

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI NOVARA  
**COMUNE DI BORGOMANERO**



# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

## PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO (P.U.C.) Località Cascina Beatrice Progetto preliminare

Adozione Progetto Preliminare  
Prima presentazione: 07/2025  
Seconda presentazione: 12/2025  
Terza presentazione: 04/2026  
Adozione Progetto Definitivo

Progettista:

**Architetto  
Andrea Paleari  
Studio Kubo s.r.l.**

Sindaco:

**Sergio Bossi**

Assessora:

**Arch. Elisa Lucia Zanetta**

Assessora:

**Arch. Abate Loredana**

Segretario:

**Dott. Michele Crescentini**

Responsabile del procedimento:

**Arch. Chiara Fasola**

Proponente

**Soc. Retail Park s.r.l.**

P.iva 02368970683  
Via Novara, 114 -  
Borgomanero 28021

RELAZIONE ILLUSTRATIVA PUC

**R.01**



## INDICE

<b>CAPITOLO 1. INQUADRAMENTO NORMATIVO .....</b>	<b>2</b>
1.1. RICONOSCIMENTO DI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI .....	3
<b>CAPITOLO 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO DELL'AREA INTERESSATA DEL PUC</b> <b>.....</b>	<b>8</b>
2.1. LOCALIZZAZIONE, ACCESSIBILITÀ, RANGO COMMERCIALE.....	8
LA VIABILITÀ.....	8
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....	<b>ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.</b>
2.2. INQUADRAMENTO DEMOGRAFICO .....	10
<b>CAPITOLO 3. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE .....</b>	<b>11</b>
3.1. CARATTERISTICHE DI PIANI E PROGETTI SOVRACOMUNALI VIGENTI .....	11
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PTR.....	11
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR.....	15
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PTP .....	16
PIANO STRALCIO FASCE FLUVIALI .....	20
PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO .....	23
3.2. INDICAZIONI PRGC VIGENTE.....	24
LA DISCIPLINA PER IL COMMERCIO .....	24
AMBITO COMMERCIALE IN LOCALITÀ BEATRICE – ART. 25 N.T.A. ....	26
AMBITO DEL P.U.C. (SCHEDA AREA N.3) .....	28
3.3. INDICAZIONI DAL PIANO URBANO DEL TRAFFICO.....	<b>ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.</b>
3.4. INDICAZIONI DALLA VAS.....	29
3.5. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA.....	32
3.6. VINCOLI PAESAGGISTICI .....	34
3.7. VINCOLI SOVRAORDINATI .....	37
<b>CAPITOLO 4. AMBITO DEL P.U.C.: LA LOCALIZZAZIONE “L2.1 – LOCALITÀ CASCINA BEATRICE” ....</b>	<b>39</b>
4.1. INQUADRAMENTO.....	39

4.2. PREVISIONI DA PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO – LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE L2	45
.....	45
CALCOLO POSTI AUTO.....	<b>ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.</b>
PROPOSTA NUOVE PERCORRENZE E VIABILITÀ.....	48
4.3. PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA.....	52
<b>ALLEGATO 1. IL SISTEMA DEL TRAFFICO VEICOLARE ATTUALE E DI PROGETTO - IMPATTO SULLA VIABILITÀ</b> .....	<b>58</b>
<b>ALLEGATO 2. ANALISI DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE E MITIGAZIONI NECESSARIE</b> .....	<b>59</b>



## Capitolo 1. Inquadramento normativo

Il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, recante la "*Riforma della disciplina relativa al settore del commercio*", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 95 del 24 aprile 1998, definisce i principi generali e le disposizioni normative fondamentali in materia di esercizio dell'attività commerciale. Tale provvedimento legislativo costituisce il riferimento normativo nazionale per la regolamentazione e la pianificazione del comparto distributivo.

In recepimento delle disposizioni contenute nel suddetto decreto, la Regione Piemonte ha adottato una specifica normativa regionale, articolata nella *Legge Regionale 12 novembre 1999, n. 28*, e in una serie di deliberazioni di indirizzo aventi valore attuativo e programmatico. Tra queste, assume particolare rilevanza la **Deliberazione del Consiglio Regionale del 29 ottobre 1999, n. 563-13414 e s.m.i.**, recante "*Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa*", che traduce a livello territoriale i principi sanciti dal d. lgs. N. 114/98.

Tali strumenti, integrati dalle deliberazioni della Giunta Regionale, delineano il quadro normativo complessivo di riferimento per il settore commerciale regionale, fornendo indicazioni vincolanti per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali e per la pianificazione degli insediamenti commerciali sul territorio.

Dunque, la D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 costituisce le norme cui devono far riferimento i comuni nell'adeguamento dei rispettivi strumenti di pianificazione locale nonché le "disposizioni sostitutive" che si applicano in caso di inerzia da parte dei comuni nell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 4 comma 1 della l.r. 28/99 o di adeguamento difforme dalle disposizioni contenute nella D.C.R. stessa.

Il quadro normativo originariamente definito è stato oggetto di successivi aggiornamenti e integrazioni mediante le deliberazioni consiliari n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, n. 59-10831 del 24 marzo 2006 e **n. 191-43016 del 20 novembre 2012**, quest'ultima recante modifiche sostanziali e ridefinizione degli strumenti operativi per la pianificazione commerciale a livello territoriale.

In tale contesto, il "*Progetto Unitario di Coordinamento*" (PUC) si configura come uno strumento tecnico-amministrativo introdotto e disciplinato dalla D.C.R. n. 191-43016 del 6 dicembre 2012. Il PUC rappresenta un modello integrato di programmazione degli insediamenti commerciali, in coerenza con i principi stabiliti dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e dalla Legge Regionale

n. 28/1999 e si propone di assicurare un coordinamento efficace tra le politiche urbanistiche e quelle commerciali.

Il P.U.C. si configura come uno strumento indispensabile in due specifiche circostanze:

1. per il riconoscimento di un *Addensamento Commerciale Extraurbano* di tipo A5;
2. per l'attuazione operativa di una *Localizzazione Commerciale Urbano Periferica Non Addensata* di tipo L2.

Nel secondo caso, l'elaborazione del P.U.C. interviene in una fase successiva rispetto al riconoscimento della localizzazione L2, ma rappresenta comunque un passaggio obbligatorio per l'eventuale rilascio di nuove autorizzazioni commerciali relative a medie e grandi strutture di vendita ubicate all'interno di tali ambiti.

La finalità del P.U.C. è essenzialmente quella di individuare le modalità per garantire funzionalità e razionalità alle zone interessate relativamente al traffico, ai servizi ed alla qualità dell'insediamento. Tale obiettivo è particolarmente importante ove si opera su zone compromesse sviluppatasi nel passato in modo disorganico senza una programmazione di assieme, spesso localizzati lungo assi infrastrutturali primari ai margini dei centri abitati.

In questi casi la predisposizione del P.U.C. è l'occasione per impostare un riordino coerente degli insediamenti esistenti, evitando il rischio che futuri completamenti edilizi o commerciali contribuiscano a un ulteriore peggioramento della situazione locale.

## 1.1. Riconoscimento di Addensamenti e Localizzazioni

Ai sensi dell'art. 8, comma 3, del Decreto Legislativo 31.3.1998, n. 114, il Comune, sulla base delle disposizioni regionali e degli obiettivi indicati all'articolo 6 del medesimo decreto, adotta i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie delle medie strutture di vendita.

La DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012 all'articolo 12 "Classificazione delle zone di insediamento commerciale" dispone:

*Il riconoscimento degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali, salvo quanto previsto dall'articolo 14, comma 2 e comma 4, lettera b) e dall'articolo 30, avviene mediante l'approvazione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998 e deve essere effettuato dai comuni nel rispetto dei criteri, dei parametri e delle norme di cui agli*

*articoli 13 e 14 e di tutti gli articoli di cui alla “Parte seconda. Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale” della presente normativa. I criteri suindicati sono corredati da relazione motivata nella quale i comuni, previa congiunta valutazione degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell’intero comune, nel rispetto dei contenuti di cui al d.lgs. 59/2010, all’articolo 31, comma 2 del d.l. 201/2011, convertito dalla l. 214/2011, all’articolo 1 del d.l. 1/2012, convertito dalla l. 27/2012, dei principi e dei riferimenti metodologici ed operativi di cui agli articoli 2, 3 e 4 e dei contenuti degli articoli della “Parte seconda. Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale” della presente normativa, con particolare riferimento agli articoli 26 e 27 in ordine alla viabilità, al traffico e alla compatibilità ambientale, danno conto delle scelte operate e dell’eventuale utilizzo delle possibilità di deroga ad essi consentite. Il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni costituisce parte integrante e sostanziale dell’adeguamento degli strumenti urbanistici che i comuni devono adottare nei tempi, con le modalità e nel rispetto dei contenuti previsti dall’articolo 4 della legge regionale 12 novembre 1999, n. 28 (Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114), dall’articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998, dalla presente normativa e dalla l.r. 56/1977.*

Nel caso di addensamenti classificati come A5, una volta conclusa la fase di concertazione, il Comune provvede alla trasmissione degli elaborati progettuali alla Provincia, al fine di acquisire il relativo parere. Quest’ultimo deve essere reso entro il termine perentorio di 60 giorni decorrenti dalla data di ricezione della documentazione. In assenza di riscontro nei termini stabiliti, il parere si intende favorevolmente acquisito ai sensi del principio del silenzio-assenso. Una volta ottenuto il parere provinciale, o maturato il silenzio-assenso, il Consiglio Comunale procede all’approvazione del PUC.

Come riportato dal documento Indicazioni sui procedimenti di competenza comunale e provinciale ai sensi dell’art.13 (comma 3, lettera e) e dell’art. 14 (comma 4, lettera b) dell’Allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29.10.99 “Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento

del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.lgs 21.03.1998 n. 114", come modificato dalla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla DCR n. 59-10831 del 24.3.2006, al **paragrafo D. Altri adempimenti del Comune**

*1) Il Comune sottopone ciascuna localizzazione commerciale L2 a "progetto unitario di coordinamento (PUC). L'approvazione del P.U.C. è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso di costruire; il PUC può essere attuato anche per parti, con strumenti urbanistici esecutivi (SUE), purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.*

*[...] 3) Il Comune redige il PUC, tenuto conto delle risultanze della fase di concertazione, o discostandosi dalle stesse adottando altre soluzioni con adeguata motivazione. Il PUC dovrà in genere contenere: • indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali • indicazioni relative all'organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi • indicazioni in ordine al posizionamento e dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25 della DCR n. 59/2006 e delle aree a standard di cui all'art. 21 della l.r. 56/77 smi in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte di insediamenti commerciali • indicazioni degli elementi di mitigazione/compensazione necessari per rendere compatibile l'ambito individuato • indicazioni per i soggetti coinvolti in relazione alle modalità e tempistica per la realizzazione delle opere previste; le opere previste sono da considerarsi quale livello minimo di interventi da eseguirsi e, quindi, potranno essere implementate da altre opere eventualmente prescritte in sede di rilascio delle autorizzazioni commerciali.*

Inoltre per quanto riguarda le localizzazioni classificate come L2, l'iter di approvazione del PUC da parte del Comune può avvenire in via diretta, senza necessità di acquisire un ulteriore parere da parte dell'Amministrazione provinciale. Tale semplificazione procedurale è ammessa nei seguenti casi:

- qualora la localizzazione sia già stata oggetto di valutazione provinciale in sede di adeguamento dello strumento urbanistico generale;
- nei casi in cui la localizzazione è confermata in virtù delle "ulteriori disposizioni" contenute nella Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59/2006.

Ai sensi di quanto previsto dalla DCR n. 191-43016, propedeuticamente alla redazione del PUC – il quale dovrà essere preliminarmente sottoposto a parere della Provincia – è necessario che, ai fini del riconoscimento delle localizzazioni di tipo L2, il Comune proceda all'adeguamento dei criteri relativi all'individuazione delle zone di insediamento commerciale.

In tale contesto, ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera b, è altresì richiesto che l'Amministrazione comunale predisponga e approvi una relazione conoscitiva "ex ante" riferita all'intero territorio

comunale. Tale elaborato dovrà approfondire in maniera organica e documentata gli aspetti di natura strutturale, territoriale e sociale.

Le “Indicazioni sui procedimenti di competenza comunale e provinciale ai sensi dell’art.13 (comma 3, lettera e) e dell’art. 14 (comma 4, lettera b) dell’Allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29.10.99 “Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.lgs 21.03.1998 n. 114”, come modificato dalla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla DCR n. 59-10831 del 24.3.2006” infatti esplicano quanto suddetto, come riportato di seguito:

**2 . RICONOSCIMENTO DELLE LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO-  
PERIFERICHE NON ADDENSATE L2  
(art. 14 comma 1 e comma 4 lettera b))**

**D. Altri adempimenti del Comune**

1) Il Comune **sottopone ciascuna localizzazione commerciale L2** a “progetto unitario di coordinamento (PUC).

*L’approvazione del P.U.C. è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso di costruire; il PUC può essere attuato anche per parti, con strumenti urbanistici esecutivi (SUE), purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell’area.*

2) Il Comune, **prima della definizione del PUC riferito a ciascuna localizzazione L2, avvia e coordina la fase di concertazione con Provincia e Comuni limitrofi** per la definizione delle soluzioni viabilistiche per il potenziamento della rete infrastrutturale (art. 26 comma 2 bis). Tale fase di concertazione è avviata con formale comunicazione. Si svolge preferibilmente attraverso una conferenza dei servizi, che si esprimerà entro 60 giorni dalla data del suo avvio, o mediante il ricorso ad altre forme concertative idonee a raggiungere adeguate soluzioni preliminari condivise dalle parti coinvolte ( è possibile anche l’invio ai soggetti coinvolti di una proposta preliminare di assetto infrastrutturale richiedendo la trasmissione di eventuali osservazioni e/o proposte entro un termine non superiore a 45 giorni).

*Trattandosi di un’azione concertativa essa è priva di valenza vincolante; pertanto, è fatta salva la facoltà di assumere anche diverse soluzioni. In tal caso è necessario che le scelte siano adeguatamente motivate.*

3) **Il Comune redige il PUC**, tenuto conto delle risultanze della fase di concertazione, o discostandosi dalle stesse adottando altre soluzioni con adeguata motivazione.

**Il PUC** dovrà in genere contenere:

- *indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali*
- *indicazioni relative all'organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi*
- *indicazioni in ordine al posizionamento e dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25 della DCR n. 59/2006 e delle aree a standard di cui all'art. 21 della l.r. 56/77 smi in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte di insediamenti commerciali*
- *indicazioni degli elementi di mitigazione/compensazione necessari per rendere compatibile l'ambito individuato*
- *indicazioni per i soggetti coinvolti in relazione alle modalità e tempistica per la realizzazione delle opere previste; le opere previste sono da considerarsi quale livello minimo di interventi da eseguirsi e, quindi, potranno essere implementate da altre opere eventualmente prescritte in sede di rilascio delle autorizzazioni commerciali.*

## Capitolo 2. Inquadramento territoriale e demografico dell'area interessata del PUC

### 2.1. Localizzazione, Accessibilità, Rango Commerciale

Il Comune di Borgomanero si colloca nella parte settentrionale della provincia di Novara, in un'area geografica di transizione tra l'alta pianura novarese e i rilievi prealpini. Il territorio comunale, esteso su una superficie di 32,36 km<sup>2</sup>, si sviluppa a un'altitudine media di 308 metri sul livello del mare lungo le rive del torrente Agogna. È situato a circa 30 km a nord del capoluogo provinciale.

