



COMUNE DI BORGOMANERO

VARIANTE PARZIALE N.11
art.17 comma 5 della LUR 56/1977
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
approvato con D.G.R. n.70-2680 del 21.12.2015
variante area normativa ex Autocusio da adibire a servizi ospedalieri

titolo elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

art.14, comma 1, punto 1 della LUR 56/1977

fase:

PROGETTO PRELIMINARE

data:

aprile 2026

Il sindaco: BOSSI Sergio	estremi approvazione: Progetto preliminare D.C.C. n. __ del ____ Pubblicazione dal ____ al ____ Parere compatibilità Provincia Decreto del Presidente n. ____ del ____ Approvazione D.C.C. n. __ del ____
l'assessore all'urbanistica: ZANETTA arch. Elisa Lucia	
Il segretario comunale: CRESCENTINI dott. Michele	
il responsabile del procedimento: MEDINA geom. Morena	
il progettista urbanista: VERGERIO dott. Arch. Mauro Viale Garibaldi n.10 28887 OMEGNA	
consulenza valutazione ambientale Dott. Forestale MALCOTTI Luca Via Olanda 33 VERBANIA	

INDICE

1. La pianificazione comunale vigente	pag.	1
2. Finalità e obiettivi della variante	pag.	2
3. Contenuti della variante	pag.	3
4. Estratti planimetria di Piano	pag.	6
5. Dimensionamento della variante	pag.	8
6. Strumenti di pianificazione sovraordinati	pag.	10
6.1 Piano Territoriale Regionale (PTR)	pag.	10
6.2 Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	pag.	14
6.3 Piano Territoriale Provinciale (PTP)	pag.	23
7. Compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica	pag.	24
8. Norme di Attuazione	pag.	24
9. Compatibilità rispetto al rischio idro-geologico	pag.	25
10. Compatibilità ambientale	pag.	25
11. Vincoli preordinati all'espropriazione	pag.	25
12. Tipologia ed elaborati della variante	pag.	26
Allegato A estratto Norme di Attuazione art.32	pag.	27

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.

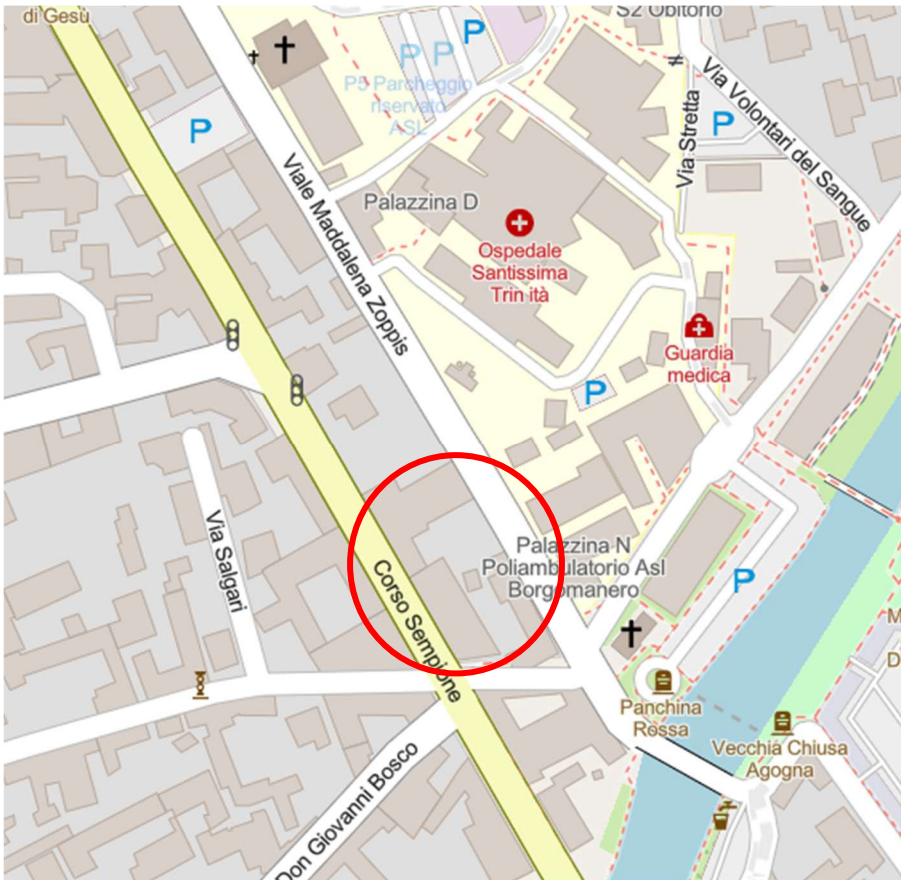
Successivamente alla sua approvazione il PRGC è stato oggetto delle seguenti varianti:

- **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 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;
- **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;
- **modifica n.1** ex art.17 co.12 della LUR 56/1977 area PIP Beatrice. Approvata con DCC n. 7 del 27.3.2023;
- **modifica n.2** ex art.17 co.12 della LUR 56/1977 area residenziale ambito n.6 Via Pennaglia. Approvata con DCC n.51 del 30.10.2023;
- **variante parziale n.9** relativa a interventi puntuali di riqualificazione, ampliamento e nuovo insediamento di attività economiche di qualsiasi natura (industriale, artigianale, commerciale, turistico-ricettivo, direzionale). Variante in corso di elaborazione e attualmente in fase di raccolta di dichiarazioni di intenti da parte di operatori interessati, come da avviso pubblicato in data 31.10.2023;

- **variante parziale n.10** modifiche normative area produttiva PIP Beatrice – modifica parametro altezza massima per magazzini verticali. Approvata con DCC n.69 del 18.12.2023;
- **modifica n. 4** ex art.17 co.12 della LUR 56/1977 area residenziale ambito n.8 Via Montale. Approvata con DCC n.6 del 05.03.2026;

2. FINALITA' E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La variante in oggetto viene proposta al fine di valutare, nell'ambito ed entro i limiti di una variante parziale, la proposta avanzata dall'A.S.L. NO, utile a pervenire a una modifica di destinazione d'uso dell'area sulla quale insiste l'immobile ex Autocusio, sita in corso Sempione 56 e attualmente destinata dal PRGC a "commerciale consolidato", da adibire ad ampliamento del presidio ospedaliero.



Localizzazione area di intervento base cartografica Open Street Map (OSM)

Viene altresì contemplata nella variante la modifica dell'indice di utilizzazione fondiaria relativo all'insediamento ospedaliero, come disciplinato dall'art.32 delle Norme di Attuazione, portandolo dagli attuali 1,2 mq SUL/mq a 1,3 mq SUL/mq, anche in questo caso a seguito di specifica richiesta pervenuta dall'Azienda Sanitaria, al fine di poter adeguatamente far fronte a possibili futuri potenziamenti della struttura.

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante proposta intende soddisfare le richieste avanzate dalle Aziende Sanitaria Locale di Novara, finalizzata a trasformare l'edificio già sede dell'Autocusio (officina riparazione e concessionaria autovetture), in laboratorio per esami, centro produzione e validazione emocomponenti (CPVE) per il Piemonte orientale.

Il progetto di trasformazione proposto prevede:

- **area ex officina:** *si intende realizzare il Laboratorio per esami Centro Produzione e Validazione Emocomponenti (CPVE) per il Piemonte Orientale: è una struttura dedicata all'esecuzione degli esami di legge relativi alla donazione ed alla lavorazione del sangue intero per produrre gli emocomponenti ad uso trasfusionale e per il congelamento del plasma ad uso farmacologico.*

Tale centro è strategico quale punto di riferimento per il Piemonte Orientale e pertanto costituisce un fattore di eccellenza della ASL NO.

