



## COMUNE DI BORGOMANERO

**MODIFICA n.2**  
art.17 comma 12 della LUR 56/1977  
**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**  
approvato con D.G.R. n.70-2680 del 21.12.2015

**Ambito residenziale in Via Pennaglia**

titolo elaborato:

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Contiene:

- Estratto planimetrico PRGC
- Norme di Attuazione – stralcio art.25 e scheda d'area n.6

|                                                                                               |                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Il sindaco:<br>BOSSI Sergio                                                                   | <b>estremi approvazione:</b><br><br><b>Approvazione</b><br>D.C.C. n. __ del ____ |
| l'assessore all'urbanistica:<br>ZANETTA Elisa Lucia                                           |                                                                                  |
| Il segretario comunale:<br>CRESCENTINI dott. Michele                                          |                                                                                  |
| il dirigente dell'area tecnica:<br>VOLPE arch. Paolo                                          |                                                                                  |
| il responsabile del procedimento:<br>CHIARELLO geom. Giuseppe                                 |                                                                                  |
| il progettista urbanista:<br>VERGERIO dott. Arch. Mauro<br>Via Garibaldi n.10<br>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.
- 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.
- variante ex art.17bis co.6 della LUR 56/1977 opera pubblica tratto di completamento Via Pennaglia. Approvata con DCC n.2 del 31.3.2022

- modifica n.1 ex art.17 co.12 della LUR 56/1977 area PIP Beatrice. Approvata con DCC n. 7 del 27.3.2023

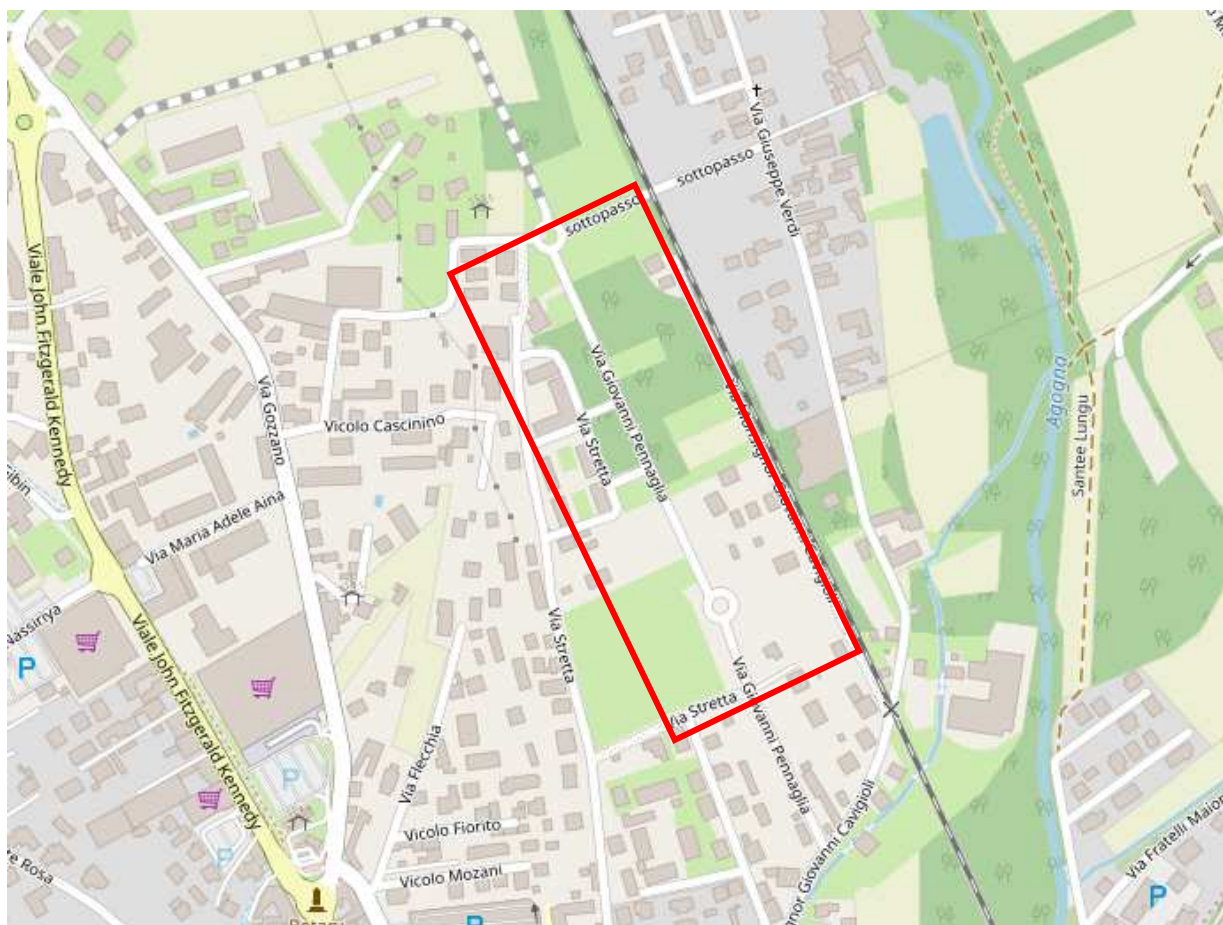
## 2. FINALITA' ED OBIETTIVI DELLA MODIFICA