L'ambito paesaggistico in cui si inserisce Borgomanero è delimitato a est dalle colline di San Michele, Maggiate e Santa Cristina e a ovest da quelle di Vergano, Colombaro e Cureggio. A nord, il territorio si apre verso il Lago d'Orta e, più a est, verso il Lago Maggiore. Lo sfondo alpino conferisce all'area una rilevante valenza naturalistica e ambientale.

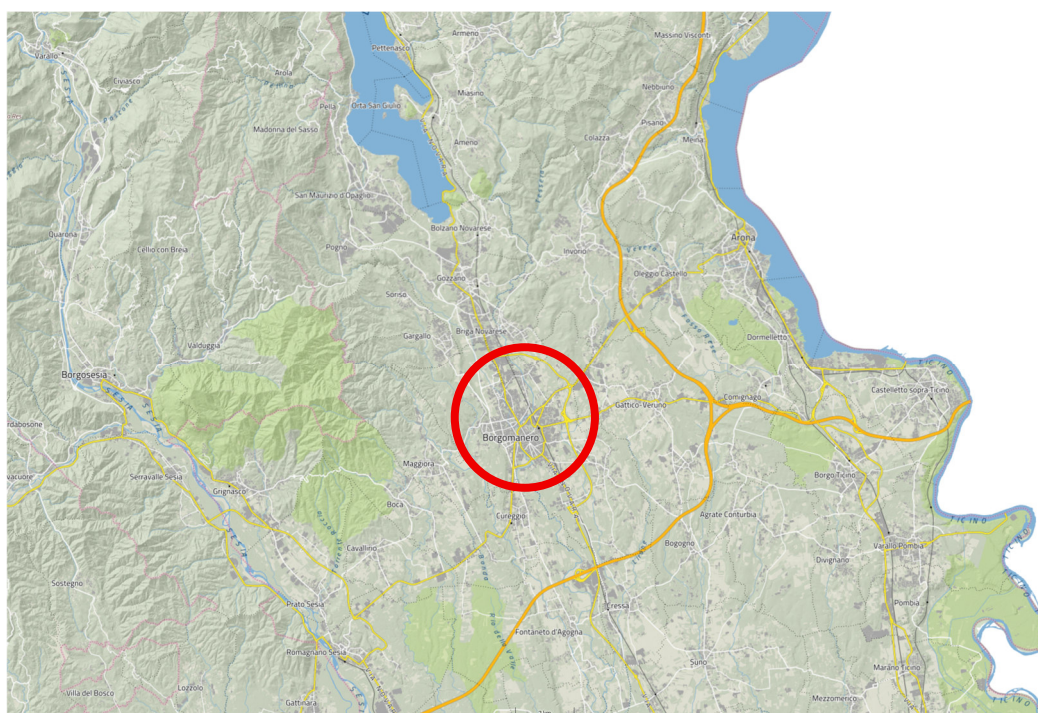


Figura 1. Estratto BaseMap Topografico della regione Piemonte con individuazione del comune di Borgomanero

#### *La viabilità*

Il sistema viario costituisce un elemento fondamentale per lo sviluppo e l'efficienza delle attività commerciali di un territorio. La pianificazione del comparto commerciale a livello comunale o sovracomunale deve necessariamente basarsi su un'analisi approfondita della rete infrastrutturale esistente.

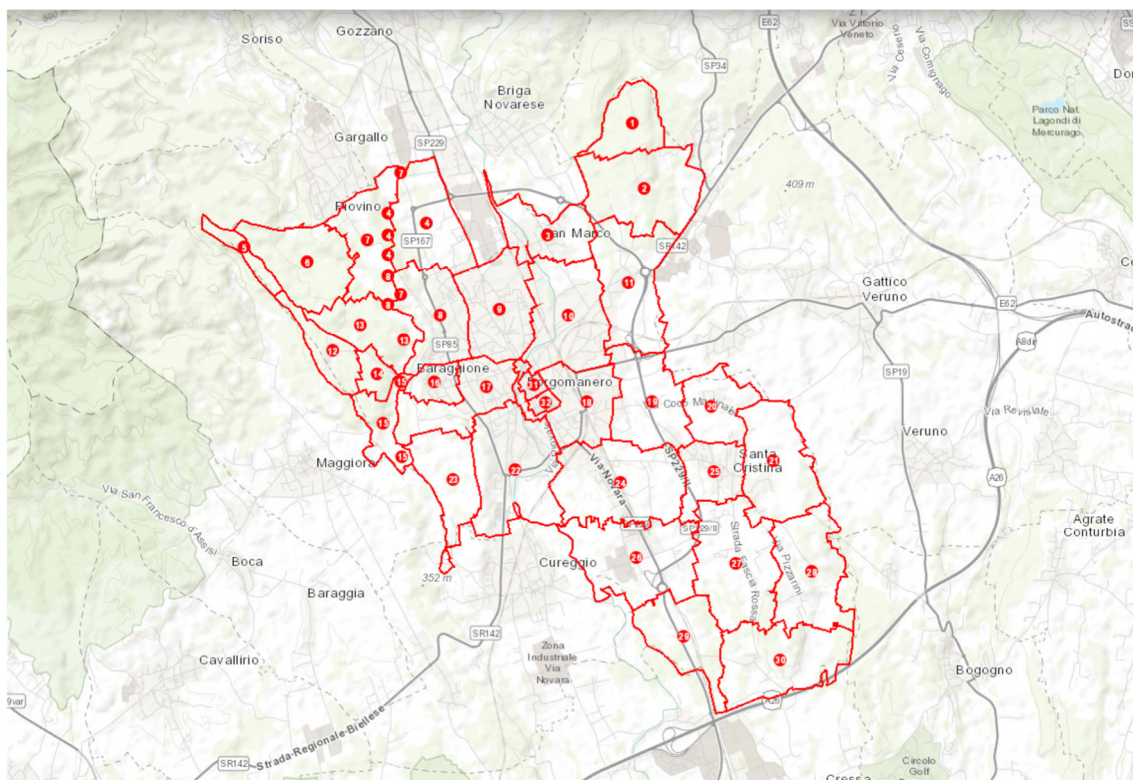


Figura 2. Estratto BaseMap Topografico della regione Piemonte con individuazione dei limiti del comune di Borgomanero

Il territorio comunale di Borgomanero è attraversato da alcune arterie stradali di rilevanza sovralocale, precedentemente classificate come statali ed ora regionali:

- SR 229, che collega il comune a nord con Gozzano e a sud con Novara;
- SR 142, in direzione est verso Arona e ovest verso Cureggio;
- SR 32 dir, che garantisce il collegamento con Gattico.

Negli ultimi anni, il sistema viario ha beneficiato di interventi significativi, mirati alla decongestione del centro urbano. In particolare, la realizzazione della tangenziale ha permesso la riduzione del traffico di attraversamento lungo l'asse nord-sud, migliorando la fluidità della circolazione e la qualità urbana. Tale infrastruttura rappresenta inoltre un collegamento funzionale con il sistema autostradale e con l'asse viario del bacino industriale del rubinetto (nota come "nuova Cremosina"), fungendo da nodo di raccordo con le direttrici principali e con i comuni limitrofi.

Il territorio comunale è inoltre servito da una linea ferroviaria che lo attraversa centralmente. Tuttavia, la presenza di numerosi passaggi a livello in ambito urbano genera criticità significative per la viabilità automobilistica. È attualmente in corso il processo di definizione degli accordi tra il Comune e Rete Ferroviaria Italiana (RFI) per la progressiva soppressione di tali interferenze infrastrutturali.

## 2.2. Inquadramento demografico

Nel corso degli ultimi trent'anni, il Comune di Borgomanero ha registrato un incremento demografico moderato ma costante, con una popolazione residente passata da 19.272 unità nel 1980 a 20.253 nel 2004, superando la soglia dei 20.000 abitanti, fino a raggiungere 21.186 residenti alla fine del 2024. Tale crescita è stata determinata prevalentemente dal saldo migratorio positivo, in cui, a partire dal 2002, il tasso di immigrazione ha superato di circa una volta e mezzo il tasso di emigrazione. A fronte di ciò, si è osservata una riduzione della dimensione media dei nuclei familiari e un corrispondente incremento del patrimonio edilizio residenziale.

Al 31 dicembre 2024, la popolazione residente nel Comune di Borgomanero ammonta a 21.186, di cui 10.175 maschi e 11.011 femmine.

### Movimenti Demografici Anno 2024

- **Nascite:** 116 (63 maschi, 53 femmine)
- **Decessi:** 266 (106 maschi, 160 femmine)
- **Iscrizioni anagrafiche:** 901 (445 maschi, 456 femmine)
- **Cancellazioni anagrafiche:** 808 (433 maschi, 375 femmine)

Il saldo naturale (differenza tra nascite e decessi) risulta negativo, mentre il saldo migratorio (differenza tra iscrizioni e cancellazioni anagrafiche) è positivo, contribuendo a mitigare il calo demografico.<sup>1</sup>

### Indicatori demografici

- **Indice di vecchiaia:** 211,7 (numero di persone con 65 anni e oltre ogni 100 giovani sotto i 15 anni)
- **Indice di dipendenza strutturale:** 57,8 (numero di persone non in età lavorativa ogni 100 in età lavorativa)
- **Indice di ricambio della popolazione attiva:** 146,0 (rapporto tra la popolazione prossima al pensionamento e quella in ingresso nel mercato del lavoro)

---

<sup>1</sup> Fonte dei dati: chrome

extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.comune.borgomanero.no.it/Borgomanero/pdf/popolazione\_residente.pdf

## Capitolo 3. Analisi degli strumenti di pianificazione

Il presente Progetto Unitario di Coordinamento è stato redatto in coerenza con la pianificazione territoriale vigente e risulta pienamente compatibile con gli indirizzi strategici e normativi definiti a livello regionale e provinciale, in particolare per quanto concerne gli aspetti socioeconomici, urbanistici, ambientali e di tutela del territorio.

A supporto di tale coerenza, sono stati analizzati i seguenti strumenti di pianificazione sovracomunale:

- Piano Territoriale Regionale, redatto ai sensi della L.R. 56/1977 e approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale (DCR) n. 122-29783 del 21 luglio 2011;
- Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017;
- Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.), approvato con DCR n. 383-28587 del 5 ottobre 2004;
- Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.), approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24 luglio 1998;
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), adottato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 del 26 aprile 2001.

L'analisi condotta su tali strumenti evidenzia la piena conformità dell'intervento previsto rispetto alle previsioni e agli obiettivi contenuti nella pianificazione territoriale e paesaggistica vigente, sia a livello regionale sia provinciale, nonché rispetto alle disposizioni di tutela ambientale e di assetto idrogeologico.

### 3.1. Caratteristiche di piani e progetti sovracomunali vigenti

#### *Analisi degli elementi di coerenza o di criticità con la normativa del PTR*

Con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 122-29783 del 21 luglio 2011 è stato approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), che sostituisce integralmente il precedente strumento pianificatorio del 1997.

Il Comune di Borgomanero è inserito all'interno dell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 3 - Borgomanero, come definito dal PTR. In una successiva articolazione per sub-ambiti, esso rientra nella sezione 3.1, comprendente anche i Comuni di Bogogno, Briga Novarese, Cavaglietto, Cavaglio d'Agogna, Cressa, Cureggio, Fontaneto d'Agogna, Gattico, Maggiore e Veruno.

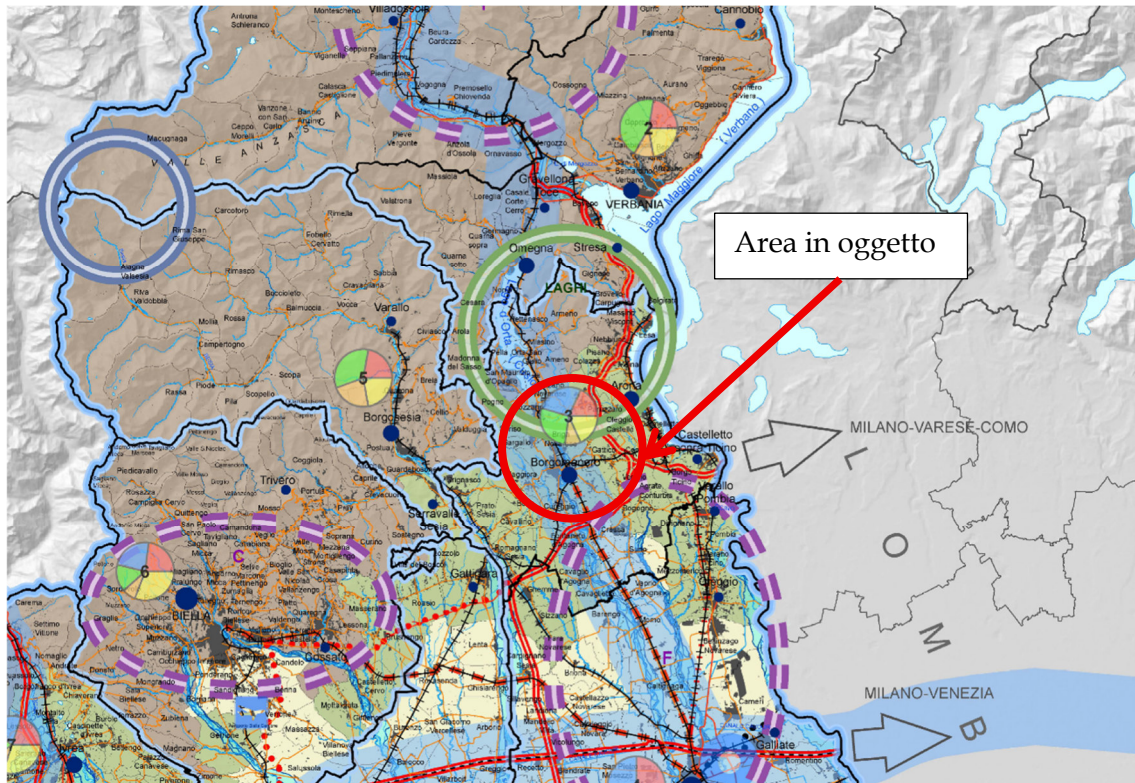


Figura 3 - Estratto PTR - Tavola di progetto - approvato con DCR n. 122-2973 del 21/07/11 - fuori scala

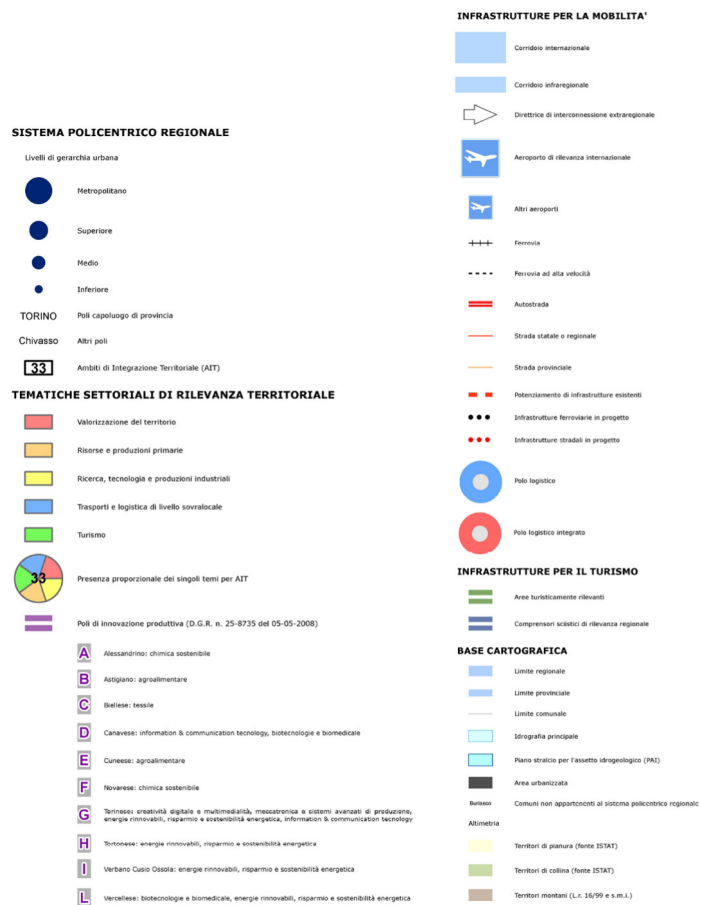


Figura 4 - Legenda estratto PTR - Tavola di progetto - approvato con DCR n. 122-2973 del 21/07/11

A livello di AIT, le finalità e le strategie del PTR vengono declinate in cinque ambiti tematici di rilevanza territoriale, volti a supportare lo sviluppo integrato e sostenibile del territorio:

- Valorizzazione del territorio;
- Gestione e promozione delle risorse e produzioni primarie;
- Innovazione, ricerca applicata e sistemi produttivi industriali;
- Infrastrutture di trasporto e logistica;
- Sviluppo e qualificazione dell'offerta turistica.