Interventi: *sfruttando la notevole altezza, verrebbe realizzato un piano (soletta) su tutta la superficie da utilizzare al PT parte come aree accessorie al laboratorio e parte per ingresso autovetture Ex Concessionaria; la realizzazione di opere strutturali servirebbero soprattutto per adeguare l'area ai nuovi carichi accidentali, alla normativa antincendio, sismica e energetica.*

Detta area sarà collegata tramite una passerella realizzata in ferro e vetro con il Presidio Ospedaliero, in sopraelevazione di viale Zoppis.

- **ex concessionaria automobili:** *si intende realizzare al piano terra un'area ambulatoriale a completamento di quelle esistenti nel Presidio Ospedaliero, mentre al piano primo, secondo e copertura viene mantenuta una destinazione compatibile con l'esistente e quindi come area parcheggio.*

Interventi: *ristrutturazione del piano terra con interventi finalizzati all'inserimento dell'area ambulatoriale; adeguamenti normativi ed impiantistici per la parte destinata a parcheggio;*

- **ex residenza proprietario:** *si intende mantenere la destinazione abitativa utilizzando i locali disponibili quali camere per personale reperibili e/o specializzandi che presteranno il loro servizio nelle attività sanitarie nel Presidio Ospedaliero.*

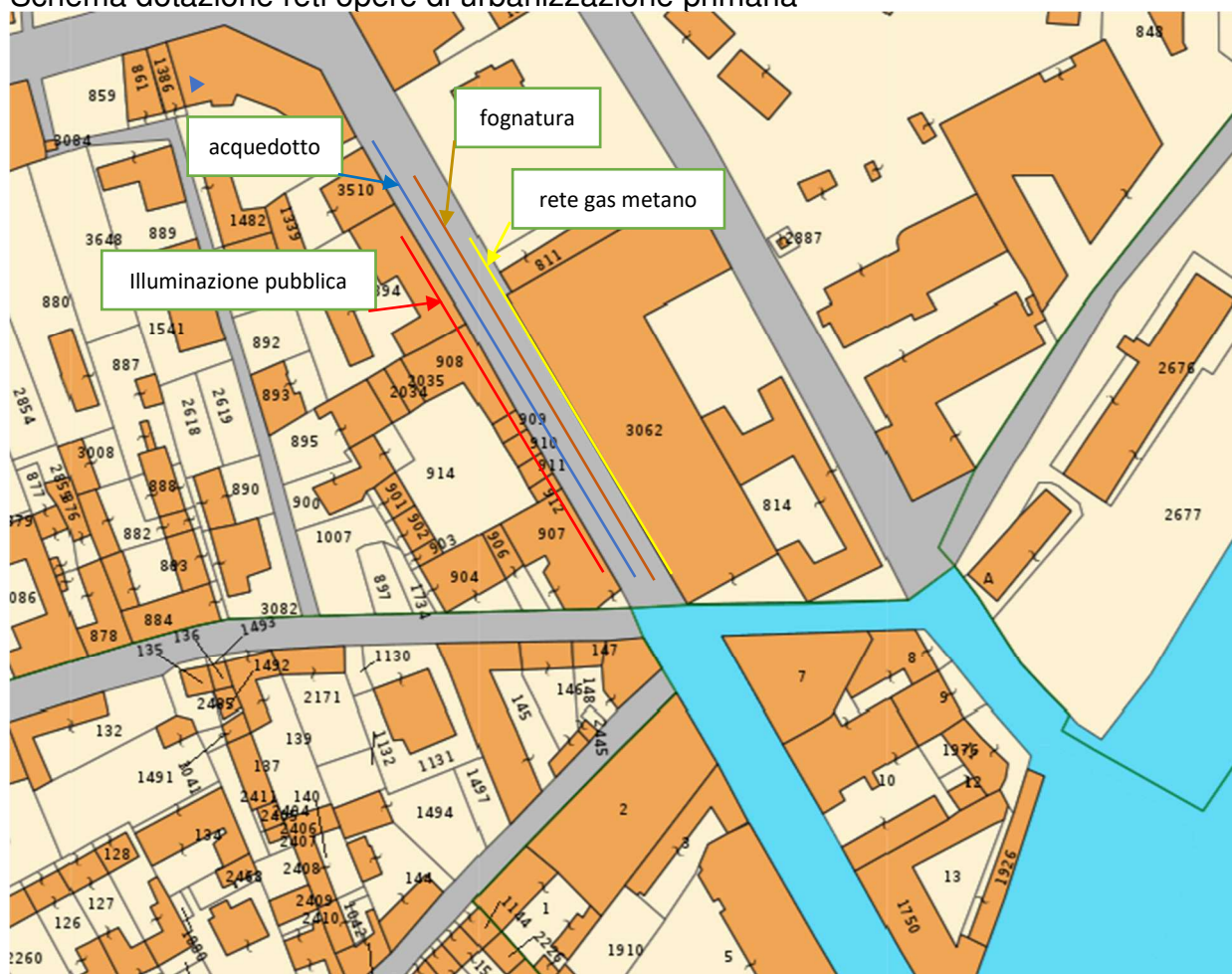
Interventi: *manutenzione straordinaria con finiture abitative.*

(testo tratto dall'istanza prodotta dall'ente proponente)

SCHEDA INTERVENTO

STATO DI FATTO	<u>Localizzazione</u>: Corso Sempione – Via Zoppis <u>Individuazione Catastale</u>: C.T. foglio n.9 mappale n.3062 <u>Superficie Fondiaria</u> (Sf) = mq 2.400 <u>Destinazione Piano vigente</u>: area commerciale consolidata (art.22 NdA) <u>Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica</u>: classe I e IIF - compatibile <u>Vincoli paesaggistici</u>: art.142, comma 1, lettera c) fasce fluviali – ambito escluso dal vincolo ai sensi dell'art.142, co.2 del Codice in quanto individuato in zona B ex DM 1444/1968 alla data del 6.9.1985 (v. estratto planimetrico al capitolo 6.2 che segue) <u>Componenti paesaggistiche PPR</u>: Zona fluviale interna e allargata – morfologia insediativa mi3 – aree urbane consolidate: tessuti urbani esterni ai centri <u>Altri vincoli</u>: parzialmente area a rischio archeologico <u>Piano di classificazione acustica</u>: classe III – compatibile – vedi “relazione di compatibilità delle aree oggetto di nuova previsione o di trasformazione” di cui all'art. 14, comma 1, punto 2c bis), della LUR 56/1977, costituente elaborato della presente variante che viene analizzato e valutato nell'ambito della procedura di VAS. <u>Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR)</u>: interna al centro abitato <u>Stato urbanizzazione primaria</u>: area dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con le reti pubbliche (v. estratto planimetrico in calce alla presente scheda).										
PROGETTO	<u>Oggetto della variante</u>: trasformazione di destinazione d'uso area commerciale consolidata in area a spazi pubblici attrezzature ospedaliere. Area attualmente edificata ove insiste un fabbricato a destinazione commerciale dismessa che sarà oggetto di un intervento di riuso con destinazione sanitaria; incremento indice di utilizzazione fondiaria afferente l'intero compendio ospedaliero da 1,2 a 1,3 mqSUL/mq. <u>Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR)</u>: mq. 0 <u>Standard urbanistici</u>: verificati <u>Destinazione variante</u>: area per servizi pubblici e di interesse pubblico – attrezzature ospedaliere (art.32 NdA) <u>Variazioni cartografiche</u>: tavola n. P1.5 <u>Variazioni normative</u>: integrazione art.32 NdA e variazione parametro Uf <u>Dati quantitativi – parametri</u>: <table data-bbox="247 1713 1436 1960"> <tr> <td>Variazioni della capacità insediativa residenziale (Sul mq)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>(abitanti)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)</td><td>- 2.400</td></tr> <tr> <td>Variazioni degli standard urbanistici (mq)</td><td>2.400</td></tr> </table>	Variazioni della capacità insediativa residenziale (Sul mq)	0	(abitanti)	0	Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0	Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	- 2.400	Variazioni degli standard urbanistici (mq)	2.400
Variazioni della capacità insediativa residenziale (Sul mq)	0										
(abitanti)	0										
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0										
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	- 2.400										
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	2.400										