La presente modifica è finalizzata a permettere un'attuazione graduale degli interventi residenziali di nuovo impianto previsti dal PRGC nell'ambito territoriale di Via Pennaglia, conservando per essi comunque l'assoggettamento a strumento urbanistico esecutivo

Tale ambito risulta disciplinato dalla scheda d'area n.6 allegata alle Norme di Attuazione del PRGC vigente, indirizzata ad una attuazione mediante Piano Esecutivo da attuarsi per comparti funzionali, volto a garantire la realizzazione delle opere viarie e delle opere di urbanizzazione primaria, per le quali prioritariamente dovrà essere redatto un "piano direttore".

Considerata l'ampia estensione e articolazione dell'ambito in argomento, nonché la numerosità delle proprietà fondiarie coinvolte, si è ritenuto opportuno con la presente modifica, al fine di favorire una più agevole attuazione degli interventi, di suddividere l'ambito in due distinti sotto-ambiti, ponendo come dividente la strada pubblica Via Pennaglia, già completata nella sua consistenza di progetto.

La suddivisione proposta non incide sugli aspetti localizzativi e quantitativi, né sull'entità e la dislocazione delle infrastrutture viabilistiche e delle aree destinate a standard urbanistici.



Localizzazione ambito base cartografica OpenStreetMap

### 3. CONTENUTI DELLA MODIFICA

L'ambito oggetto di modifica riguarda una superficie territoriale pari a **mq. 35.944**, collocata su entrambi i lati del tratto mediano della Via Pennaglia e risulta azionata dal PRGC quale area residenziale di nuovo impianto da attuarsi mediante strumento urbanistico esecutivo.

L'area nel suo complesso è disciplinata dall'art.25 delle Norme di Attuazione del PRGC e, nel dettaglio, dalla scheda d'area n.6 allegata alle NdA stesse.

Le modifiche proposte consistono nella suddivisione dell'ambito interessato in due sotto-ambiti, denominati 6A e 6B, attuabili separatamente anche in assenza del "piano direttore" prescritto attualmente dalla scheda d'area nelle modalità di intervento, qualora la progettazione urbanistica esecutiva riguardi per intero ciascuno dei due sotto-ambiti.

La scelta viene operata in ragione del fatto che: l'attuazione degli interventi viabilistici riguardanti la tratta di Via Pennaglia, che attraversa l'ambito in argomento, risulta ad oggi interamente realizzata. Fatto questo che fa venire meno la necessità di un momento di coordinamento tra i due sotto-ambiti qui individuati, i quali, proprio con la realizzazione avvenuta dell'infrastruttura viabile, hanno assunto una loro organizzazione autonoma, perseguendo una logica di accessibilità dei lotti così come configurata dal PRGC, nonché una ipotesi di organizzazione delle aree a standard che si attestano sulla viabilità in essere.

L'elaborato del PRGC tavola grafica n.P1.5 "Planimetria delle Regole foglio n.9 CT" viene modificata, introducendo le nomenclature 6A e 6B sui rispettivi sotto-ambiti in aggiunta alla nomenclatura 6 attualmente interessante l'intero ambito.