Per l'AIT n. 3 - Borgomanero, le principali linee strategiche e operative sono state sintetizzate in una specifica scheda di indirizzo, come di seguito riportato:

### AIT 3 - Borgomanero

Tematiche	Indirizzi
<b>Valorizzazione del territorio</b>	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 complementarità tra i centri). Recupero della rete ferroviaria secondaria per la mobilità interna al quadrante N-E.
<b>Risorse e produzioni primarie</b>	Produzione di energia da biomasse forestali. Produzioni vinicole tipiche. Produzione di frutticoltura e florovivaismo di pregio.
<b>Ricerca, tecnologia, produzioni industriali</b>	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 Borgosesia, Biella e Novara.
<b>Trasporti e logistica</b>	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.
<b>Turismo</b>	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.

Tali indicazioni costituiscono riferimento strategico a scala regionale e sono da considerarsi elementi orientativi per l'elaborazione degli strumenti di programmazione e pianificazione a livello locale e sovracomunale.

Si ritiene che l'intervento proposto oggetto del presente PUC risulti compatibile e coerente con i principi e le finalità perseguite dallo strumento di programmazione esaminato nel presente paragrafo.

*Art. 31. Contenimento del consumo di suolo*

*[9] La pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo rispetta le seguenti direttive:*

*a) i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare, è da dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare;*

*b) non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme;*

*c) quando le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse sono da localizzare ed organizzare in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Nella scelta delle tipologie del nuovo edificato sono da privilegiare quelle legate al luogo ed alla tradizione locale;*

*d) promuove il ricorso alla compensazione ecologica, anche mediante l'utilizzo di tecniche perequative.*

### *Analisi degli elementi di coerenza o di criticità con la normativa del PPR*

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, è redatto ai sensi dell'art. 135 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Esso suddivide il territorio regionale in 76 ambiti di paesaggio, ciascuno dei quali è ulteriormente articolato in un totale di 535 Unità di Paesaggio (UP).

La perimetrazione delle Unità di Paesaggio, come indicato nel PPR, dovrà essere precisata e recepita dagli strumenti di pianificazione territoriale delle Province e dei Comuni competenti. In tal senso, la pianificazione urbanistica regionale e provinciale dovrà conformarsi alla struttura degli ambiti e delle unità di paesaggio, integrando e declinando localmente le indicazioni normative e prescrittive contenute nel PPR.

Il territorio del Comune di Borgomanero risulta prevalentemente inserito nell'ambito paesaggistico n. 16 - "Alta Pianura Novarese". Tale ambito comprende una porzione significativa della media pianura novarese, con una marcata vocazione agricola, fatta eccezione per l'area settentrionale che include, oltre a Borgomanero, anche il Comune di Briga Novarese.

La scheda descrittiva dell'ambito n. 16 individua, tra i principali elementi di caratterizzazione del contesto insediativo di Borgomanero:

- il riconoscimento del centro urbano come borgo di fondazione, con presenza di emergenze storiche riferibili all'impianto originario;
- la funzione di nodo infrastrutturale di rilievo, sviluppatasi in epoca ottocentesca e consolidatasi in epoca contemporanea;
- la rilevanza del patrimonio architettonico rurale, con particolare riferimento alle casine storiche, spesso già oggetto di pianificazione di dettaglio con valenza paesaggistica.

<b>Ambito</b>	<b>Alta pianura novarese</b>	<b>16</b>
---------------	------------------------------	-----------

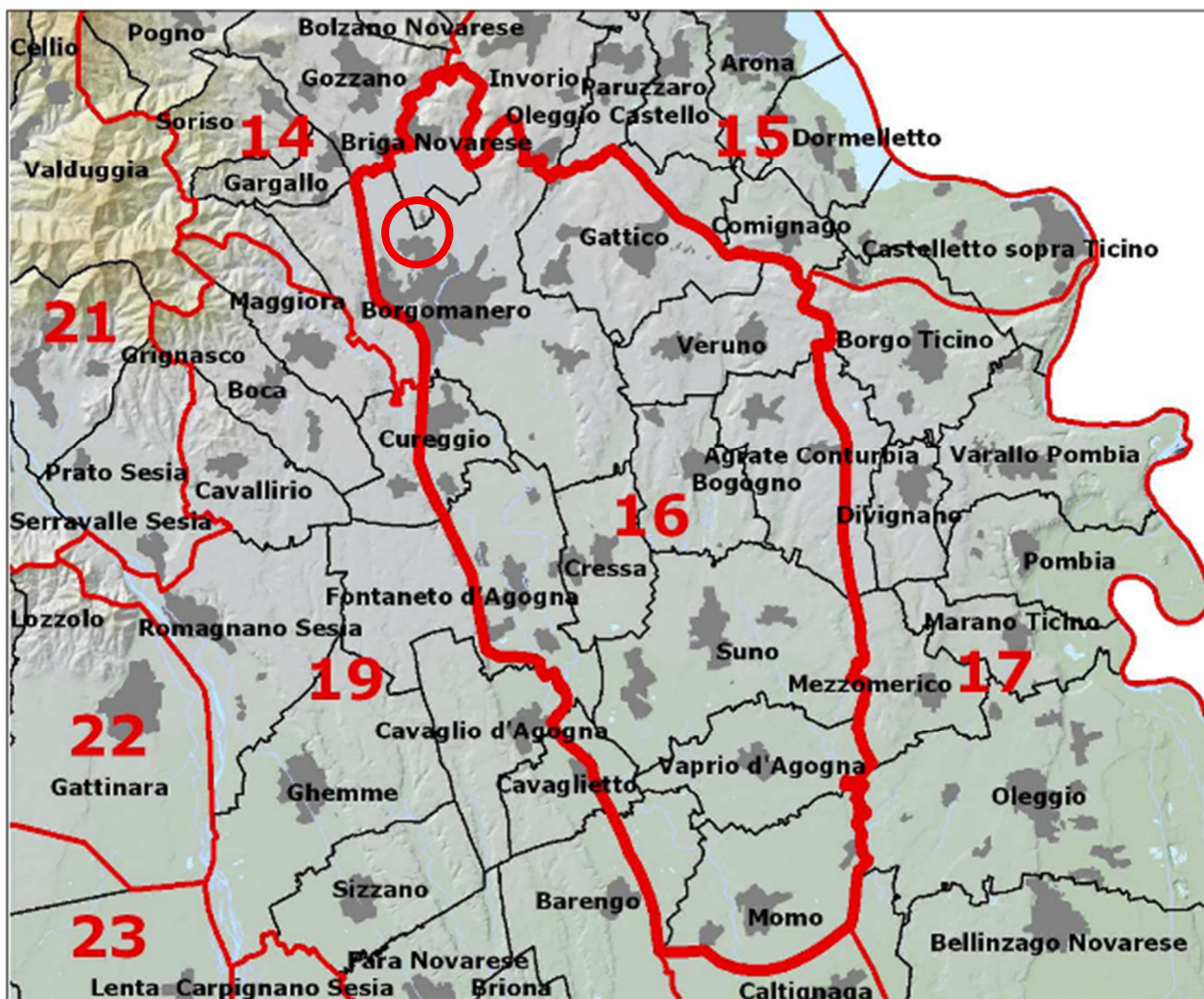


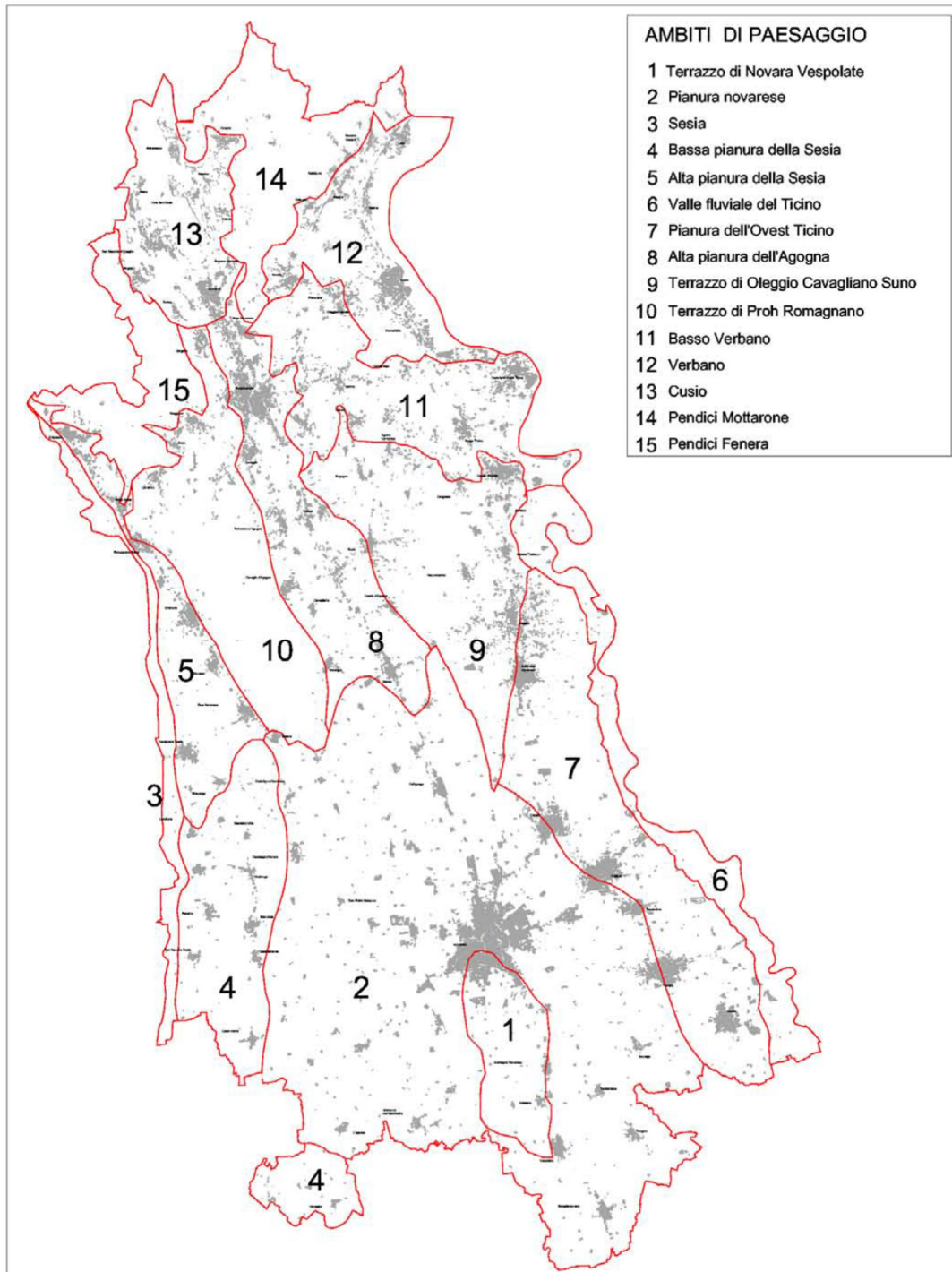
Figura 5 - Estratto PPR - Schede degli ambiti di paesaggio - approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3/10/2017

#### *Analisi degli elementi di coerenza o di criticità con la normativa del PTP*

Il Piano Territoriale Provinciale (PTP), strumento di pianificazione di livello sovracomunale, è stato adottato dal Consiglio Provinciale in data 8 febbraio 2002 con Deliberazione n. 5 e successivamente approvato dal Consiglio Regionale in data 5 ottobre 2004 con Deliberazione n. 383-28587, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 43 del 28 ottobre 2004.

Il PTP persegue obiettivi di tutela, valorizzazione e gestione integrata del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia ambientale, alla difesa del suolo e alla protezione delle risorse idriche. In coerenza con il Piano Territoriale Regionale, il PTP recepisce le prescrizioni normative vigenti in materia di vincoli ambientali e paesaggistici al momento della sua redazione, configurandosi come documento di sintesi e indirizzo per la pianificazione territoriale a scala sovracomunale.

Il territorio del Comune di Borgomanero rientra nell'**ambito paesaggistico** denominato "**Alta Pianura dell'Agogna**" (Tav. 6.4 - Individuazione degli ambiti di paesaggio naturale) contraddistinto da un paesaggio agricolo disgregato, dovuto alla parcellizzazione fondiaria, alla predominanza di colture cerealicole estensive e alla presenza di significative infrastrutture di mobilità (stradali e ferroviarie) (Tav. 6.3 - Paesaggio agrario). In tale contesto, si evidenzia la necessità di interventi mirati al ripristino della rete vegetale e alla riqualificazione del paesaggio fluviale dell'Agogna e dei fontanili esistenti.