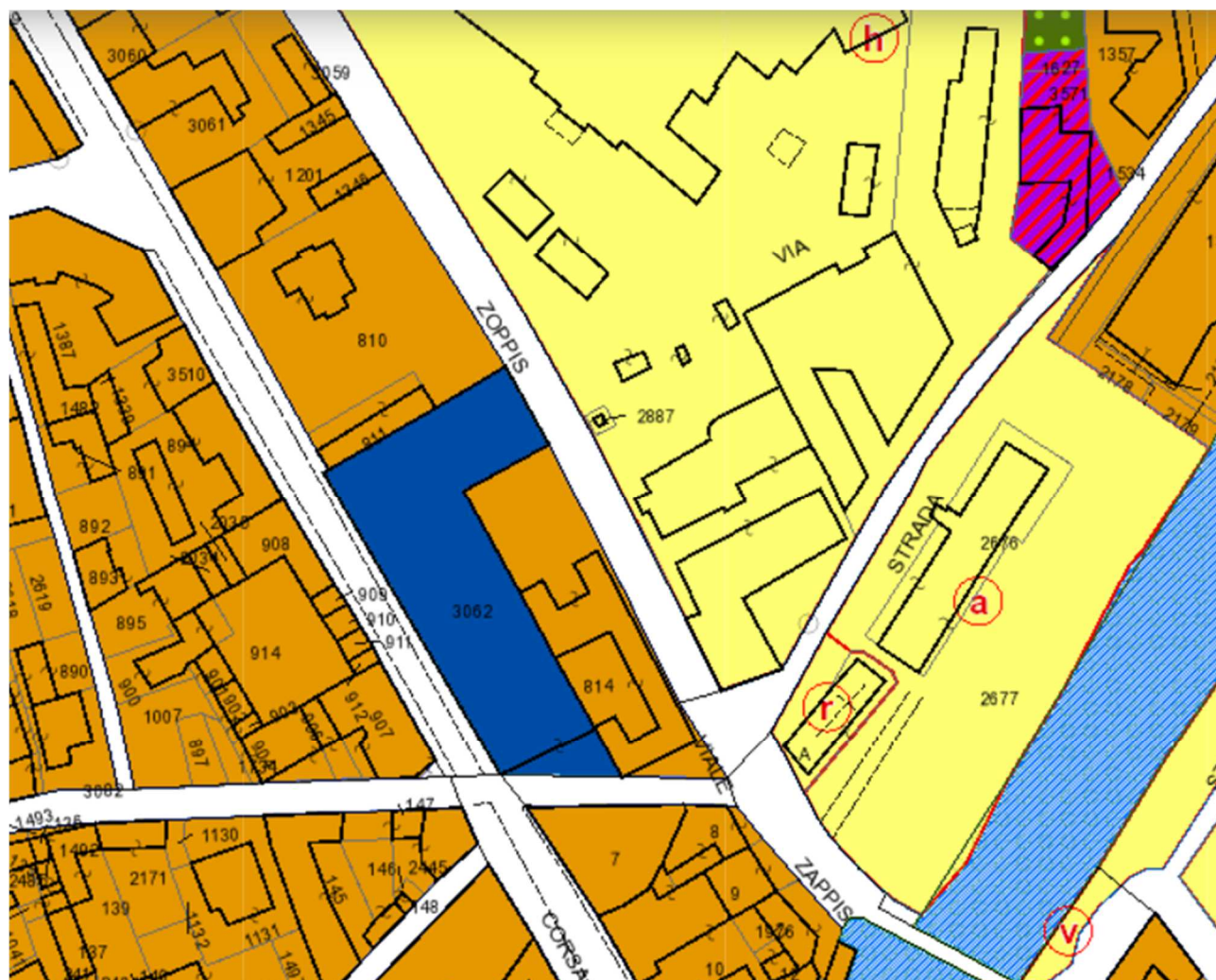
Schema dotazione reti opere di urbanizzazione primaria



4. ESTRATTI PLANIMETRIA DI PIANO

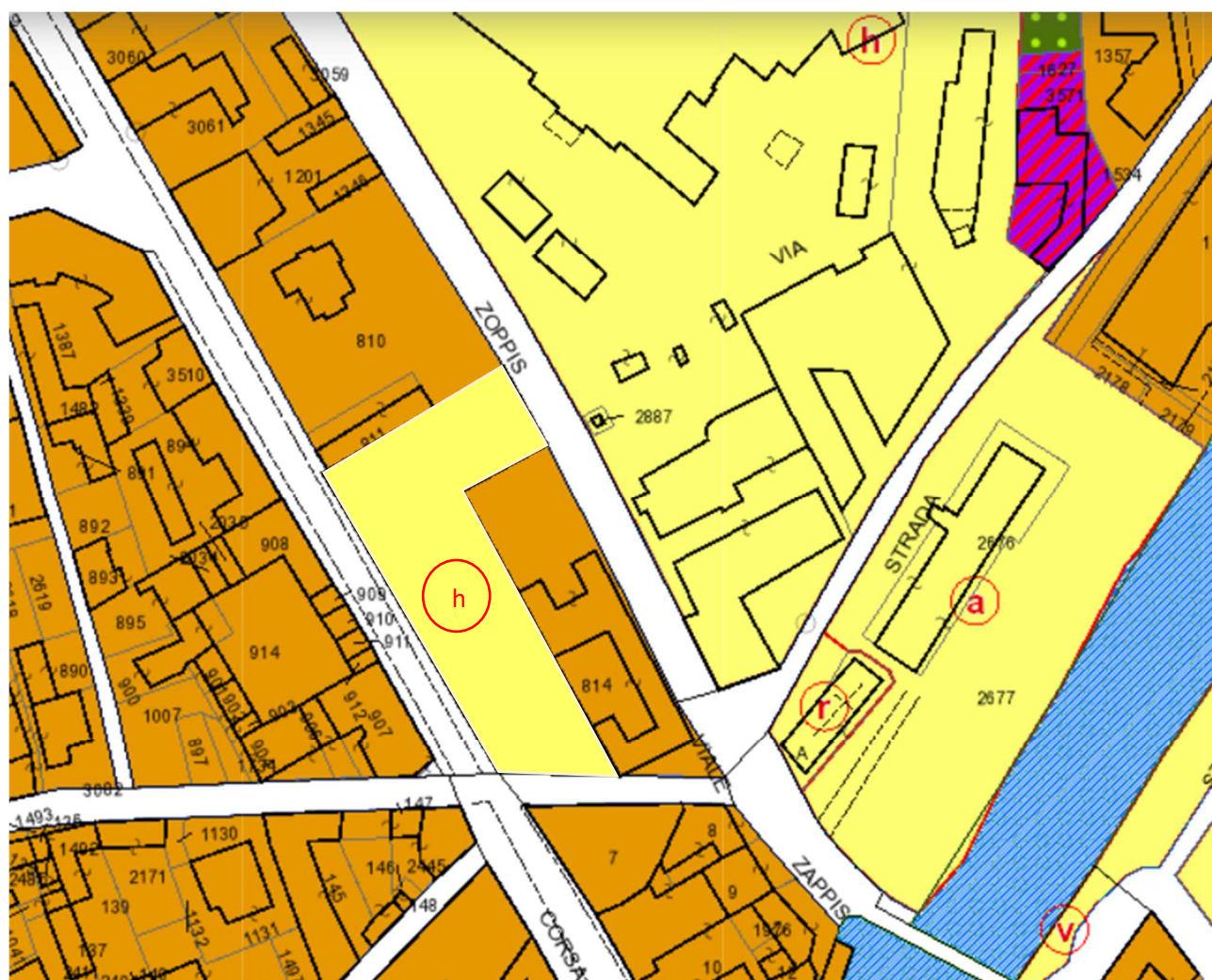
Si propongono di seguito:

