



# COMUNE DI BORGOMANERO

MODIFICA n.1  
art.17 comma 12 della LUR 56/1977  
**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**  
approvato con D.G.R. n.70-2680 del 21.12.2015

**Area produttiva località Beatrice**

titolo elaborato:

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Contiene:

- Estratto planimetrico PRGC
- Norme di Attuazione – stralcio art.26 e scheda d'area n.25

Il sindaco: BOSSI Sergio	estremi approvazione:  <b>Approvazione</b> D.C.C. n.7 del 27.3.2023
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	
<b>Aggiornamento settembre 2023</b>	



## 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.
- 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.
- variante parziale n.3 relativa a parziale modifica di destinazione d'uso fabbricato – destinazione direzionale. Approvata con DCC n.48 del 22.11.2019;
- 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 relativa all'ampliamento dell'area ove si trova insediata la sede della Croce Rossa. Approvata con DCC n.54 del 28.10.2022;
- variante parziale n.8 relativa ad una riconversione di un'area produttiva dismessa a destinazione commerciale. Approvata con DCC n.55 del 28.10.2022.

## 2. FINALITA' ED OBIETTIVI DELLA MODIFICA

La presente modifica è finalizzata a permettere una attuazione graduale degli interventi produttivi previsti dal PRGC, assoggettati a strumento urbanistico esecutivo, nell'ambito territoriale disciplinato dalla scheda d'area n.25 allegata alle Norme di Attuazione del

PRGC vigente, indirizzata ad una attuazione mediante Piano delle aree per Insediamenti Produttivi (PIP) ex art. 27 della legge 865/1971 e art.42 della LUR. (Allegato a)

La modifica risulta inoltre indirizzata a enucleare dall'ampia area che dovrà assumere le caratteristiche di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA), le porzioni già parzialmente edificate e sulle quali sono insediate attività in essere. Pur confermando per le parti enucleate il ricorso all'attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata.

### 3. CONTENUTI DELLA MODIFICA

L'ambito territoriale oggetto di modifica riguarda una superficie territoriale pari a **mq. 371.658** collocata in prossimità della Cascina Beatrice e azzonata dal PRGC quale area produttiva di nuovo impianto da attuarsi mediante strumento urbanistico esecutivo PIP.

L'area nel suo complesso è disciplinata dall'art.26 delle Norme di Attuazione del PRGC e, nel dettaglio; dalla scheda d'area n.25 allegata alle NdA stesse.

Le modifiche proposte consistono nella modifica della scheda d'area n.25 introducendo:

- la possibilità di attuazione dell'intervento di nuovo insediamento produttivo anche per lotti scorporabili, sulla base dello schema che, con la presente modifica, viene allegato alla scheda d'area n.25;
- l'attribuzione a ciascuno dei lotti di intervento della relativa quota parte di aree da destinare a standard urbanistici, nella misura disposta dall'art.21, co.1, punto 2 della LUR e dalla medesima scheda d'area n.25;
- l'attuazione degli interventi, sui lotti scorporati, attraverso strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata (Piano Esecutivo Convenzionato PEC ex art.43 della LUR);
- l'obbligo, all'atto della attivazione del primo strumento urbanistico esecutivo, di prevedere, con funzione di indicazione prescrittiva, un'adeguata viabilità a servizio dei quattro lotti assoggettati a PEC, mediante la previsione di un nuovo asse viario che, in direzione est ovest, metta in collegamento la SS 229 con la SP 167 e che costituisca unico asse di accesso dalla viabilità principale per tutti i quattro lotti interessati;
- conseguentemente alla modifica della scheda d'area n.25, vengono apportate anche integrazioni all'art.26 delle Norme di Attuazione laddove sono presenti riferimenti alle modalità attuative degli interventi.