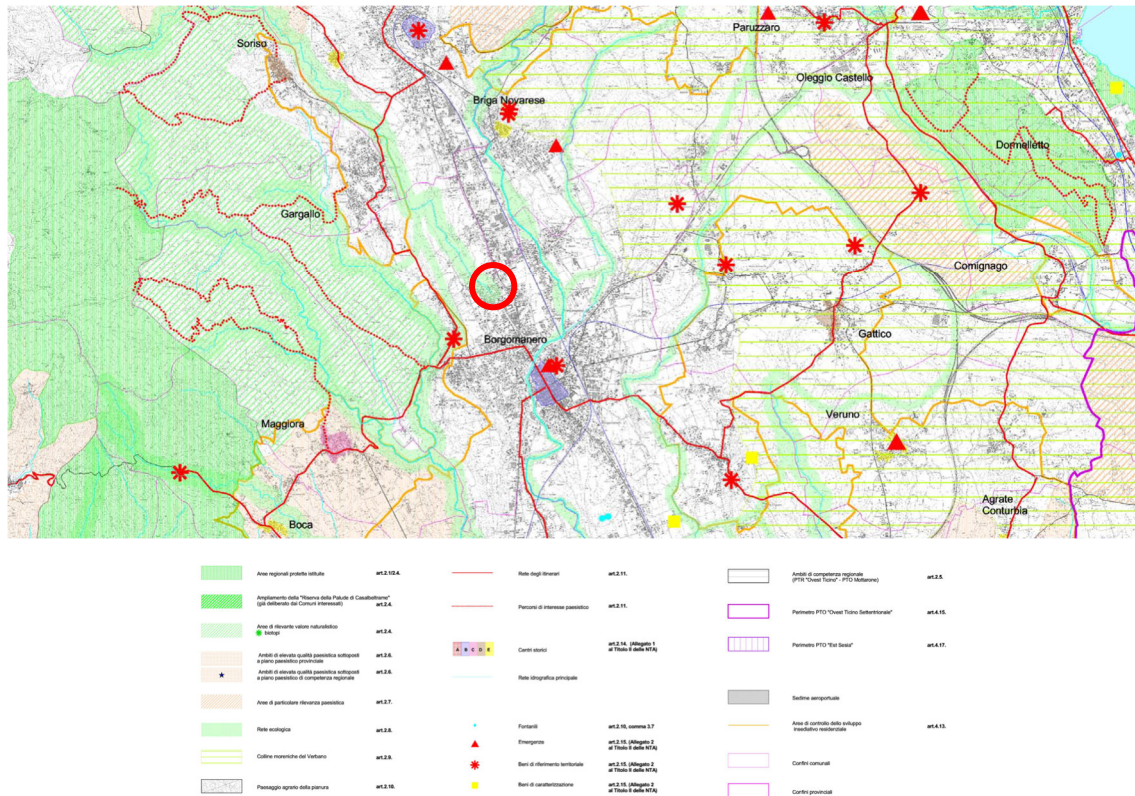


Figura 6. Estratto PTP Provincia di Novara TAV.A - Caratteri territoriali e Paesistici - con individuazione dell'area in oggetto

Dal punto di vista **storico-culturale**, l'ambito comunale è inserito nell'area denominata "**Alta Pianura di Borgomanero**", la cui struttura insediativa riflette antiche relazioni territoriali tra Novara e il bacino del Cusio. Il patrimonio culturale si articola in sistemi di beni costituiti da centri storici di origine medievale, architetture rurali, fortificazioni sforzesche, ville e palazzi storici.

Tra i progetti strategici individuati a livello provinciale, riveste particolare rilievo la **Rete Ecologica**, concepita come strumento di rigenerazione territoriale e ambientale. Tale progetto integra politiche ambientali e agricole in un'ottica di sviluppo sostenibile, individuando nelle aree naturali protette i nodi principali del sistema e nei corsi d'acqua (naturali e artificiali) i principali corridoi ecologici. In questi ultimi devono essere garantiti adeguati livelli di naturalità, funzionali al collegamento e alla continuità ecologica tra le aree di pregio naturalistico, esistenti e pianificate. Le normative connesse alla Rete Ecologica assumono la forma di indirizzi e direttive finalizzate all'identificazione delle componenti progettuali, delle istituzioni competenti e al coinvolgimento dei Comuni fin dalle fasi preliminari della pianificazione, promuovendo l'integrazione degli obiettivi ecologici negli strumenti urbanistici locali. Sono previste specifiche prescrizioni a tutela immediata degli elementi costitutivi della rete, come individuati dal PTP. (NTA, Titolo II, Caratteri territoriali e paesistici, Art. 2.8. Il sistema del verde provinciale - La rete ecologica)

Infine, il PTP riconosce il centro storico di Borgomanero come “*Centro Storico di Rilevanza Regionale*”, in virtù della sua centralità territoriale, della continuità storica e della presenza di emergenze architettoniche inserite in un contesto urbano omogeneo.

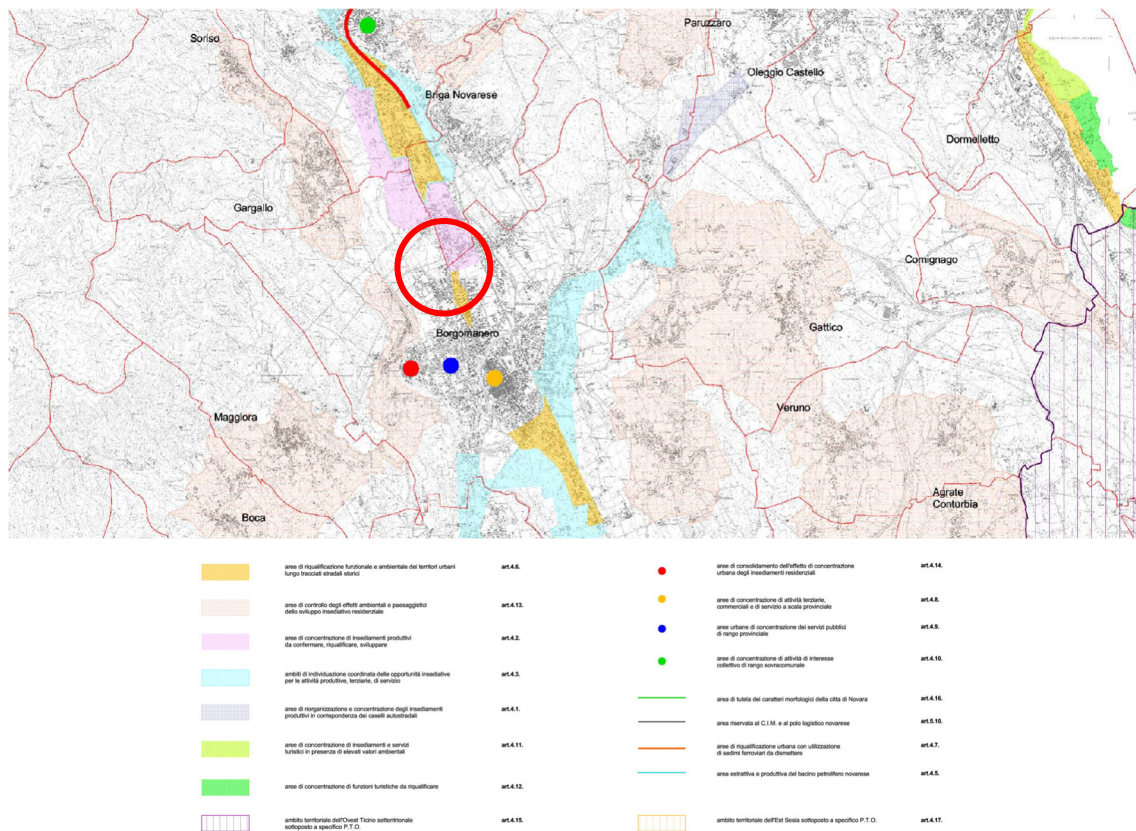
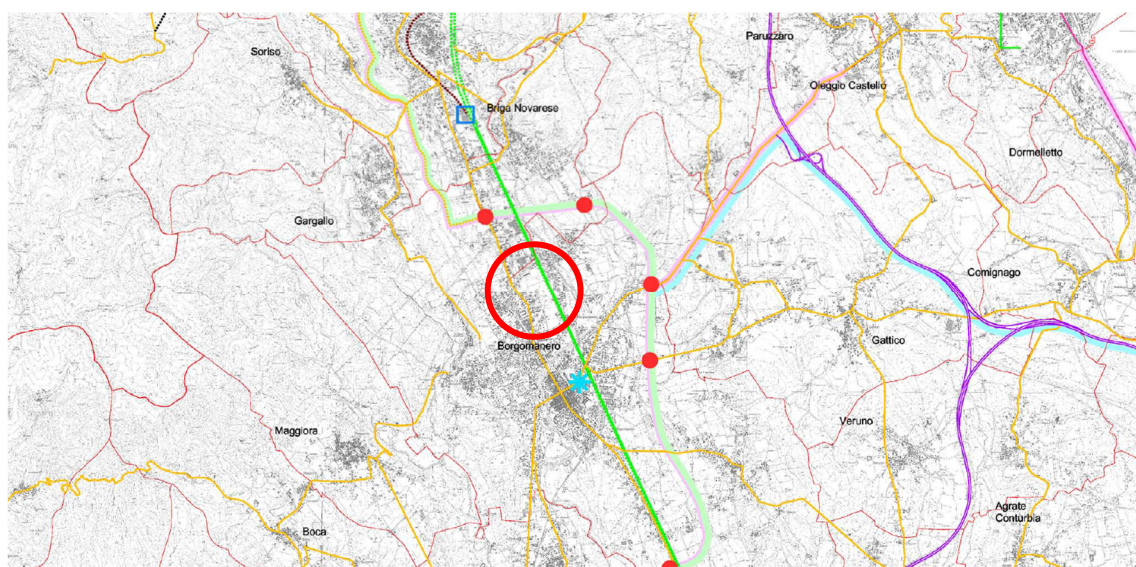


Figura 7. Estratto PTP Provincia di Novara TAV.B – Indirizzi di governo del territorio - con individuazione dell'area in oggetto



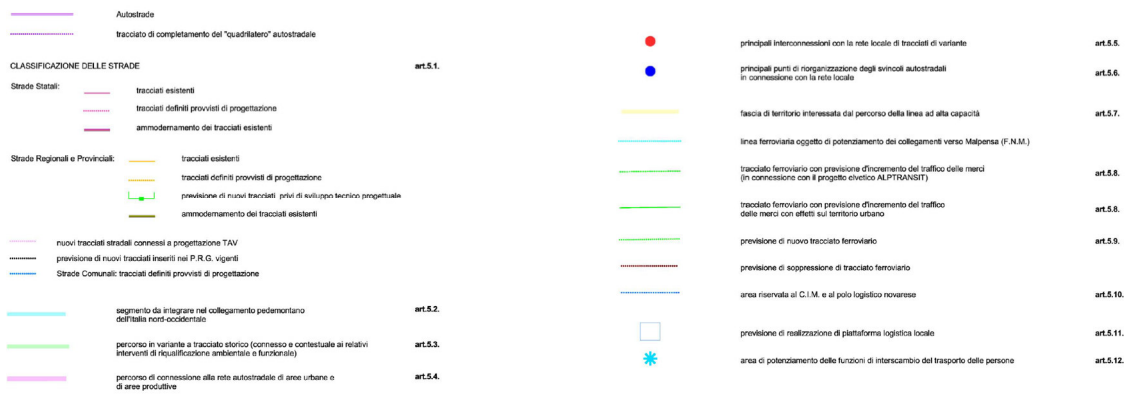


Figura 8. Estratto PTP Provincia di Novara TAV.C - Infrastrutture e rete per la mobilità - con individuazione dell'area in oggetto

In materia di infrastrutture viarie, il Piano Territoriale Provinciale (PTP) individua l'ambito comprendente i Comuni di Borgomanero, Cureggio, Briga Novarese, Gozzano e San Maurizio d'Opaglio come area prioritaria per l'attuazione di una pianificazione unitaria e integrata della mobilità locale.

### Piano stralcio Fasce Fluviali

Il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) è stato inizialmente adottato con Deliberazione n. 26 del Comitato Istituzionale in data 11 dicembre 1997 e successivamente approvato con DPCM del 24 luglio 1998. A seguito dell'approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) con Deliberazione n. 18/2001 del medesimo Comitato Istituzionale, le disposizioni del PSFF sono state integralmente recepite all'interno del PAI stesso.

Il PSFF persegue i seguenti obiettivi fondamentali:

1. Definizione delle aree soggette a rischio idraulico attraverso:
  - Delimitazione dell'alveo di piena e delle aree potenzialmente inondabili.
  - Individuazione degli interventi prioritari per la salvaguardia di centri abitati, infrastrutture e insediamenti produttivi esposti a rischio idraulico.
2. Gestione sostenibile del rischio di piena:
  - Garanzia di equilibrio tra esigenze di sicurezza idraulica e funzioni di laminazione della piena, al fine di evitare incrementi dei deflussi idrici nei tratti vallivi del reticolo idrografico.
3. Tutela ambientale:
  - Conservazione e ampliamento delle aree naturali di esondazione.

- Promozione della dinamica morfologica naturale dell'alveo, minimizzando le alterazioni antropiche.
- Salvaguardia della naturalità del sistema fluviale, con protezione delle aree a elevato valore ecologico e continuità degli ecosistemi fluviali.

La classificazione delle Fasce Fluviali, evidenziata da apposito segno grafico nelle tavole cartografiche a corredo del piano stralcio stesso, è la seguente:

- *Fascia di deflusso della piena (Fascia A), costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, come definita nell' Allegato 3 facente parte integrante delle Norme, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.*
- *Fascia di esondazione (Fascia B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di alveo interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento come definita nell' Allegato 3. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento). Il Piano indica con apposito segno grafico, denominato "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C", le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio. Allorché dette opere saranno realizzate, i confini della Fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del piano stralcio delle fasce fluviali, per il tracciato di cui si tratta.*
- *Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento, come definita nell' Allegato 3.*