- un estratto della cartografia di Piano vigente e a seguire un estratto della medesima (Tavola P1.5) contenente la proposta di variante:



 art. 22 commerciale consolidato

Estratto PRGC vigente Tavola P1.5 foglio n.9 C.T.



 art. 32 servizi pubblici e di interesse pubblico

 h: attrezzature ospedaliere

Estratto PRGC variante Tavola P1.5 foglio n.9 C.T.

5. DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

Ai fini del rispetto dei limiti quantitativi imposti dal comma 5, lettere c) – d) – e) – f), dell'art. 17 della LUR 56/1977 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	Approvazione DCC n.54 del 28.10.2022	0	5.440	0	5.440	0	0	0
8	Approvazione DCC n.55 del 28.10.2022	0	0	0	0	- 5.250	5.250	0
9	Approvazione DCC n.69 del 18.12.2023	0	0	0	0	0	0	0
10	In corso di elaborazione	0	0	2.400				
Totale dotazione precedentemente alla approvazione della presente variante		31.254	1.049.556	605.418	1.654.974	1.002.565	505.787	1.508.352
11		0	0	2.400	2.400	0	- 2.400	- 2.400
Totale modifiche varianti parziali		- 22	5.219	10.160	15.379	- 4.024	3.833	- 191
Totale dotazione a seguito dell'approvazione della presente variante		31.254	1.049.556	607.818	1.657.374	1.002.565	503.387	1.505.952

Comune di Borgomanero – variante parziale n.11 al PRGC - Area ex Autocusio
Progetto preliminare - Relazione Illustrativa

(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		0,49	< 0,50
				15.379 / 31.276	mq/ab		
				confronto con minimi di legge	mq	1.657.374	> 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	%	-0,40	< 2,00
				-4.024/ 1.006.589 x 100			
				modifiche varianti parziali terziario	mq	3.833	
				dotazioni varianti parziali terziario	mq	503.387	
				percentuale variazioni terziario	%	0,77	< 2,00
				3.833/ 499.554 x 100			
				modifiche varianti parziali totale	mq	-191	
				dotazioni varianti parziali totale	mq	1.505.952	
				percentuale variazioni totale	%	-0,01	< 2,00
				-191/ 1.506.143 x 100			

in colore rosso i dati modificati con la presente variante

6. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

6.1 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, Maggiore 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.

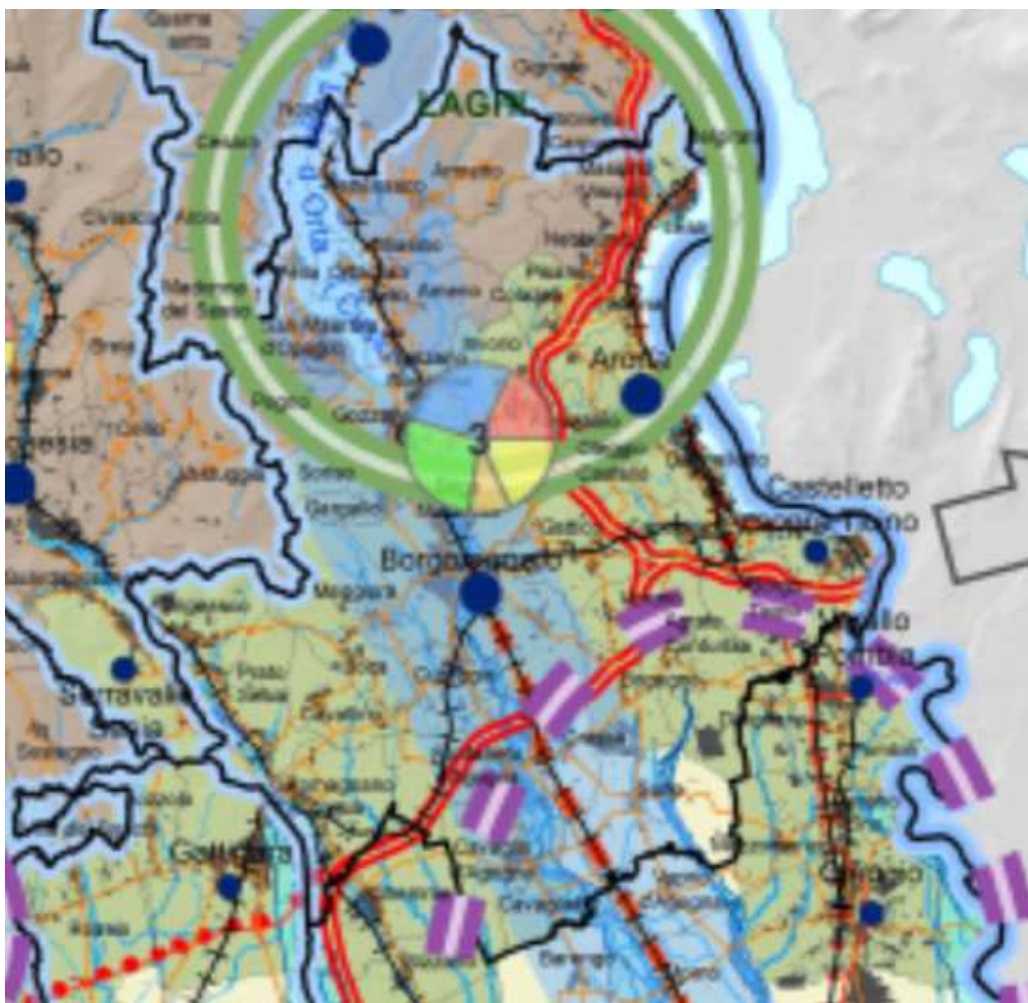
Nella scheda che segue sono evidenziate le linee d'azione prevalenti per l'AIT n. 3 - Borgomanero, da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale: esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico, a scala regionale, da approfondire e integrare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