Sotto l'aspetto quantitativo, la modifica proposta determinerà il seguente dimensionamento dei lotti di intervento:

- Lotto 1  
Superficie Territoriale mq.32.210  
Indice di utilizzazione territoriale 80% =  $(32.210 \times 0,80) = \text{mq } 25.768$   
Aree a standard 20% St =  $(32.210 \times 0,20) = \text{mq } 6.442$
- Lotto 2  
Superficie Territoriale mq.8.750  
Indice di utilizzazione territoriale 80% =  $(8.750 \times 0,80) = \text{mq } 7.000$   
Aree a standard 20% St =  $(8.750 \times 0,20) = \text{mq } 1.750$

- Lotto 3  
Superficie Territoriale mq.16.950  
Indice di utilizzazione territoriale 80% =  $(16.950 \times 0,80) = \text{mq } 13.560$   
Aree a standard 20% St =  $(16.950 \times 0,20) = \text{mq } 3.390$
- Lotto 4  
Superficie Territoriale mq.42.735  
Indice di utilizzazione territoriale 80% =  $(42.735 \times 0,80) = \text{mq } 34.188$   
Aree a standard 20% St =  $(42.735 \times 0,20) = \text{mq } 8.547$
- Lotto 5 (residuale per il quale viene confermata l'attuazione mediante PIP)  
Superficie Territoriale mq.271.013  
Indice di utilizzazione territoriale 80% =  $(271.013 \times 0,80) = \text{mq } 216.810$   
Aree a standard 20% St =  $(271.013 \times 0,20) = \text{mq } 54.203$

Le superfici come sopra specificate sono da intendersi al lordo delle aree stradali, da individuare in sede di pianificazione esecutiva e sono dettagliate per ogni singolo lotto nella tabella in calce alla presente relazione.

Le modifiche introdotte agli elaborati di Piano riguardano esclusivamente le Norme di Attuazione integrate all'art.26 e alla scheda d'area n.25.

#### 4. ASPETTI PROCEDURALI - ELABORATI

Le modifiche proposte si possono configurare, con riferimento al dettato dell'art.17, comma 12 lettere c) e d) della LUR, quali modifiche non costituenti variante al PRGC.

Si riportano di seguito i riferimenti legislativi sopra richiamati:

- art.17, comma 12 Legge Regionale 5.12.1977 n.56 e s.m.i.

*Non costituiscono varianti al PRG:*

*(omissis)*

**c)** *gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;*

**d)** *le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;*

*(omissis)*

Allegati alla presente Relazione Illustrativa:

- A. Estratto Planimetria di Piano scala 1:5000 (non soggetta a modifica)
- B. Norme di Attuazione: scheda d'area 25 e art.26 con in carattere rosso e rosso barrato le variazioni apportate con la presente modifica.

Borgomanero, settembre 2023

**IL PROGETTISTA**  
documento firmato digitalmente



COMUNE DI BORGOMANERO				
Modifica n.1 al PRGC - Area produttiva località Beatrice				
Totale superficie territoriale ambito di intervento mq				371.658
lotti di intervento	foglio	mappale	superficie mq	
Lotto PEC 1	4	2	2.320	
	4	433	1.710	
	4	434	1.660	
	4	3	1.790	
	4	435	1.630	
	4	436	3.030	
	4	608	90	
	4	4	5.550	
	4	7	6.330	
	4	8	3.320	
	4	19	1.450	
	4	595	3.330	
Totale lotto PEC 1			32.210	
Lotto PEC 2	4	853	8.750	
Totale lotto PEC 2			8.750	
Lotto PEC 3	4	856	30	
	4	898	675	
	4	904	2.045	
	4	27	6.870	
	4	922	2.590	
	4	921	1.141	
	4	924	861	
	4	926	1.397	
	4	49	850	
	4	919	491	
Totale lotto PEC 3			16.950	
Lotto PEC 4	4	935	37.245	
	4	920	99	
	4	923	74	
	4	925	128	
	4	46	1.060	
	4	444	940	
	4	47	1.630	
	4	918	1.559	
Totale lotto PEC 4			42.735	
Totale lotti PEC				100.645
Totale lotto PIP5				271.013