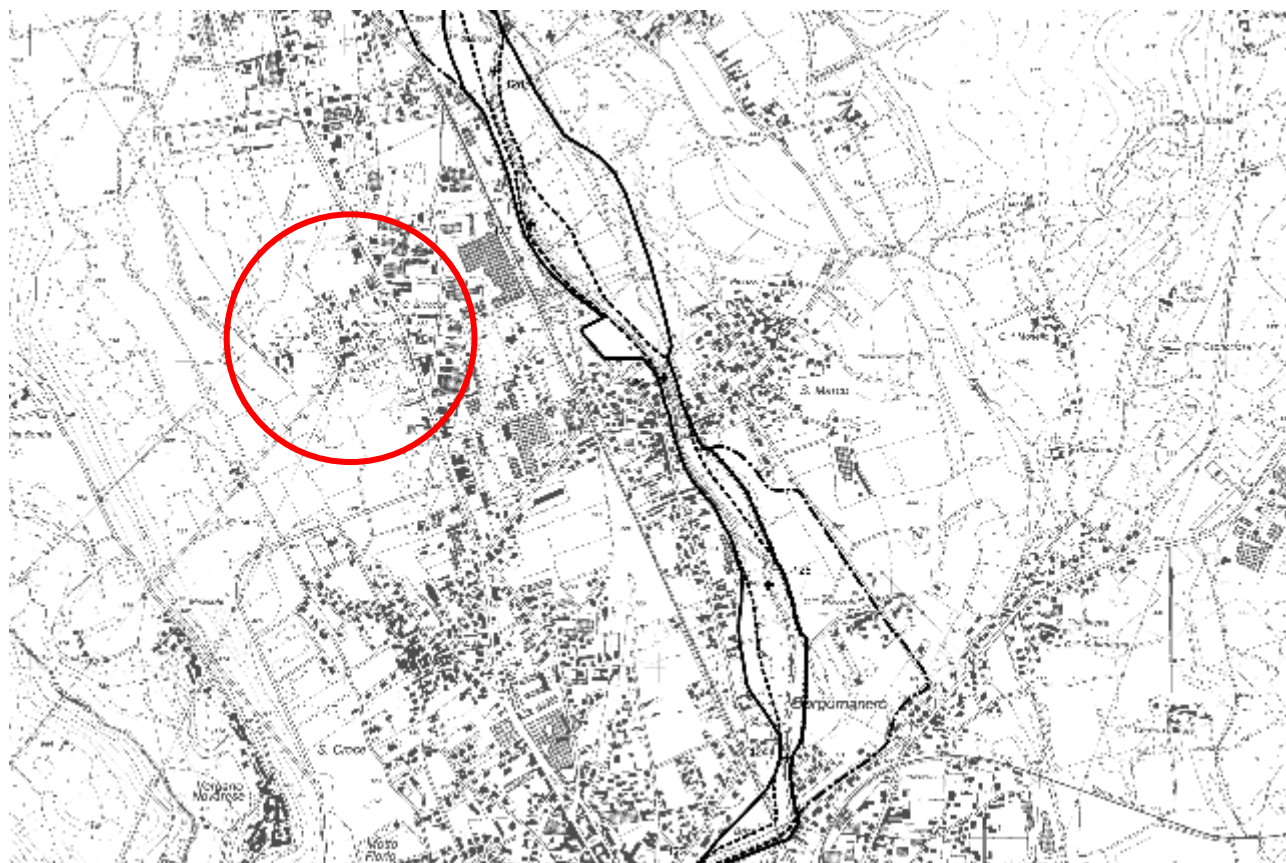




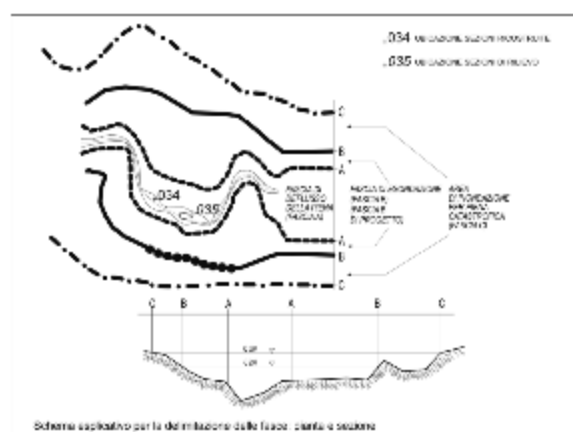



Figura 9 - Estratto PAI - Tavole di delimitazione delle fasce fluviali - Tav. 094060 - Agogna 13 - II

**LEGENDA**

	limite (*) tra la Fascia A e la Fascia B
	limite (*) tra la Fascia B e la Fascia C
	limite (*) esterno della Fascia C
	limite (*) di progetto tra la Fascia B e la Fascia C



<b>Elementi conoscitivi</b>	
	area inondabile per eventi della piena di riferimento in assenza dell'intervento di realizzazione del limite del progetto (solo per i corsi d'acqua per i quali è di interesse lo specifico approfondimento)

Dagli estratti non si evidenziano aree interessate dalle zone fluviali di tipo A e B ma come evidenziato all'interno degli estratti tematici del PRGC, nei successivi capitoli riportati, una porzione dell'area oggetto della perimetrazione del PUC è interessata dalla zona di rispetto del torrente La Grua (ex Lagone).

### *Piano Assetto Idrogeologico*

Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 183 dell'8 agosto 2001 del DPCM del 24 maggio 2001, è divenuto efficace il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 del 26 aprile 2001.

Il PAI costituisce lo strumento di riferimento per la pianificazione integrata dell'assetto idrogeologico di bacino, in quanto recepisce, coordina e consolida le determinazioni pregresse già contenute nei seguenti strumenti settoriali:

- Piano Stralcio per la realizzazione degli interventi urgenti per il ripristino dell'assetto idraulico e la mitigazione del dissesto idrogeologico (PS 45);
- Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF);
- Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato (PS 267).

Il PAI integra tali strumenti, armonizzandoli secondo un approccio sistemico e interrelato, come richiesto dalla normativa in materia di pianificazione di bacino.

Il contenuto del Piano si articola in:

1. Interventi strutturali: opere finalizzate alla regolazione dell'assetto fluviale, alla messa in sicurezza dei nodi idraulici critici e alla stabilizzazione dei versanti;
2. Misure non strutturali: norme di uso del suolo e prescrizioni comportamentali, con valore regolativo e vincolante ai fini della riduzione del rischio.

La disciplina normativa allegata al Piano stabilisce criteri di compatibilità tra destinazioni d'uso del suolo e livelli di rischio idrogeologico, e detta indirizzi per la programmazione e la realizzazione degli interventi previsti.

Gli ambiti di intervento prioritari includono:

- Salvaguardia e messa in sicurezza dei centri abitati e delle infrastrutture esistenti;
- Protezione e conservazione delle aree naturali di esondazione;
- Limitazione degli interventi di artificializzazione dei corsi d'acqua;
- Implementazione di opere di laminazione controllata delle piene;
- Realizzazione di interventi diffusi per la stabilizzazione dei versanti;

- Manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere idrauliche, degli alvei e del territorio montano;
- Riduzione delle interferenze antropiche con i processi morfologici naturali dei sistemi fluviali.

Il PAI rappresenta pertanto uno strumento strategico per il governo del territorio, finalizzato alla prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico mediante una pianificazione coordinata, integrata e attuabile.

## 3.2. Indicazioni PRGC vigente

### *La disciplina per il commercio*

Il Comune di Borgomanero, in attuazione delle disposizioni contenute nella normativa regionale in materia di urbanistica commerciale, con particolare riferimento alla Legge Regionale n. 28/1999 e s.m.i., nonché al Decreto Legislativo n. 114/1998, ha proceduto all'adeguamento del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) e alla definizione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per le strutture di vendita. Tali interventi sono stati attuati anche a seguito della concertazione con le organizzazioni di tutela dei consumatori e le associazioni imprenditoriali del settore commercio.

Nell'ambito dell'adeguamento alla L.R. 28/1999, il territorio comunale è stato suddiviso in diverse tipologie di addensamenti e localizzazioni commerciali, come di seguito sintetizzato:

1. Addensamento Storico Rilevante (A1):

- Coincidente con il centro storico cittadino.
- Ammesse medie strutture di vendita (alimentari ed extralimentari) fino a 900 mq.
- Ammesso Medio Centro Commerciale fino a 2.500 mq

2. Addensamenti Urbani Forti (A2)

Non sono individuabili nel Comune di Borgomanero in quanto solo presenti nei comuni con circa 70.000/80.000 abitanti

3. Addensamenti Urbani Forti (A3):

- A3.1: Corso Roma 2<sup>a</sup> tratto (Da Piazza San Gottardo/XX Settembre e Viale Marconi)  
- via Novara (fino all'incrocio con via Ghiglione)
- A3.2: Viale Vittorio Veneto (solo un fronte strada) - Corso Sempione - Viale Kennedy  
- Viale Zoppis (solo un fronte strada)
- Ammesse medie strutture: alimentari fino a 2.500 mq, extralimentari fino a 1.800 mq.

- Ammessi centri commerciali fino a 6.000 mq e grandi strutture extralimentari fino a 3.500 mq.

4. Addensamenti Urbani Minori (A4):

- A4.1: via Matteotti (fino all'incrocio con Via Cureggio) e tratto di via IV Novembre
- A4.2: via Novara (dall'incrocio con Via Ghiglione).
- A4.3: via Arona (dal civico 15B a sud all'incrocio con Via Bonola Lorella).
- Ammesse medie strutture di vendita (alimentari ed extralimentari) fino a 900 mq.

5. Addensamenti Extraurbani (A5):

- Non sono stati individuati sul territorio comunale.

6. Localizzazioni Urbane Non Addensate (L1):

- L1.1: Area AP7 (tra via Marconi e via Torrione, a ovest del centro, lungo il torrente Agogna).

TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE POSSIBILI LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE DI VENDITA
<b>L1</b>	
Esercizi di Vicinato	Fino a 250 mq.
Media Struttura Alimentare o mista	Fino a 2500 mq.
Media Struttura Extralimentare	Fino a 1800 mq.
Medio Centro commerciale	Fino a 2500 mq.
Grande struttura Extralimentare	Fino a 3000 mq.
Grande Centro Commerciale	Fino a 3000 mq.

Eventuali nuove Localizzazioni commerciali L.1 potranno essere individuate, nel rispetto dei criteri e dei parametri orientativi della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s. m. ed i..

**7. Localizzazioni Urbano-Periferiche Non Addensate (L2):**

- L2.1: Località Cascina Beatrice (nord del territorio comunale, al confine con Gozzano), sede del centro commerciale IperCoop.
- Ulteriore localizzazione L2 pianificata lungo via Novara, tra la rotatoria e il confine comunale.

Come suddetto, nel territorio del Comune di Borgomanero è attualmente individuata una "localizzazione urbano-periferica non addensata (L2)" situata in località Cascina Beatrice, nella porzione settentrionale del comprensorio comunale, in prossimità del confine con il Comune di Gozzano, in corrispondenza dell'area che ospita il centro commerciale IperCoop.

Si prevede l'individuazione di una nuova localizzazione urbano-periferica non addensata (L2) lungo la Via Novara, tra la rotatoria e il limite amministrativo del Comune.

Il riconoscimento formale delle localizzazioni L2 sopra descritte ha ottenuto parere favorevole da parte della Provincia. A supporto di tali previsioni, il Consiglio Comunale ha inoltre adottato

un'apposita deliberazione (D.C.C. n.5 del 05/03/2026), finalizzata all'adeguamento dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni relative alle medie strutture di vendita, ai sensi dell'art. 8, comma 3 del D.Lgs. 114/1998 e s.m.i., nonché dell'art. 4, comma 1 della L.R. 28/1999 e s.m.i.

*Ambito commerciale in località Beatrice – Art. 25 N.T.A.*

L'apparato normativo del PRGC è articolato in cinque titoli, ciascuno dei quali affronta aspetti specifici della regolamentazione urbanistica. In particolare, il *Titolo IV – “Disciplina delle Aree Normative”* – si occupa della regolamentazione delle singole aree normative, suddivise in classi omogenee sulla base degli obiettivi pianificatori che le caratterizzano.

Nel contesto del presente strumento urbanistico, si evidenzia che l'ambito di intervento è disciplinato dall'articolo 25, relativo all'“**Area Normativa Nuovo Impianto**”. Tale articolo definisce in modo dettagliato i parametri urbanistici, edilizi e ambientali applicabili all'area, fornendo le indicazioni necessarie per l'attuazione degli interventi.

Segue, pertanto, il contenuto dell'articolo 25, che costituisce il riferimento normativo specifico per l'area in esame.

## 5.2 Ambito Attività Commerciali

<b>Rapporto di copertura:</b>	massimo 50 % della SF.
<b>Indice di utilizzazione territoriale: (Ut):</b>	0,60 mq. SUL/mq. St
<b>Altezza della costruzione:</b>	3 piani fuori terra massimo 10 metri
<b>Distanza della costruzione dal confine:</b>	minimo 5 mt.; È 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 analogo destinazione o edificazione contestuale con progetto unitario nel caso di fabbricati con analogo destinazione.
<b>Distanza della costruzione dal confine stradale:</b>	minimo 5 mt.;
<b>Distanza tra pareti finestrate:</b>	minimo 10 mt.

### 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 altezza all'intradosso inferiore a 2,70 metri di media nel rispetto dei parametri sopra riportati.

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.

### verde privato

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della superficie fondiaria totale (SF) deve essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

### parchi e giardini

In tutti i progetti dovrà includersi la sistemazione dell'area esterna.

Le nuove alberature 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.

### aree a servizi

Il fabbisogno di aree a servizi si computa con riferimento all'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m. e i. e più precisamente:

*Ambito del P.U.C. (scheda Area n.3)*

COMUNE DI BORGOMANERO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA AREA N. 3**

**DENOMINAZIONE : Ambito commerciale in località Beatrice - Art. 25 N.T.A.**

### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

- Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla preventiva approvazione di P.U.C. e successivo strumento urbanistico esecutivo.

### **PARAMETRI DI INTERVENTO**

<b>Rapporto di copertura:</b>	massimo 50% della SF
<b>Indice di utilizzazione territoriale: (Ut):</b>	0,60 mq. SUL/mq. ST
<b>Altezza della costruzione:</b>	3 piani fuori terra massimo 10 mt

**Quota di superficie verde permeabile del lotto:** 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 per fabbricati con destinazione commerciale.

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

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

### **TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

- Edifici a blocco

La tipologia degli edifici dovrà in ogni caso integrarsi con l'assetto del tessuto urbano dell'intorno.

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

Il fabbisogno di aree a servizi si computa con riferimento all'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m. e i. e più precisamente:

la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.

Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del D.Lgs. 114/1998, con superficie di vendita a partire da mq 400 se ad offerta alimentare e/o mista; o superiore a mq. 400 se ad offerta extra alimentare, nonché nei Medi Centri Commerciali (MCC) devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D.Lgs. 114/1998, applicando il maggiore tra quelli previsti dalla L.R. 56/77 dall'articolo 21 al numero 3) del primo comma e quelli previsti nel presente comma.

L'Amministrazione Comunale può richiedere altre dotazioni di standard o di altre aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non disciplinate dal presente comma e che sono da intendersi aggiuntive a quelle previste dallo stesso.

La superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo purché non pregiudichi le aree sovrastanti se piantumate o destinate ad esserlo.

### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

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.

Oltre alla quota di superficie verde permeabile prevista, lungo il 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, al fine di ridurre l'impatto visivo delle strutture costruite e dei parcheggi.

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.

### **3.3. Indicazioni dalla VAS**

Il Comune di Borgomanero è in possesso del Rapporto Ambientale redatto nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativa alla proposta di nuovo Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con DGR 21 dicembre 2015, n. 70-2680. L'accurata analisi condotta durante tale fase istruttoria ha consentito di apportare significative modifiche migliorative al Piano, con particolare riferimento alla sostenibilità ambientale delle scelte pianificatorie.

Nel relativo capitolo 5. Livello Provinciale il documento (I.6 - Rapporto Ambientale)

Rispetto alla verifica ed analisi dell'incidenza ambientale riportata al capitolo 6 del Rapporto Ambientale della VAS relativa al PRGC vengono valutati gli effetti significativi dell'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore e contestualmente le eventuali misure idonee ad attenuarli o eliminarli. Rispetto alla località Beatrice vengono di seguito riportate le matrici ambientali:

- Qualità dell'aria (PM10 prodotto dal maggior traffico indotto dalle Localizzazioni Commerciali): Le eventuali code di accumulo saranno indirizzate verso idonee corsie di accelerazione e di decelerazione per l'ingresso e l'uscita dalle aree afferenti alle zone di insediamento commerciale che saranno previste in corrispondenza dell'immissione nella viabilità principale senza ridurre l'attuale capacità e sicurezza. Le suddette corsie saranno

ospitate nell'area afferente la zona di insediamento commerciale e garantiranno agli utenti il flusso libero senza subire interferenze alla propria marcia. In fase progettuale sarà adeguato il dimensionamento delle aree di carico e scarico e di manovra in relazione alla frequenza e alle esigenze del servizio di movimentazione merci.