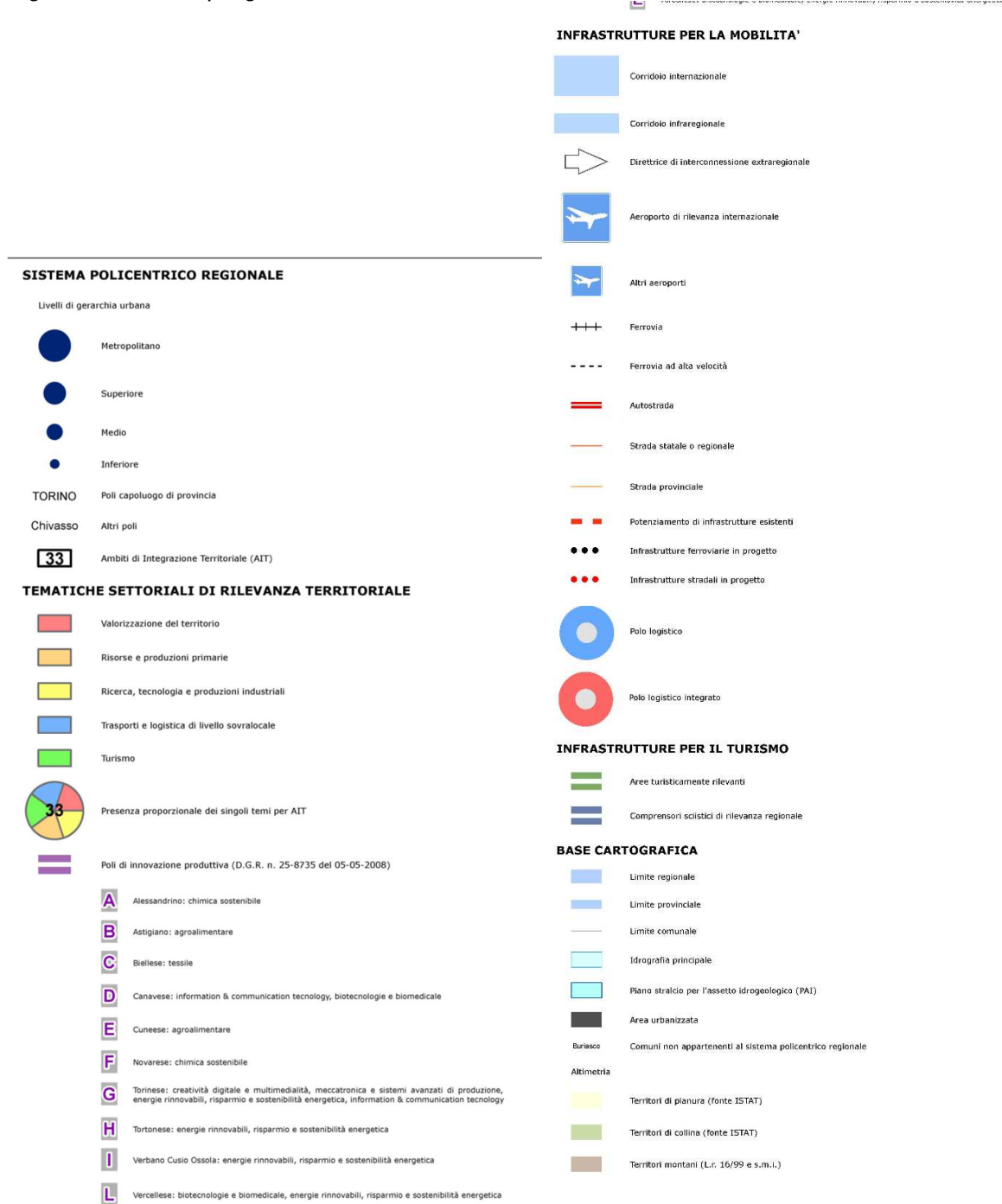
AIT 3 – Borgomanero

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

Estratto tavola di progetto PTR



legenda tavola di progetto PTR



Valutazioni di coerenza

Si ritiene che la variante proposta risulti **coerente** con i principi e le finalità perseguite dallo strumento di programmazione esaminato nel presente paragrafo. In particolare per quanto attiene gli indirizzi di valorizzazione del territorio, laddove la proposta di potenziamento delle dotazioni di servizi sanitari a livello sovracomunale, risponde alle indicazioni dello strumento di programmazione regionale di “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)”.

La variante proposta **non determina incrementi di consumo di suolo** in relazione ai disposti dell'art.31 del PTR.

6.2 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:

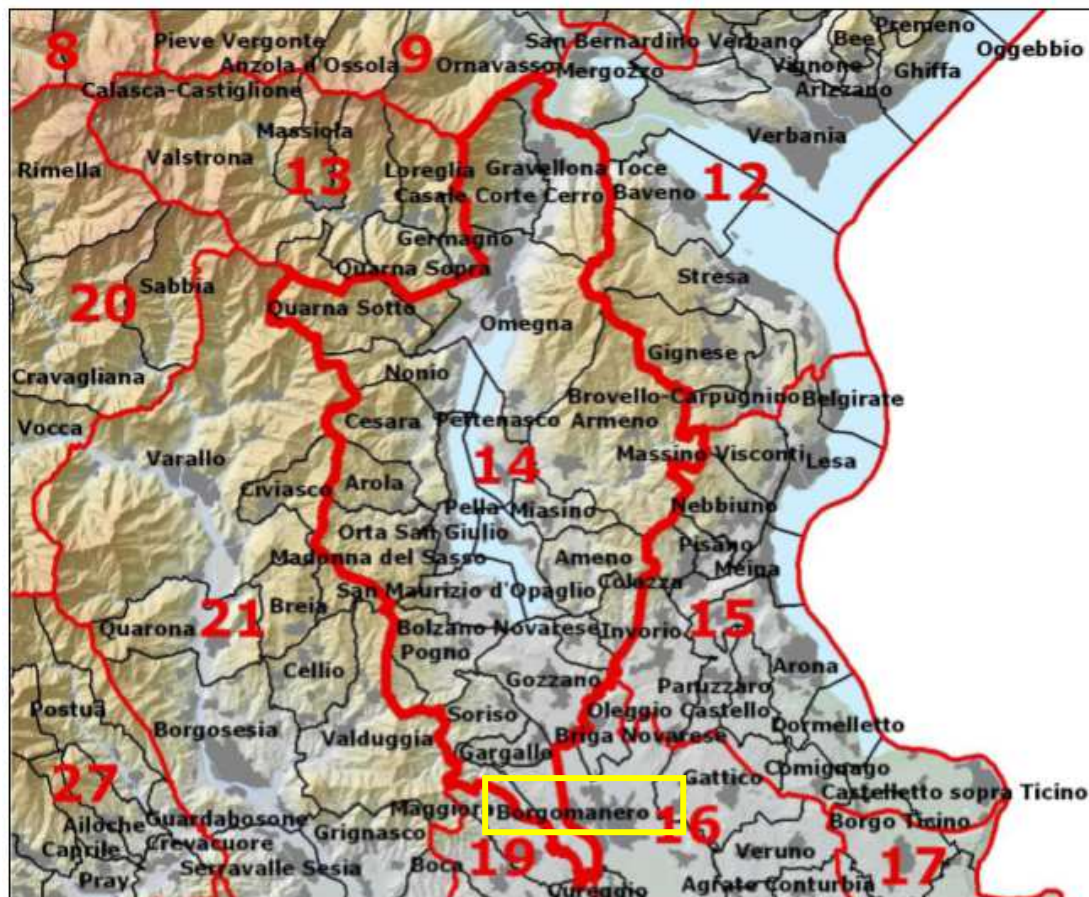
Per la porzione di territorio collinare posta a nord-ovest del centro abitato:

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

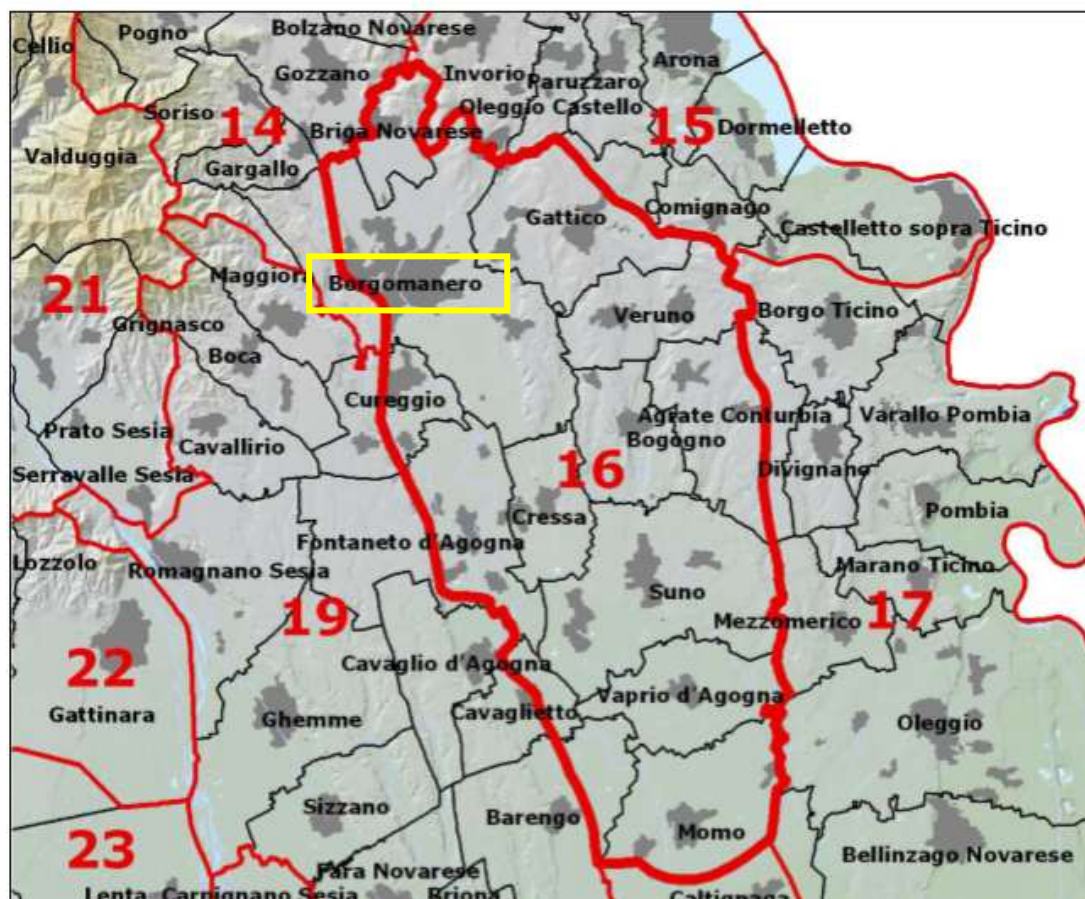
Ambito	Lago d'Orta	14
--------	-------------	----



Per la restante parte del territorio (nella quale risulta compresa l'area oggetto della presente variante):

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:

- cascine 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**:

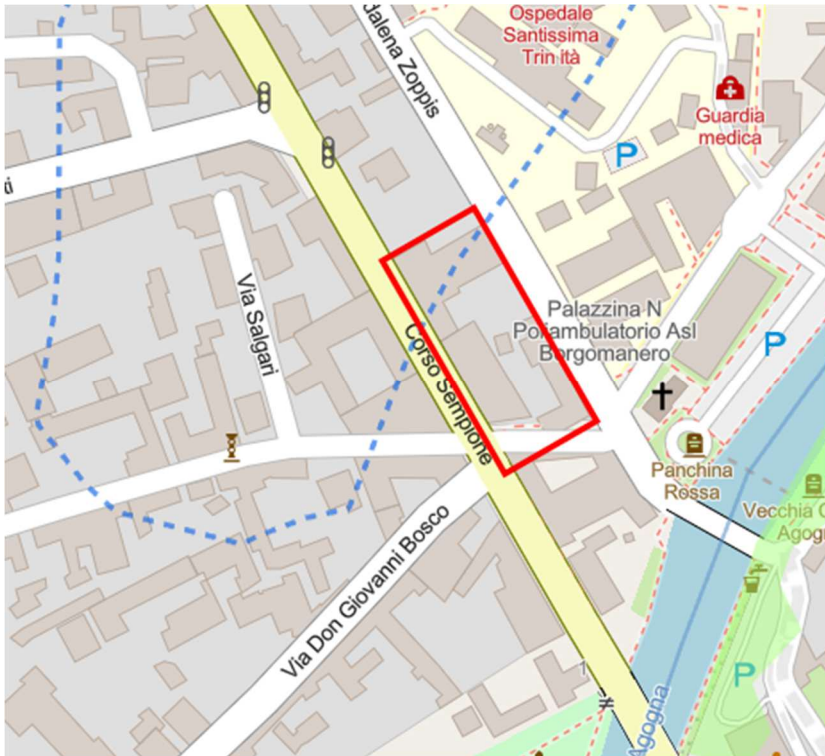
- controllo e massimo contenimento di nuove espansioni insediative, in particolare nell'area urbana di Borgomanero verso sud ed est, e in relazione alla realizzazione di seconde case;
- regolamentare con piani specifici l'installazione di antenne per telefonia mobile e tralicci per linee elettriche ad 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 invece parzialmente interessato da vincoli ex art.142 del Codice, per la presenza della fascia spondale del Torrente Agogna (co.1 lettera c)



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

L'ambito viene escluso dal vincolo sopra richiamato, in quanto, ai sensi dell'art.142, co.2 del Codice, risulta individuato in zona B ex DM 1444/1968 alla data del 6.9.1985 (v. estratto planimetrico che segue)



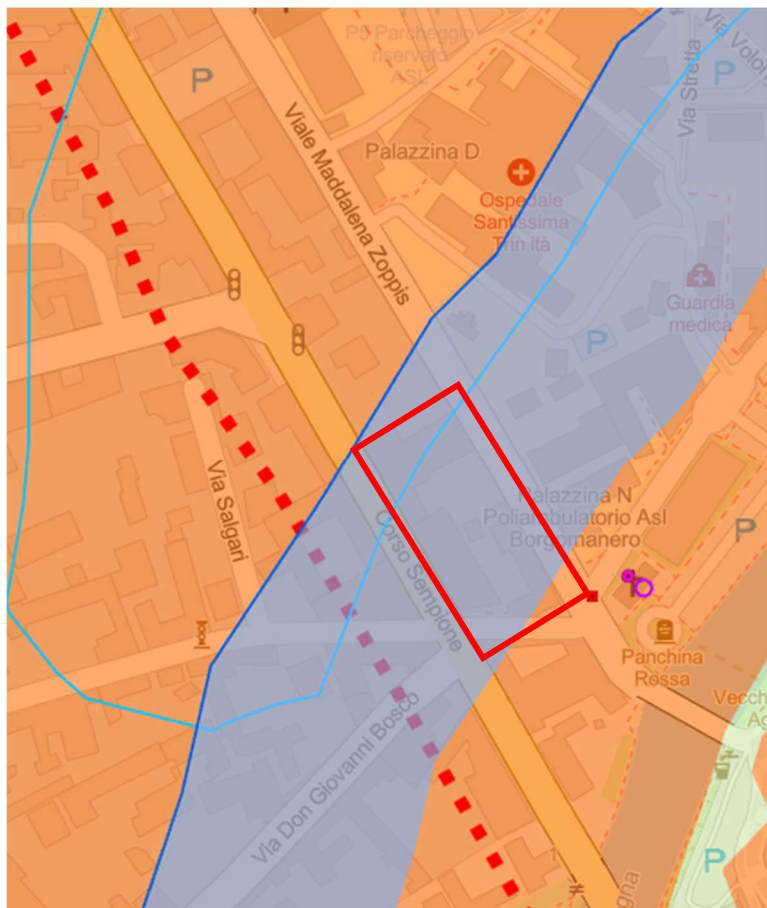
Legenda

- Fasce spondali da PRGC
- Fasce spondali da PRGC
- Zone A e B
- bene_ex_DDMM_1_8_1985
- Lettera_c_Art. 142_fasce_fluviali
- individuazione area