Allegato a)  
Estratto Planimetria di Piano

# Comune di BORGOMANERO



Allegato b)  
Stralcio Norme di Attuazione  
Art.26 e scheda d'area n.25  
In carattere rosso e ~~rosso barrate~~ le modifiche apportate

# Art. 26 – Area normativa Piano degli Insediamenti Produttivi.

## 1. Definizione

L'area normativa comprende le aree del Piano per gli Insediamenti 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;

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 Insediamenti Produttivi **e per una porzione del comprensorio "Beatrice" anche per lotti mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata (PEC), in conformità alle suddivisioni riportate nell'allegato grafico alla scheda d'area n.25.**

## 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".

COMUNE DI BORGOMANERO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

**SCHEDA AREA N. 25**

**DENOMINAZIONE: Ambito P.I.P in località Beatrice - 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 e per una porzione saranno attuabili anche per lotti, mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata (PEC), in conformità alle suddivisioni riportate nell'allegato grafico alla scheda d'area n.25.

**PARAMETRI DI INTERVENTO**

<b>Rapporto di copertura:</b>	massimo 50% della SF
<b>Indice di utilizzazione fondiaria: (Uf):</b>	1 mq. SUL/mq. SF
<b>Indice di utilizzazione territoriale: (Ut):</b>	80%
<b>Altezza della costruzione:</b>	10 mt, è ammessa un'altezza superiore per impianti
<b>Quota di superficie permeabile del lotto:</b>	20% della SF

**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; sul perimetro dell'ambito e nelle aree parcheggio dovranno essere previste alberature con funzione di ombreggiamento e di schermatura verso l'esterno, utilizzando essenze a temperamento locale o specie già diffuse sul territorio comunale.

La sistemazione dell'ambito dovrà prevedere politiche e azioni volte ad attrarre imprese innovative, ambientalmente sostenibili e capaci di promuovere occupazione qualificata, produttività e competitività.