Le mitigazioni proposte consistono nella realizzazione di un elevato numero di zone destinate a verde pubblico e spazi attrezzati. Per diminuire l'emissione di inquinanti risulterà inoltre importante la fluidificazione del traffico ad opera delle realizzazioni viaria previste. Si procederà dunque ad un'adeguata regolamentazione del traffico tale da minimizzare le emissioni di gas esausti.

- Rumore (basato sull'analisi delle previsioni di traffico veicolare indotto dalle localizzazioni commerciali): Le mitigazioni proposte sono volte prevalentemente a minimizzare gli effetti acustici del traffico veicolare indotto, in particolare:
  - Imposizione idonei limiti di velocità;
  - Installazione di dissuasori di velocità;
  - Utilizzo di coperture fonoassorbenti per la pavimentazione stradale

Sono anche previste azioni di monitoraggio relativi all'eventuale aumento del livello di rumore ambientale da effettuare annualmente.

Oltre alle prescrizioni soprariportate la VAS fornisce ulteriori indicazioni, in particolare, il Capitolo 4, intitolato "Aspetti ambientali, territoriali e paesaggistici", della Relazione I6a, fornisce una sintesi dettagliata delle criticità riscontrate per ciascuna area interessata, riportando un'analisi approfondita delle fragilità e delle sensibilità ambientali, la quale ha orientato la riformulazione delle previsioni di piano al fine di eliminare, ove possibile, o ridurre tali criticità.

I risultati di tale analisi sono stati sistematizzati all'interno di una tabella che fa riferimento all'Elaborato 20 "Schede monografiche degli interventi", con l'introduzione di una nuova sigla identificativa per le aree non comprese nel suddetto documento ma comunque facenti parte del progetto definitivo. Di particolare rilievo è stato l'inserimento di specifiche misure di mitigazione e compensazione per le aree oggetto di trasformazione urbanistica, come previsto dall'articolo 43 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Numerose aree di intervento sono state oggetto di una significativa riduzione, con conseguente eliminazione di alcune criticità ambientali rilevanti, quali interferenze dirette con componenti di pregio della matrice ambientale, come la Rete Ecologica, le formazioni forestali di valore naturalistico, nonché con il tessuto rurale extraurbano a prevalente vocazione agricola.

Un aspetto di fondamentale importanza è rappresentato dall'introduzione dell'inedificabilità assoluta nelle aree ricomprese all'interno della Rete Ecologica, al fine di assicurare la continuità ecosistemica e la connessione funzionale degli elementi naturali, come disciplinato dall'articolo 37 delle NTA.

Per ciascuna area, è stata effettuata una specifica quantificazione delle superfici al fine di evidenziare e dimostrare in modo puntuale le riduzioni del consumo di suolo nelle aree oggetto di criticità e, conseguentemente, di controdeduzione. Tale analisi consente di distinguere chiaramente le riduzioni apportate, le situazioni rimaste invariate nonché le porzioni eventualmente stralciate.

Di seguito si riporta alcuni estratti specifici relativi alla località **Cascina Beatrice**.

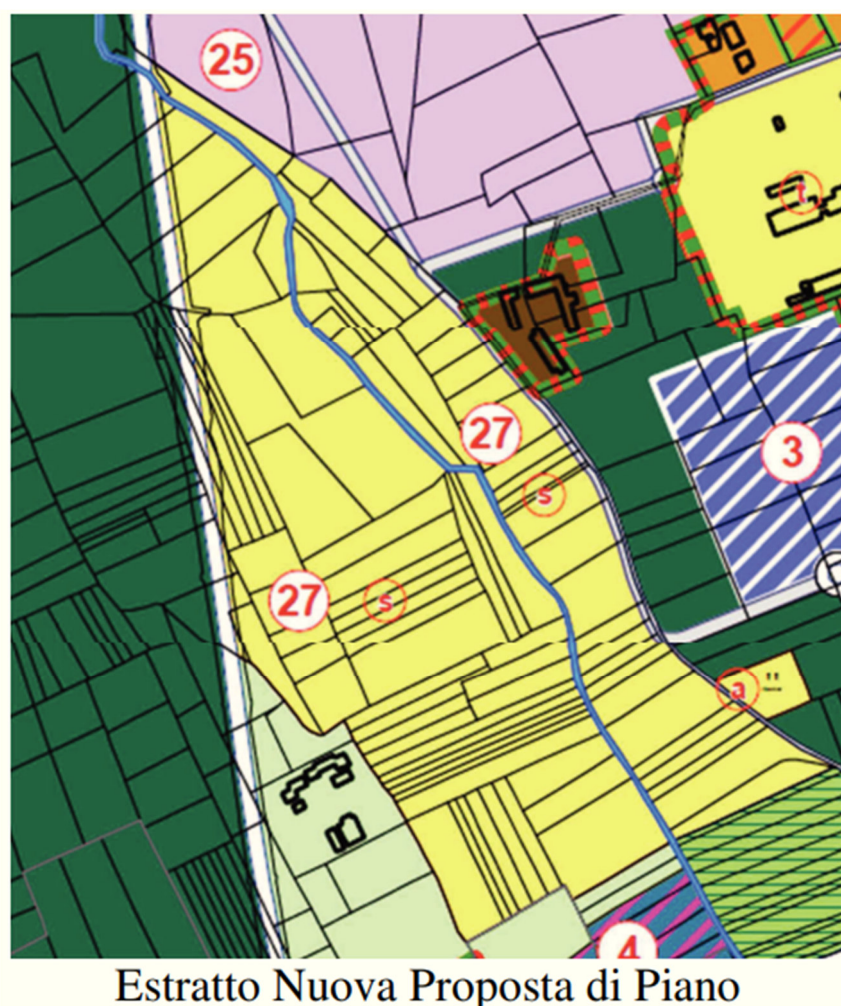


Figura 10. Estratto SCHEDA AREA N. 27 DENOMINAZIONE Servizi pubblici e d'interesse pubblico in Loc. Beatrice - Art. 32 N.T.A. - Individuazione Località Beatrice - Elaborato 20 "Schede Monografiche"

AREA <sup>3</sup>	DESTINAZIONE D'USO PREVISTA O CONFERMATA E NTA	CRITICITA'/SENSIBILITA' CHE RICHIEDONO APPROFONDIMENTI VALUTATIVI VOLTI ALLA REVISIONE DELLE PREVISIONI	CRITICITA'/SENSIBILITA' CHE RICHIEDONO APPROFONDIMENTI VALUTATIVI VOLTI ALLA DEFINIZIONE DI MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DA INTEGRARE A LIVELLO PROGETTUALE E/O NORMATIVO	SUPERFICIE AREA COME DA PROGETTO DEFINITIVO ADOTTATO (MQ)	SUPERFICIE AREA COME DA CONTRODEDUZIONI DELLE OSSERVAZIONI DELLA REGIONE PIEMONTE (MQ)
3 - Loc. Beatrice	Commerciale Art. 25	Sfrangiamento in area libera con conseguente incremento dei processi di frammentazione paesaggistica e ambientale	Interferenza con la fascia di rispetto del T. Grua Vecchia Attuazione degli interventi subordinati alla preventiva bonifica (DGC n.26 del 23.2.2009)	52.021,56	27.487,96

Da un rilievo effettuato, la superficie fondiaria risulta pari a **27.517,90** mq.

Si precisa, inoltre, che rispetto all'Elaborato n. 20 "Schede monografiche degli interventi", vengono integrate anche le aree classificate come 'standard'. Per le aree che interferiscono con la Rete Ecologica, sono stati adottati specifici accorgimenti al fine di garantirne la tutela. In particolare, per l'area n. 27 (località Beatrice), è prevista l'inedificabilità della fascia interessata dalla Rete Ecologica.

### 3.4. Piano di classificazione Acustica

Il Comune di Borgomanero dispone di un Piano di Classificazione Acustica redatto in conformità alla normativa vigente (L. 447/95, L.R. 52/00 e D.G.R. 85-3802/2001), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 27/10/2004, e sviluppato dalla società Microbel S.r.l.

La classificazione del territorio è stata realizzata seguendo la metodologia regionale, integrata da rilievi diretti sul territorio, con successive operazioni di omogeneizzazione per evitare una eccessiva frammentazione delle zone acustiche. Sono state altresì individuate aree cuscinetto volte a prevenire accostamenti di zone con valori acustici incompatibili, e si è provveduto ad armonizzare la zonizzazione con i comuni limitrofi.

La classificazione attribuisce alle diverse aree comunali le seguenti categorie acustiche:

- Classe I: aree protette quali parchi, strutture sanitarie, scolastiche e cimiteriali;
- Classe II e III: aree agricole, nuclei rurali, zone residenziali e centri storici frazionali;
- Classe III, IV e V: aree commerciali, industriali, artigianali e insediamenti agricoli.











Inoltre, le tavole di classificazione riportano le fasce di pertinenza acustica ferroviaria (DPR 459/98) e viaria (DPR 142/2004). Nell'ambito del Piano sono state individuate specifiche aree per attività rumorose temporanee, regolamentate da apposito disciplinare.

Successive modifiche al Piano sono state approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 22/02/2007. Ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. 52/2000, ogni variazione degli strumenti urbanistici richiede una verifica di compatibilità e, se necessario, la revisione del Piano di Classificazione Acustica.

### 3.5. Vincoli Paesaggistici



Figura 11.- Estratto P.R.G.C. approvato con DGR 21 dicembre 2015, n. 70-2680 con modifiche "ex officio"-  
 Tavola A.5.3 - Vincoli Paesaggistici – culturali Ambito Nord

Legenda:	
(la tavola rappresenta i vincoli; l'effettiva dimensione e collocazione, così come i riferimenti legislativi, vanno verificati ogni volta)	
	area di salvaguardia ambientale di interesse storico paesaggistico della Baraggiola e del Colle di San Michele
	edifici vincolati con Decreto che presentano interesse artistico, storico, ecc.
	
	Alta Valle del Sizzone oggetto di D.M. 01/08/85
	torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico approvato con R.D. 1775/33
	fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui sopra
	perimetro dei nuclei di antico impianto
	zone a vincolo archeologico
	fontanili "Galeazza" e "Sciana" ai sensi dell'art. 2.10 del P.T.P. - Piano Territoriale Provinciale
	fascia di rispetto dei fontanili

Come si evince dagli estratti allegati una porzione dell'area oggetto del PUC è inserita all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua, nello specifico "torrenti e corsi d'acqua inseriti negli elenchi previsti dal Testo Unico approvato con R.D. 1775/33".

Per quanto riguarda il Torrente Lagone, questo corso d'acqua nasce dalle colline poste a Nord Ovest di Borgomanero, al confine con la valle del Fiume Sesia, con il nome di Torrente Grua. Esso assume

il nome di “Lagone” appena a monte della città, mentre viene indicato come Torrente Grua (Vecchia) un piccolo impluvio che drena le colline a ridosso di Borgomanero sull’estremo lembo occidentale. Il bacino imbrifero complessivo (Lagone e Grua) sotteso dalla sezione di chiusura, in corrispondenza dell’ingresso del Torrente nell’abitato di Borgomanero, ha una superficie che misura circa 17 km<sup>2</sup>, ed ha una forma piuttosto allungata (vedi figura seguente). La lunghezza Comune di Borgomanero Nuovo Piano Regolatore Generale - Rapporto Ambientale per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) Pagina 102 di 337 dell’asta fluviale è di 12.7 km, l’altezza massima 948.4 m s.l.m, l’altezza minima 311.6 m s.l.m e l’altezza media 496.9 m s.l.m.

Di seguito si riporta assetto idrografico della regione Piemonte.

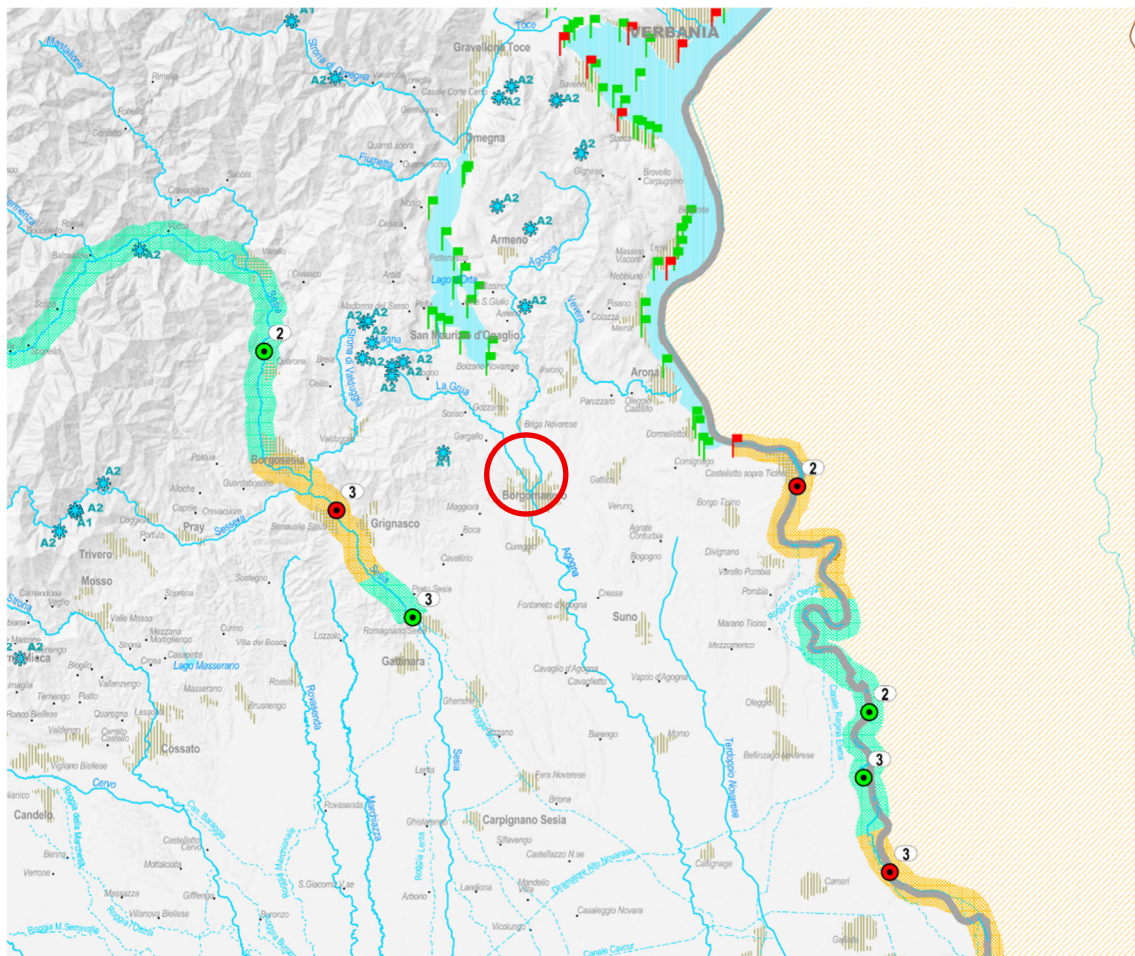


Figura 12 . Estratto Allegato Tecnico - PTA - Rev 01/07/2004 - Regione Piemonte Direzione Pianificazione Risorse Idriche