Estratto tavola rappresentazione ambiti esclusi dal vincolo ex art.142 del Codice dei beni culturali e paesaggistici

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):

- Sistema idrografico – zone fluviali interne e zone fluviali allargate (art.14)
- Morfologie insediative m.i.3 aree urbane consolidate (art.35)



Estratto Tavola P4 PPR “Componenti paesaggistiche” segue estratto legenda

COMPONENTI NATURALISTICO-AMBIENTALI

Zona fluviale allargata - perimetro



Zona fluviale interna



COMPONENTI MORFOLOGICO-INSEDIATIVE



Tessuti urbani esterni ai centri - m.i. 3

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	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - 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 paleovalvi 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"). 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").	
Indirizzi comma 7 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: - 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; - 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; - 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; - 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.	
Direttive comma 8 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	

Comune di Borgomanero – variante parziale n.11 al PRGC - Area ex Autocusio
Progetto preliminare - Relazione Illustrativa

pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti: a. verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino; b. nelle zone fluviali "interne" prevedono: 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; 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.	L'intervento proposto riguarda un'area urbanizzata ed edificata, la variante persegue la finalità di consentire il recupero funzionale di un fabbricato commerciale dismesso all'attività, con un suo riuso a destinazione presidio sanitario. Non sono previsti interventi di nuova edificazione e il fabbricato esistente non affaccia direttamente sul corso d'acqua oggetto di tutela.
<u>Prescrizioni</u> comma 11 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: 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.	

Articolo 35 - Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)	
m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)	
Indirizzi comma 3 I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5: a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. comma 4 I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.	
Direttive comma 5 I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. Inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri: a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000; b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori; c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo.	Il fabbricato esistente oggetto di recupero occupa una testata di isolato e affaccia su tre strade pubbliche occupando l'intera superficie del lotto sul quale insiste. Non sono previste trasformazioni dell'assetto insediativo in essere. La conferma della consistenza volumetrica e dell'assetto plano-altimetrico esistente, trova specifica norma prescrittiva nell'integrazione dell'art.32 NdA operata con la presente variante (v. allegato A della presente relazione illustrativa).

Per le argomentazioni sopra espresse si ritiene di poter esprimere una valutazione di **coerenza** della variante proposta con lo strumento di pianificazione sovraordinata in esame.

6.3 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

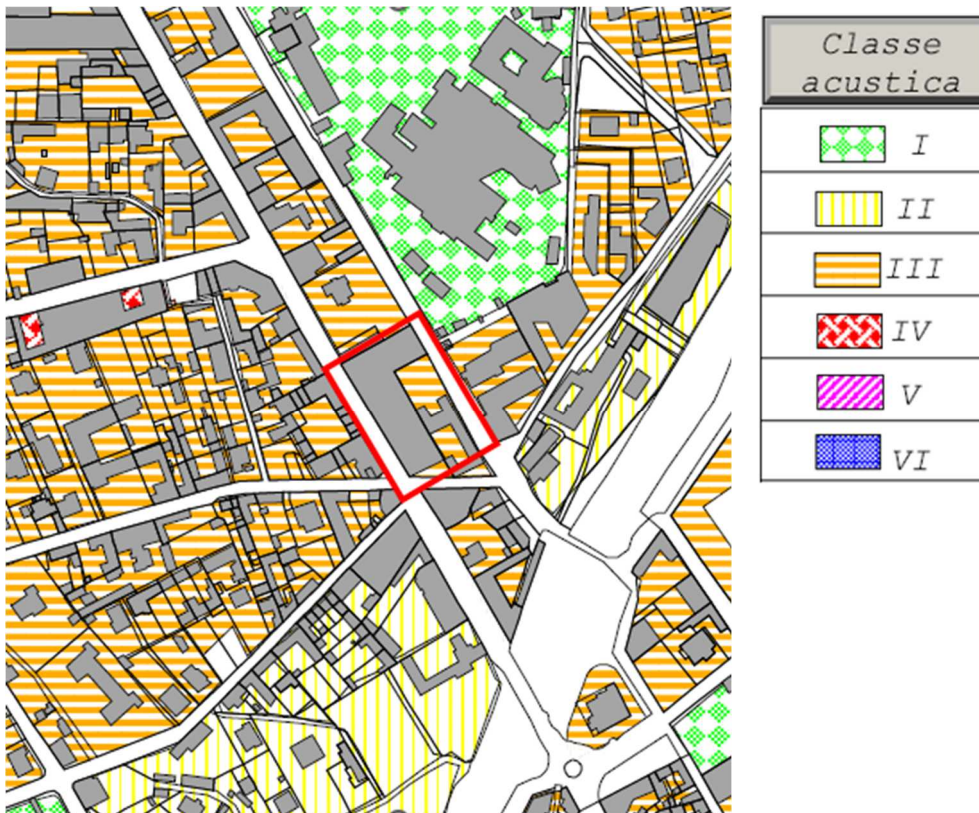
Valutazioni di coerenza

Si ritiene che la variante proposta risulti **coerente** con i principi e le finalità perseguite dallo strumento di programmazione esaminato nel presente paragrafo. In modo particolare si riscontra la coerenza con le direttive indicate all'articolo 4.9 delle Norme di Attuazione, laddove si propongono previsioni di localizzazione di funzioni di servizio di rango provinciale, in particolare per quanto attiene la concertazione con l'ASL competente, della distribuzione e della localizzazione sul territorio delle sedi di servizi sanitari.

7. 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'ambito territoriale in argomento viene trasformato da commerciale in servizi sanitari, per i quali la classificazione acustica vigente viene ritenuta compatibile, secondo le argomentazioni contenute nella relazione di compatibilità acustica allegata al presente progetto di variante.



