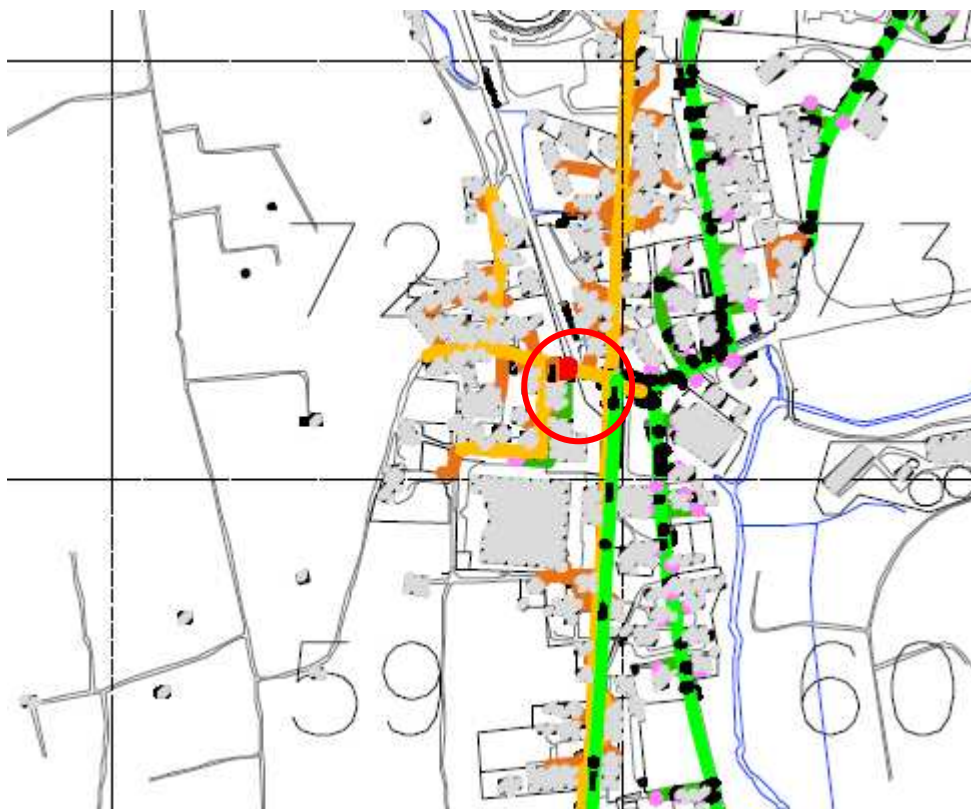
PLANIMETRIA RETE IDRICA












PLANIMETRIA RETE FOGNATURA



PLANIMETRIA RETE GAS



LEGENDA

	TUBAZIONE RETE A.P.		TUBAZIONE ALLACCI A.P.
	TUBAZIONE RETE M.P.		TUBAZIONE ALLACCI M.P.
	TUBAZIONE RETE B.P.		TUBAZIONE ALLACCI B.P.
	TUBAZIONE SNAV		GRUPPO DI RIDUZIONE
	VALVOLA INTERCETTAZIONE		ALIMENTATORE P.P.C.