**LEGENDA**























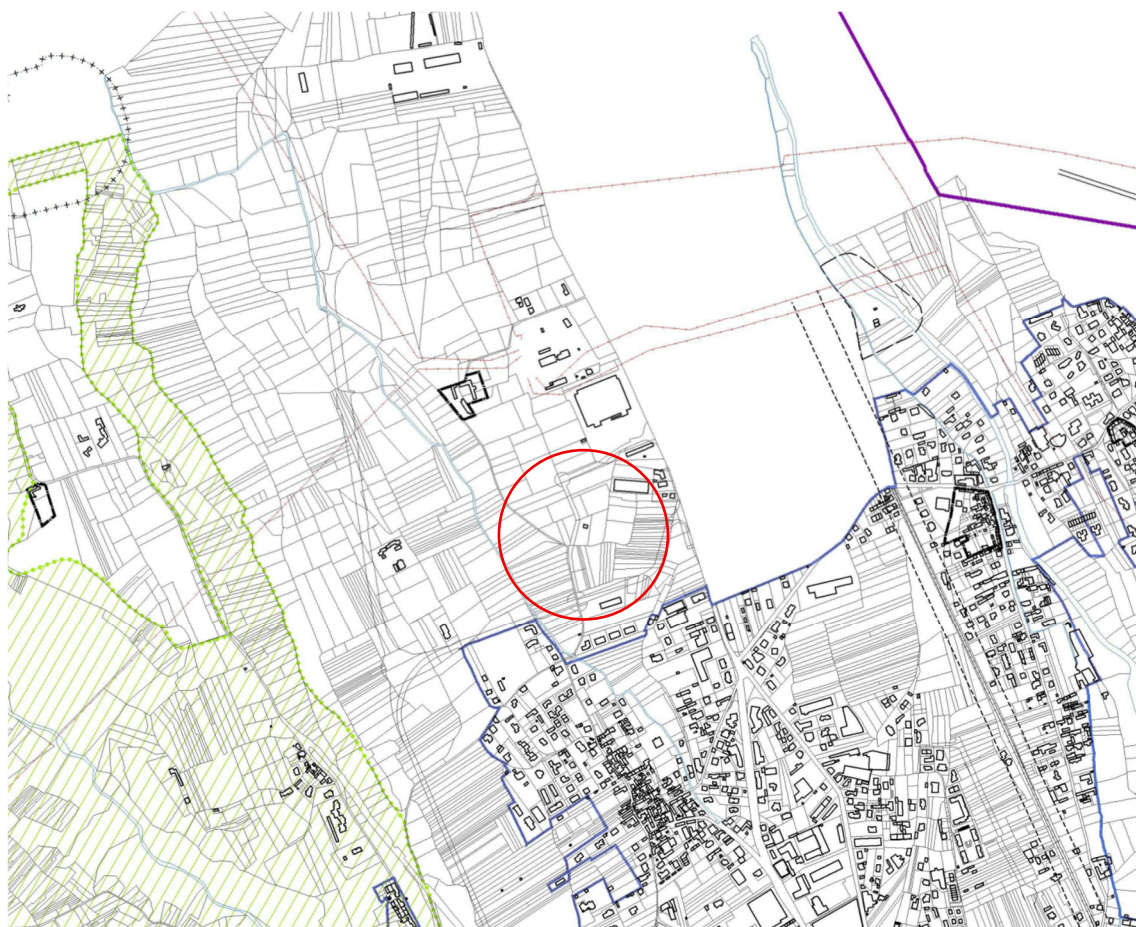
 Confine Regione Piemonte  Confine Regioni Valle d'Aosta, Lombardia, Liguria	<b>ACQUE DOLCI SUPERFICIALI UTILIZZATE PER LA PRODUZIONE DI ACQUA POTABILE (ex D.P.R. 515/82)</b>	<b>ACQUE DESTINATE ALLA BALNEAZIONE (ex. D.P.R. 470/82)</b>
<b>Centri Abitati</b>  Capoluoghi di Provincia  Centri abitati maggiori per ogni Area Omogenea o Comunità Montana  Centri abitati con popolazione > 2000 abitanti  Centri abitati con popolazione < 2000 abitanti	 Sezioni di prelievo idropotabile (da SCI)	 Sito agibile (anno 2002)
<b>Idrografia</b>  Rete Idrografica Naturale Principale  Rete Idrografica Artificiale Principale  Rete Idrografica esterna alla Regione Piemonte  Laghi naturali e artificiali	<b>CORSI D'ACQUA CLASSIFICATI AI SENSI DEL D.LGS 130/1992 - ACQUE IDONEE ALLA VITA DEI PESCI - MONITORAGGIO ANNO 2002</b>	 Sito non agibile (anno 2002)
	 Stazione non conforme ai limiti  Stazione conforme ai limiti	 Sito in deroga
	<b>Tratto di corso d'acqua ad acque ciprinicole</b>  Richiede interventi di protezione  Richiede interventi di miglioramento <b>Tratto di corso d'acqua ad acque salmonicole</b>  Richiede interventi di protezione  Richiede interventi di miglioramento	
	 A2 Classe di qualità  2 Classe di qualità	

Figura 13- Legenda Allegato Tecnico - PTA - Rev 01/07/2004 - Regione Piemonte Direzione Pianificazione Risorse Idriche

### 3.6. Vincoli Sovraordinati



**Legenda:**

(la tavola rappresenta i vincoli; l'effettiva dimensione e collocazione, così come i riferimenti legislativi, vanno verificati ogni volta)

	aree a vincolo idrogeologico
	fascia rispetto depuratore
	pozzi: zona di tutela assoluta "A"
	pozzi: fascia di rispetto secondaria "B"
	pozzi: fascia di rispetto secondaria "C"
	pozzi: involucro fasce di rispetto secondarie "C"
	elettrodotti
	metanodotti
	fasce di rispetto cimiteriali
	delimitazione centro abitato
	incendi boschivi Legge 353/00
	nuclei cascinali
	linee ferroviarie
	fascia rispetto ferrovie

Figura 14. Estratto P.R.G.C. approvato con DGR 21 dicembre 2015, n. 70-2680 con modifiche "ex officio"-  
Tavola A5.1 - Vincoli Sovraordinati Ambito Nord

Come si evince dalle planimetrie allegate l'area oggetto del PUC è parzialmente interessata dall'attraversamento dai Vincolo Sovraordinato relativo agli elettrodotti.

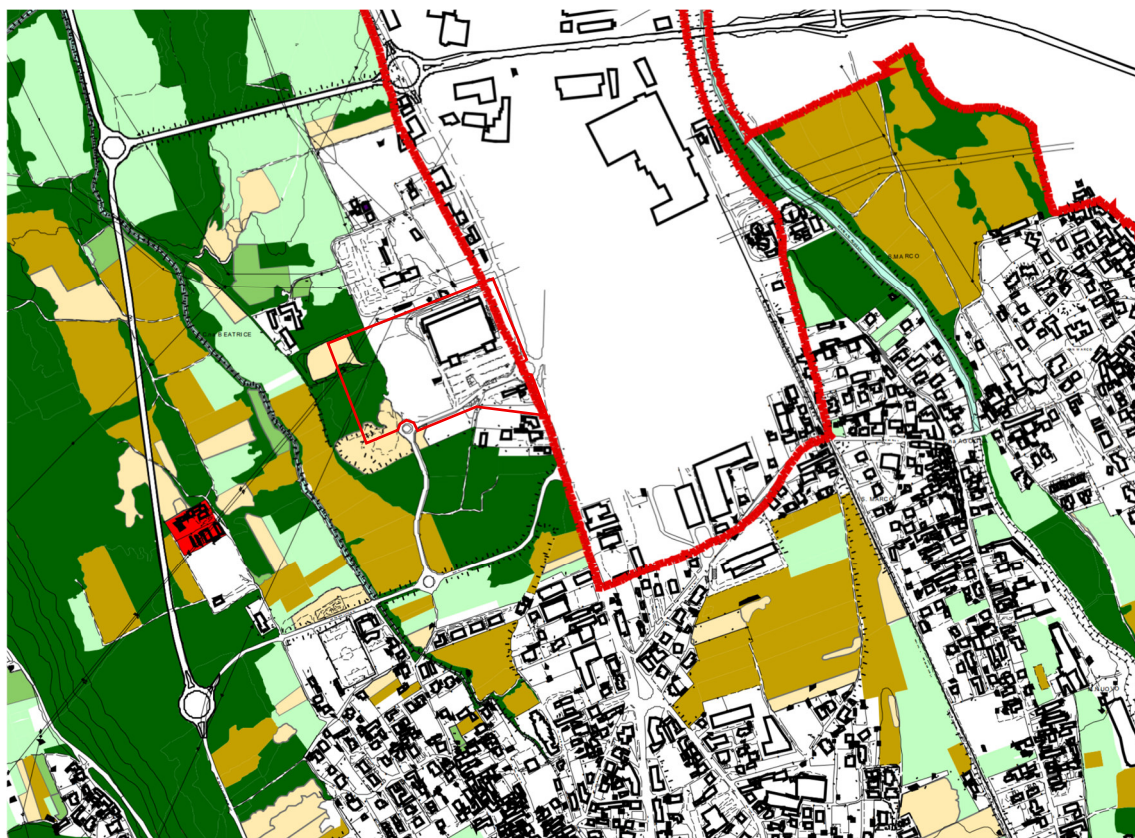


Figura 15. Estratto P.R.G.C. approvato con DGR 21 dicembre 2015, n. 70-2680 con modifiche "ex officio"-  
 Tavola A.2 - Uso del suolo agricolo, forestale, estrattivo

Come si evince dalle planimetrie sopra riportate l'area oggetto del PUC è parzialmente interessata dalle aree boscate e cespugliate, ed incolto.

## Capitolo 4. Ambito del P.U.C.: La localizzazione “L2.1 – Località Cascina Beatrice”

### 4.1. Inquadramento

Come indicato nel documento CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA (art. 8 comma 3 D.Lgs 114/98 e art. 4 comma 1 L.R. 28/99). La **localizzazione commerciale** classificata come ambito **L2.1** è situata nella zona nord-occidentale rispetto al centro abitato di Borgomanero, in prossimità del confine comunale con Briga Novarese, lungo il margine orientale della Strada Provinciale n. 229 del lago d'Orta, in **località Cascina Beatrice**. L'area si colloca al di fuori del tessuto urbano consolidato, in posizione strategica rispetto ai principali assi di mobilità, poco a sud dell'intersezione rotatoria che raccorda la S.P. 229 con la nuova tangenziale di Borgomanero, e in adiacenza a via della Repubblica, ex circonvallazione ovest. Il contesto territoriale è interessato da processi di trasformazione urbanistica già in atto, tra cui l'insediamento di una grande struttura di vendita, la riqualificazione del comparto ex ENEL S.p.A. e la prevista riconversione delle aree produttive/artigianali (P.I.P.) presenti nella medesima località, subordinatamente a interventi di bonifica ambientale. Inoltre, nel vicino territorio comunale di Briga Novarese sono stati realizzati recenti interventi edilizi di rilievo, che hanno modificato in modo significativo l'assetto urbanistico dell'area limitrofa.

La posizione strategica dell'area, collocata all'ingresso del centro abitato e dotata di un elevato livello di accessibilità – originariamente previsto in fase di edificazione e successivamente potenziato con il recente completamento della tangenziale a cura della Provincia di Novara – la rende idonea all'insediamento di nuove attività commerciali.

L'Amministrazione Comunale ha adottato misure finalizzate a migliorare la sicurezza della circolazione, tra cui l'introduzione del divieto di transito per i mezzi pesanti superiori a 7,5 tonnellate all'interno del centro abitato. Tale provvedimento ha contribuito a deviare efficacemente il traffico pesante sulla nuova tangenziale, che rappresenta oggi il principale asse di scorrimento per i veicoli provenienti da nord. Alla tangenziale confluiscono anche i flussi veicolari generati dalla bretella di collegamento con la S.P. 167 del Rubinetto e, più localmente, dalla circonvallazione ovest, destinata principalmente alla distribuzione interna verso le aree centrali e periferiche della città.

L'ambito nord, con particolare riferimento alla **località Cascina Beatrice**, si presenta come nodo di transizione tra il territorio urbanizzato e l'area periurbana e si configura quale possibile “porta urbana nord” del Comune. L'area possiede caratteristiche proprie di una localizzazione

commerciale urbano-periferica non addensata di tipo L2, in coerenza con quanto previsto dalla D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006. In considerazione della sua rilevanza intercomunale, non è opportuno limitarne lo sviluppo a sole funzioni locali, bensì occorre favorire interventi capaci di riqualificare l'intero comparto, anche in sinergia con i comuni limitrofi.

L'area oggetto di indagine è stata definita considerando un intorno con raggio indicativo pari a circa 1 km in linea d'aria. Tale delimitazione territoriale è stata stabilita in conformità a quanto prescritto dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24/03/2006, al fine di garantire il rispetto dei criteri normativi e pianificatori vigenti.

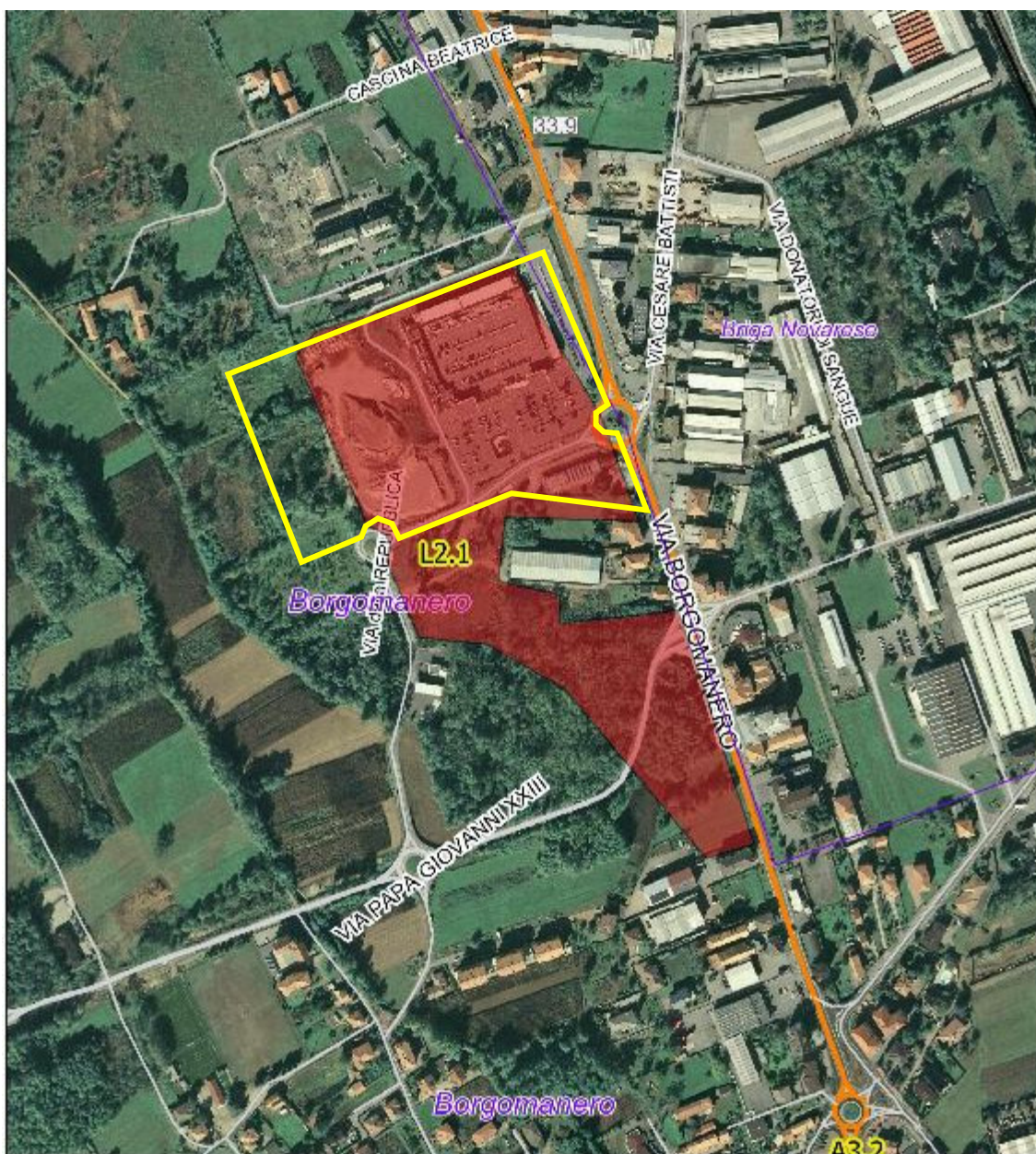


Figura 16 - Estratto Tav. Localizzazione zone insediamento commerciale della Regione Piemonte, settore commercio e terziario - perimetro rosso non aggiornato con il vigente PRGC, in giallo perimetro della localizzazione correttamente individuato