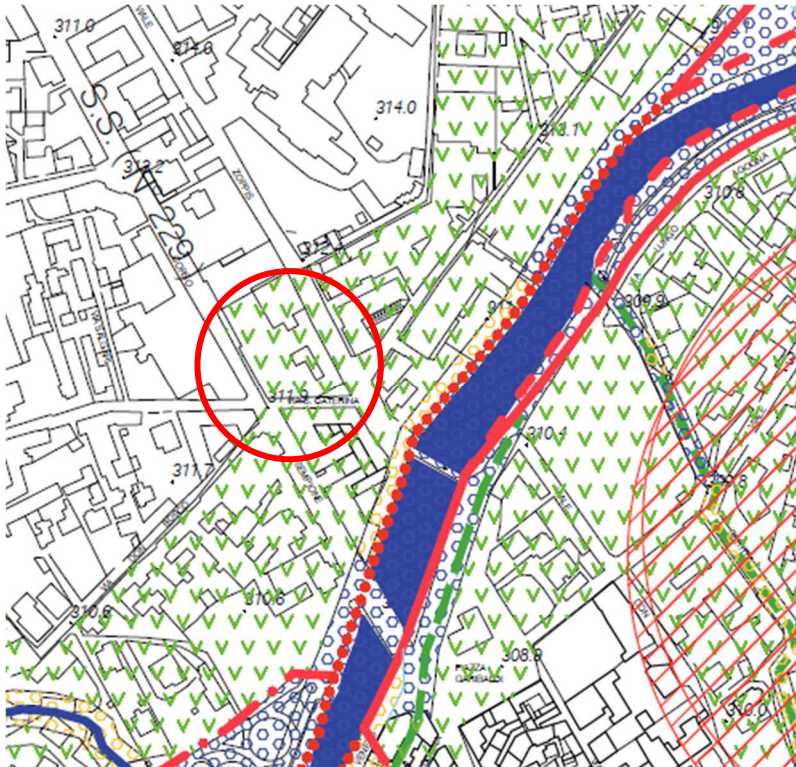
8. NORME DI ATTUAZIONE

Con la presente variante si propone un'integrazione dell'art.32 delle N.d.A., al fine di consentire la realizzazione di un sovrappasso pedonale della Via Zoppis, necessario a mettere in collegamento il nuovo insediamento con la struttura ospedaliera esistente.

Viene inoltre apportato un incremento del parametro U_f indice di utilizzazione fondiaria da 1,2 a 1,3 mq SUL/mq.

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 in classe di rischio IIf, compatibile con l'intervento in progetto.



CLASSE IIf

Zone subpianeggianti caratterizzate da processi di dilavamento in assenza di opere di regimazione delle acque ruscellanti

Estratto carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica

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 della LUR 56/1977, risulta assoggettata alla procedura di VAS in quanto non ricompresa nelle fattispecie escluse indicate al comma 9 del medesimo 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, l'area oggetto di variante rientra nella disponibilità pubblica (ASL.NO)

12. TIPOLOGIA ED ELABORATI DELLA VARIANTE

Variante parziale redatta ai sensi dell'art.17, comma 5, della LUR 56/1977, in quanto soddisfa i seguenti requisiti:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti;
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive;
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Gli elaborati tecnici della presente variante sono quelli previsti dall'art.14 della LUR 56/1977 (tra parentesi i riferimenti normativi di ciascun elaborato) e sono rappresentati dalla:

- Relazione illustrativa (comma 1 punto1)
che contiene:
 - estratti planimetrici – capitolo 4
 - verifica coerenza pianificazione sovraordinata – capitolo 6
 - Norme di Attuazione (comma 1 punto 4) stralcio articolo 32 oggetto di modifica – allegato A
- Documento per la verifica di assoggettabilità alla VAS (comma 1 punto 4bis-a)
- Relazione di compatibilità delle aree oggetto di nuova previsione o di trasformazione con la classificazione acustica predisposta ai sensi della normativa regionale in materia di inquinamento acustico (comma 1 punto 2c bis)

Borgomanero, aprile 2026

IL PROGETTISTA
documento firmato digitalmente

Allegato A
Estratto Norme di Attuazione art.32
in carattere **rosso** le integrazioni proposte con la presente variante

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

1. Definizione

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

2. Obiettivi

Obiettivi generali del Piano sono:

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

3. Destinazioni d'uso

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

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

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

L'edificio di proprietà comunale ex pretura, ubicato nel centro storico cittadino e individuato in cartografia di Piano quale "a – attrezzature pubbliche" a seguito della sua dismissione all'uso originario sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al punto 5.5 dell'art.19 delle presenti Norme di Attuazione "direzionale - uffici". ⁽⁴⁾

4. Interventi sul suolo

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

recinzioni

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

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

fabbricati accessori alle attività

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

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

- interrati o seminterrati (massima sporgenza dal piano di campagna: un metro all'intradosso della copertura), avere la copertura piana ricoperta da un manto vegetale.

- fuori terra con altezza massima esterna all'estradosso della copertura di 2,95 metri e l'altezza all'intradosso dovrà essere inferiore a 2,70 metri di media, nel rispetto dei "parametri urbanistici ed edilizi" di cui al successivo comma 5.

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

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

5. Parametri urbanistici ed edilizi

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

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

Rapporto di copertura: massimo 50%

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

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

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

Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 m

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

Rapporto di copertura: 50%

Indice di Utilizzazione Fondiaria: ~~1,2 mq. SUL/mq. SF;~~ **1,3 mq. SUL/mq. SF;**

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

Nelle aree di cui al presente articolo, relativamente all'immobile di cui all'ampliamento del **Presidio Ospedaliero** mediante il recupero dell'edificio posto su Corso Sempione individuato a Catasto Terreni al mappale n.3062 del foglio n.9, oggetto della variante parziale n.11 approvata con DCC n.____ del _____, sono ammessi i medesimi tipi di intervento di cui sopra, con la conferma della consistenza edilizia esistente nella sua configurazione plano-altimetrica.

Negli interventi di Ristrutturazione edilizia è ammessa la realizzazione di soppalchi e l'incremento della SUL esistente solo all'interno della sagoma volumetrica esistente.

Nell'ambito dell'intervento è altresì ammessa, in eccedenza alla consistenza in essere e per il solo uso più avanti precisato, la realizzazione di sovrappasso pedonale della strada pubblica viale Zoppis, in modo da conseguire un collegamento funzionale con la sede della

struttura ospedaliera esistente sul medesimo viale. Questo andrà realizzato nel rispetto del Codice della Strada (D.Lgs 30.4.1982 n.285) e del relativo Regolamento di Attuazione (DPR 16.12.1992 n.495), previa il conseguimento della necessaria autorizzazione del Comune, in quanto ente proprietario della strada, per occupazione permanente di suolo pubblico.

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

<u>Rapporto di copertura:</u>	50%
<u>Indice di Utilizzazione Fondiaria:</u>	0,6 mq. SUL/mq. SF;
<u>Altezza della costruzione:</u>	15 mt. per edifici multipiano; libera per edifici a un solo piano fuori terra, volumi tecnici.

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

<u>Rapporto di copertura:</u>	60%
<u>Indice di Utilizzazione Fondiaria:</u>	1,2 mq. SUL/mq. SF;
<u>Altezza della costruzione:</u>	12 mt. per edifici multipiano; libera per edifici a un solo piano fuori terra, volumi tecnici.

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

<u>Indice di Utilizzazione Fondiaria:</u>	massimo 1 mq. SUL/mq. SF per aree per attrezzature;
<u>Rapporto di copertura:</u>	massimo 50%
<u>Altezza della costruzione:</u>	massimo 15 mt.
<u>Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds):</u>	minimo 5 mt.
<u>Distanza della costruzione dal confine stradale (Dc):</u>	minimo 10 mt. ⁽²⁾

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

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

L'edificazione sulle aree oggetto dell'ampliamento della sede della Croce Rossa, così come configurato con la variante parziale n.7 approvata con DCC n.54 del 28.10.2022 (**CT foglio n.4 mappale n.403**), dovrà inoltre attenersi alle seguenti prescrizioni:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Modalità di attuazione

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

I parcheggi pubblici potranno essere realizzati:

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

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

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

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

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

Gli interventi nelle aree verdi ad uso sportivo dovranno prevedere:

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

7. Vincoli sovraordinati

vincolo paesaggistico

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

beni culturali

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

vincolo idrogeologico

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