La scheda d'area n.6 allegata alla Norme di Attuazione viene modificata come illustrato nell'allegato B alla presente relazione relativamente ai seguenti aspetti:

- viene introdotta la possibilità di attuazione dell'intervento di nuovo insediamento residenziale anche separatamente per i due sotto-ambiti incorporati come risulta dalla tavola grafica P1.5;
- l'attribuzione a ciascuno dei due sotto-ambiti di intervento della relativa quota parte di aree da destinare a standard urbanistici, nella misura prevista in relazione alla loro localizzazione territoriale come risultante dalla tavola grafica P1.5;
- la conferma dell'attuazione degli interventi attraverso strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata (Piano Esecutivo Convenzionato PEC ex art.43 della LUR), anche in assenza di "piano direttore" qualora esteso all'intero sotto-ambito;
- la conferma dei parametri di intervento così come configurati dall'art.25 delle NdA e dalla scheda d'area n.6 allegata alle medesime NdA;

### 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)*

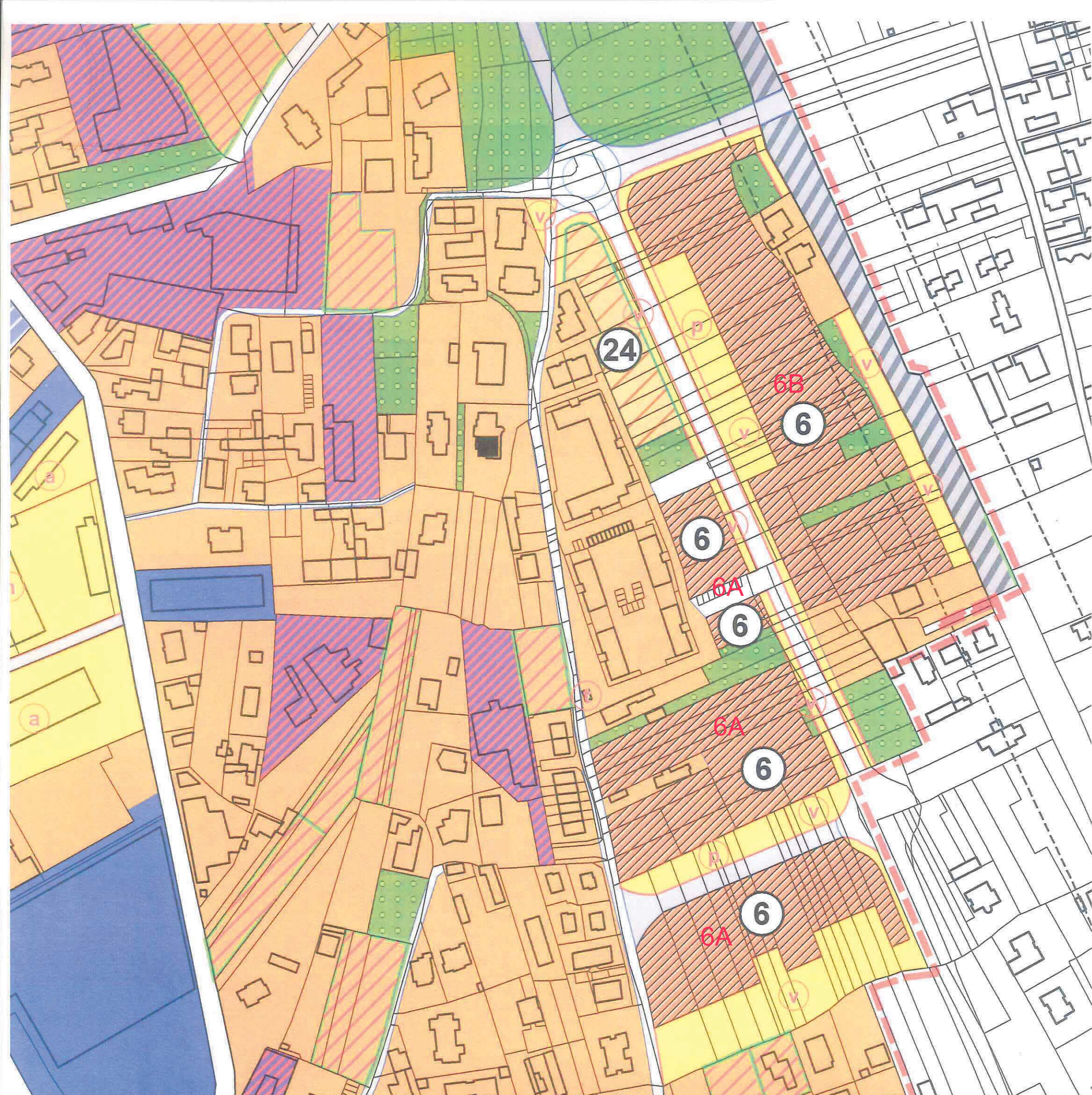
Allegati alla presente Relazione Illustrativa:

- A. Estratto Planimetria di Piano scala 1:2000 (non soggetta a modifica): con individuazione dei sotto-ambiti 6A e 6B  
B. Norme di Attuazione: scheda d'area n.6 con le integrazioni apportate con la presente modifica.