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

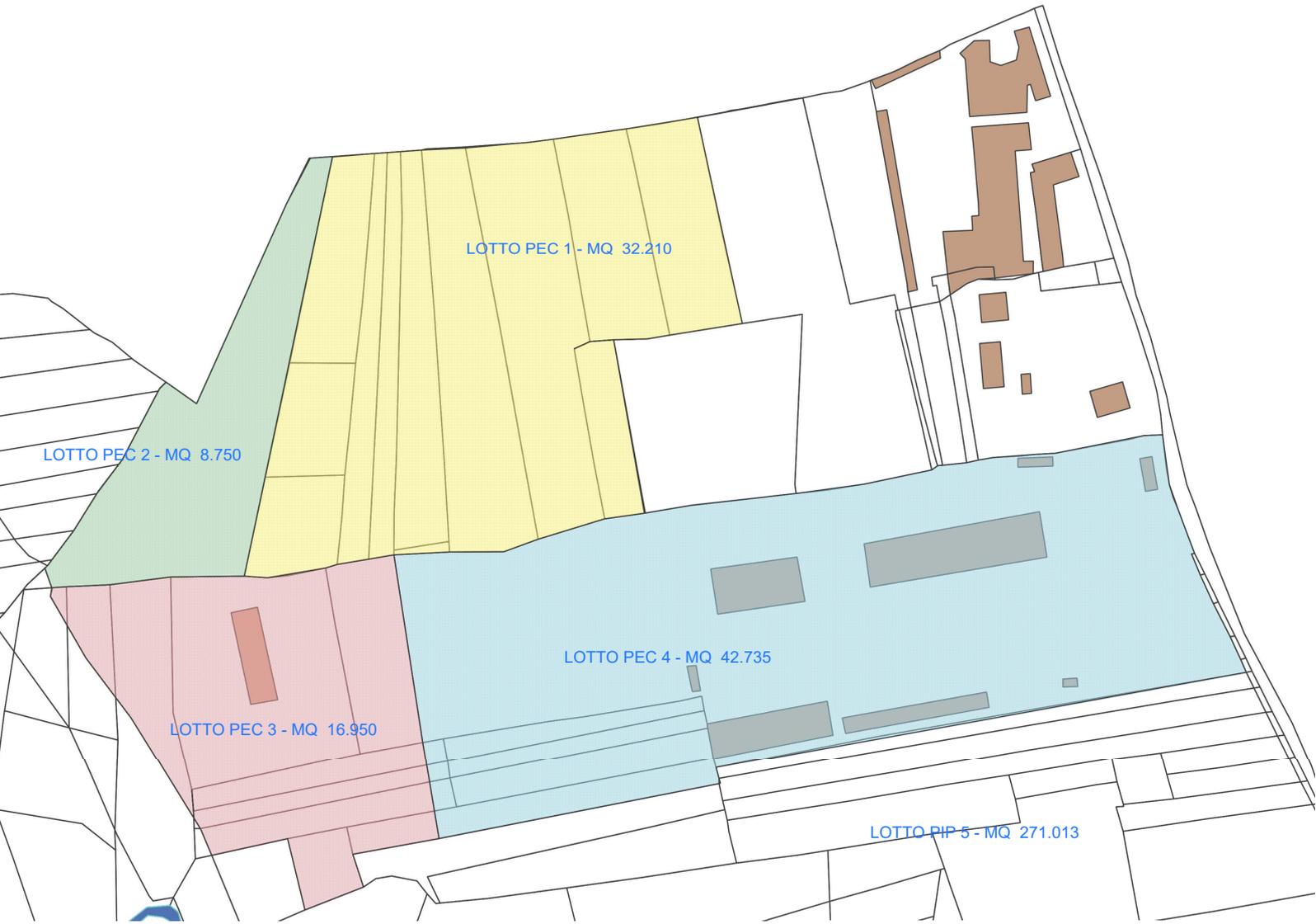
Dovranno essere osservate le "prescrizioni di carattere ambientale: misure di mitigazione e compensazione" contenute nell'art. 43 delle N.T.A. e le prescrizioni geologiche finalizzate al corretto uso del suolo contenute nella documentazione di cui all'allegato tecnico specialistico - indagine geologico - tecnico, alle 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".

Considerato l'aumento della superficie impermeabilizzata connesso alla realizzazione degli interventi in previsione ed il conseguente incremento dei deflussi nei corsi d'acqua a valle (a causa della minore infiltrazione), preliminarmente la realizzazione degli interventi edificatori dovrà essere verificato il principio di invarianza idraulica. Qualora da tali approfondimenti risultasse evidente una maggiore portata dei corsi d'acqua a valle, dovranno essere individuati e realizzati gli interventi necessari per adeguare le sezioni a valle in modo tale da garantire il deflusso delle portate di piena.

Qualora gli interventi sui lotti posti a nord del comprensorio, vengano realizzati separatamente dall'intervento sull'intero comprensorio, mediante PEC sulla base dello schema planimetrico allegato alla presente scheda, all'atto della attivazione del primo strumento urbanistico esecutivo, andrà proposta, con funzione di indicazione prescrittiva nei confronti dell'intero ambito, un'adeguata viabilità a servizio dei quattro lotti assoggettati a PEC, mediante la previsione di un nuovo asse viario che, in direzione est ovest, metta in collegamento la SS 229 con la SP 167 e che costituisca unico asse di accesso dalla viabilità principale per tutti i quattro lotti interessati.

L'attuazione degli interventi di viabilità come sopra individuati, saranno posti a carico dei singoli lotti di intervento per le parti in essi ricomprese.



LOTTO PEC 1 - MQ 32.210

LOTTO PEC 2 - MQ 8.750

LOTTO PEC 3 - MQ 16.950

LOTTO PEC 4 - MQ 42.735

LOTTO PIP 5 - MQ 271.013