Borgomanero, ottobre 2023

**IL PROGETTISTA**  
Documento firmato digitalmente

Allegato a)  
Estratto Planimetria di Piano  
Tavola n. P1.5



Allegato b)  
Estratto Norme di Attuazione  
Scheda d'area n.6

COMUNE DI BORGOMANERO

PIANO REGOLATORE GENERALE

## SCHEDA AREA N. 6

(in carattere rosso le integrazioni apportate con modifica n.2 al PRGC approvata con DCC n.\_\_\_\_ del\_\_\_\_\_)

**DENOMINAZIONE :** Ambito residenziale in Via Pennaglia – Art. 25 N.T.A.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

- Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla preventiva approvazione di strumento urbanistico esecutivo da attuarsi per comparti funzionali volto a garantire la realizzazione delle opere viarie e le opere di urbanizzazione primaria per le quali prioritariamente sarà redatto un "piano direttore".
- La suddivisione in due sotto-ambiti, intervenuta con modifica ex art.17 co.12 della LUR 56/1977 e approvata con DCC n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, permette l'attuazione mediante due distinti strumenti urbanistici esecutivi, senza la preventiva redazione del "piano direttore".

### PARAMETRI DI INTERVENTO

**Rapporto di copertura:**

Sistema territoriale della piana: massimo 35% della SF

**Indice di utilizzazione fondiaria: (U<sub>f</sub>):**

Sistema territoriale della piana: 0,30 mq. SUL/mq. SF

**Indice di utilizzazione territoriale: (U<sub>t</sub>):**

Sistema territoriale della piana: 0,25 mq. SUL/mq. ST

**Altezza massima:**

Sistema territoriale della piana: 3 piani fuori terra  
altezza massima 10 metri

**Quota di superficie verde permeabile del lotto:**

Sistema territoriale della piana: minimo 30% della SF

**Distanza della costruzione dal confine:** minimo 5 mt.

E' ammessa la costruzione sul confine del lotto in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate nel caso di fabbricati con analoga destinazione o edificazione contestuale con progetto unitario nel caso di fabbricati con analoga destinazione.

**Distanza della costruzione dal confine stradale:** minimo 5 mt.

**Distanza tra pareti finestrate:** minimo 10 mt.

### TIPOLOGIE DI INTERVENTO

- Edifici uni-bifamigliari isolati.
- Edifici a schiera.
- Edifici plurifamiliari.

## **STANDARDS PER I SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE**

- Ogni intervento di nuova edificazione è subordinato alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per parcheggi e verde pubblico o di uso pubblico nella misura minima così come stabilito dall'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (mq. 15/ab.).

In tale ambito, trattandosi di un'area non compromessa, non è assentibile la monetizzazione delle aree a servizi pubblici.

- Dovranno essere realizzate ed attrezzate aree a verde e parcheggi pubblici o di uso pubblico come individuato cartograficamente nel P.R.G.C..
- Nel caso di attuazione degli interventi mediante due distinti strumenti urbanistici esecutivi, redatti con riferimento territoriale ai due sotto-ambiti individuati quali 6A e 6B, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per parcheggi e verde pubblico o di uso pubblico, andranno commisurate alle rispettive competenze territoriali dei due sotto-ambiti medesimi, a prescindere dal dato quantitativo indicato al comma 1 del presente paragrafo.

## **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla realizzazione della viabilità e delle opere di urbanizzazione primaria, così come previste nel P.R.G.C. e da definirsi in sede di convenzionamento.

I proponenti dovranno altresì realizzare ed attrezzare opportunamente con essenze arboree autoctone le aree a verde pubblico o di uso pubblico così come previste nella cartografia allegata al P.R.G.C.; dovranno essere altresì realizzate le aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, così come previste nel P.R.G.C., prevedendo opportune alberature aventi funzione di ombreggiamento e di schermatura verso l'esterno, utilizzando essenze a temperamento locale o specie già diffuse sul territorio comunale.

I nuovi fabbricati dovranno essere disposti in modo ordinato in relazione alla volumetria degli stessi, agli spazi esistenti e si dovranno integrare con l'assetto del tessuto urbano dell'intorno.

Le nuove alberature, interne all'ambito, dovranno essere disposte preferibilmente in modo da formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative, utilizzando essenze a temperamento locale o specie già diffuse sul territorio comunale.

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.