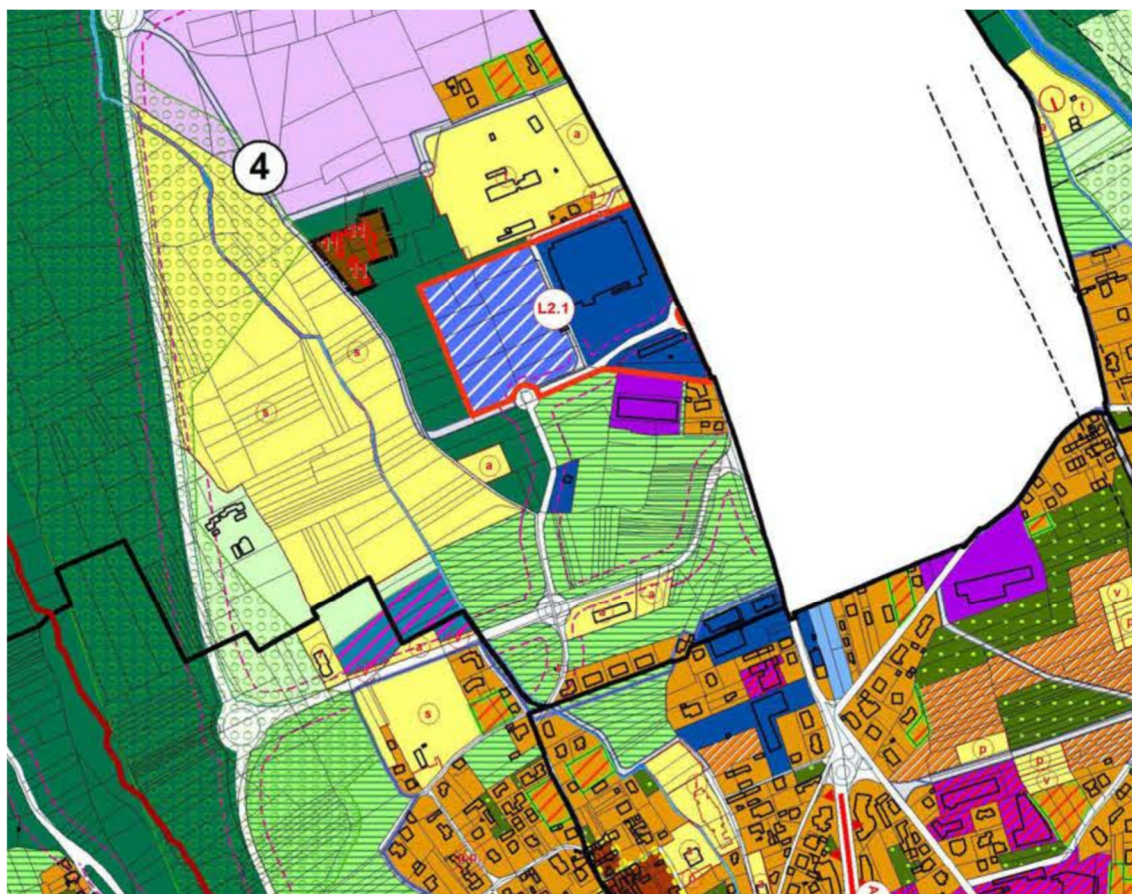


Figura 17. Estratto Tav. P.7.1 - Planimetria delle regole: azionamenti urbanistici con individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni e quadro di insieme degli sviluppi - ambito nord

Le aree oggetto di trasformazione risultano in parte non edificate e da tempo escluse da attività agricole significative, caratterizzate da vegetazione spontanea di tipo invasivo. In tali ambiti si prevede l'istituzione di un parco pubblico naturalistico attrezzato, finalizzato alla valorizzazione ambientale e alla fruibilità collettiva.

Dal punto di vista edilizio, l'area presenta una densità costruttiva contenuta sul versante di Borgomanero, dove sono presenti solo alcuni edifici funzionali come Cascina Beatrice, un centro manutentivo Enel e un nuovo impianto produttivo. Più sviluppato risulta invece il versante del Comune di Briga Novarese, con edificazioni eterogenee per tipologia e destinazione d'uso, prive di una coerenza paesaggistica e urbanistica con il tessuto borgomanerese.

Il contesto insediativo attuale mostra elementi di frammentarietà e una parziale discontinuità con la morfologia edilizia storica, a fronte di un'espansione recente poco coordinata. Il paesaggio locale ha subito forti trasformazioni ad opera dell'intervento antropico, determinando la progressiva perdita dei caratteri originari rurali, come evidenziato anche dalla condizione di degrado in cui versano alcune strutture storiche (es. Cascina Beatrice).

**L.2.1 Località Cascina Beatrice**
**L.2.2 Località Meda**

TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE POSSIBILI NELLA LOCALIZZAZIONE L2	SUPERFICIE DI VENDITA
Esercizi di Vicinato	Fino a 250 mq.
Media Struttura Alimentare o mista	Da 901 a 2500 mq. <sup>(1)</sup>
Media struttura Extralimentare	Fino a 2500 mq.
Medio Centro commerciale	Fino a 2500 mq.
Grande struttura Mista	Fino a 4500 mq.
Grande Struttura Extralimentare	Fino a 3500 mq.
Grande Centro Commerciale	Fino a 8000 mq.

(1) Nota: solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della Tabella delle compatibilità territoriali.

Figura 18. Estratto NTA - del vigente PRGC -Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L. 2

Tipologie	Superficie di vendita (mq.)	Formola da applicare
M SAM 2	400 - 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M SAM 3	901 - 1.800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M SAM. 4	1.801 - 2.500	$N = 140 + 0,15 (S - 1.800)$
M SE 2	401 - 900	$N = 0,045 \times S$
M SE 3	901 - 1.800	$N = 0,045 \times S$
M SE4	1.801 - 2.500	$N = 0,045 \times S$
M CC	251 - 2.500	$N = N + N' (*)$
G SM 1	2.501 - 4.500	$N = 245 + 0,2(S-2500)$
G SE 1	2.501 - 3.500	$N = 40 + 0,08 (S-900)$
G CC 1	2.501 - 6.000	$N = N + N' (*)$
G CC 2	6.001 -8.000	$N = N + N' (*)$

(\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel C.C.

N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel C.C.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
- mq. 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Figura 19. Estratto NTA - del vigente PRGC per la Località Cascina Beatrice

L2.1 Località Cascina Beatrice	PARAMETRO RICHIESTO	PARAMETRO ESISTENTE
Ampiezza raggio della perimetrazione entro cui calcolare i residenti	mt. 1.000	mt. 1.000
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y.2	3.500 residenti	> 3.500 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.2	mt. 1500	mt. 880
Dimensione minima e massima della localizzazione	min mq. 20.000 max. mq. 90.000	mq. 58.925 (*)
Distanza minima da altro addensamento urbano A.1	mt. 2.000	mt. 1.960
Distanza stradale minima da altra localizzazione L2.	mt. 3.000	Non sono individuate altre L2 entro la distanza di 3.000 mt

La localizzazione L2.1 è delimitata secondo la perimetrazione indicata nella successiva tavola.

(\*) totale mq. 27.488 circa compreso fra il minimo mq. 20.000 ed il massimo mq. 90.000.  
 mq. 31.437 superficie di cui all'ambito preesistente;

Figura 20 - Estratto da Relazione Illustrativa PRGC, p. 95

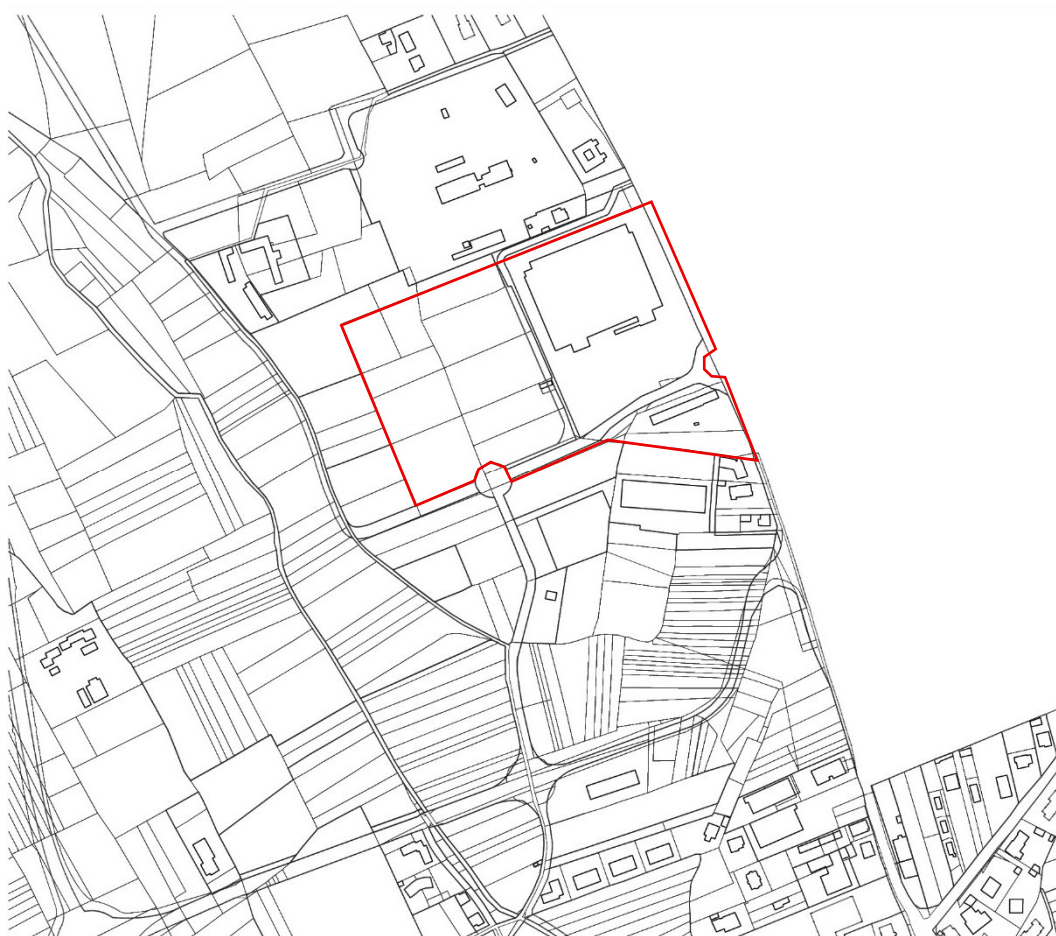


Figura 21 - Perimetrazione della localizzazione L2.1 - Località Cascina Beatrice – aggiornamento su base catastale

**Consumo suolo derivante dalla nuova previsione di P.R.G.C. – residenziale, produttivo, commerciale, turistico-ricettivo, direzionale:**

Riferimento SCHEDA AREA 3 (Commerciale)	mq. 27.487,96
--	---------------

A seguito del processo di controdeduzione alle osservazioni formulate dalla Regione Piemonte, si evidenzia una significativa riduzione delle superfici destinate all'espansione edilizia, sia nelle aree esterne al perimetro del nucleo edificato, sia all'interno dello stesso, pur mantenendo inalterato l'impianto generale della pianificazione originaria.

Nel dettaglio, con riferimento all'**Ambito n. 3 (area a destinazione commerciale localizzata in località Beatrice, disciplinata dall'art. 25 delle NTA)**, si rilevano le seguenti variazioni:

- Superficie prevista nel Progetto Definitivo adottato: 52.021,56 mq

Superficie ridefinita a seguito delle controdeduzioni: **27.487,96mq**

## 4.2. Previsioni da Progetto Unitario di Coordinamento - Localizzazione Commerciale L2

L'intera area oggetto di localizzazione è stata articolata in comparti di attuazione, secondo una logica di suddivisione fondata su due criteri principali:

1. **lo stato di edificazione esistente;**
2. **la struttura della viabilità esistente.**

Sulla base di tali criteri, è stato individuato il **Comparto A1**, il quale trova una sua naturale definizione e immediata attuabilità in virtù della presenza di edificazioni preesistenti destinate ad attività commerciale, attualmente riferibili al complesso insediativo denominato "Ipercoop".

In particolare, con provvedimento datato 27 gennaio 2000, protocollo n. 3651, la società Nova Coop Soc. Coop. a R.L. è stata autorizzata all'esercizio di una struttura di grande distribuzione (ipermercato), avente una superficie di vendita pari a 4.500 mq. Con ulteriore atto di pari data, protocollo n. 3650, è stata altresì rilasciata autorizzazione all'attivazione di ulteriori 4.000 mq di superficie di vendita, sulla base del Nulla Osta Regionale rilasciato in data 11 marzo 1996, antecedente al D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114.

Tale superficie è stata suddivisa come segue:

- 2.900 mq destinati a medie strutture di vendita del settore non alimentare
- 1.100 mq destinati ad esercizi di vicinato, sia del settore alimentare sia non alimentare.

Tuttavia, risulta che, ad oggi, siano stati effettivamente attivati soltanto 475 mq di superficie di vendita riferiti agli esercizi di vicinato.

Il tracciato viario orientato secondo l'asse nord-sud costituisce un elemento di separazione che identifica il secondo ambito denominato **Comparto A2**, ambito oggetto del presente PUC.

Ulteriore elemento di suddivisione è rappresentato da Via della Repubblica, asse stradale che collega le due rotatorie principali, la quale determina una successiva articolazione del territorio a sud della stessa. Tale suddivisione consente l'individuazione un altro componente territoriale:

- un lotto già inserito all'interno del tessuto del *commerciale consolidato*, denominato **Comparto A3**;

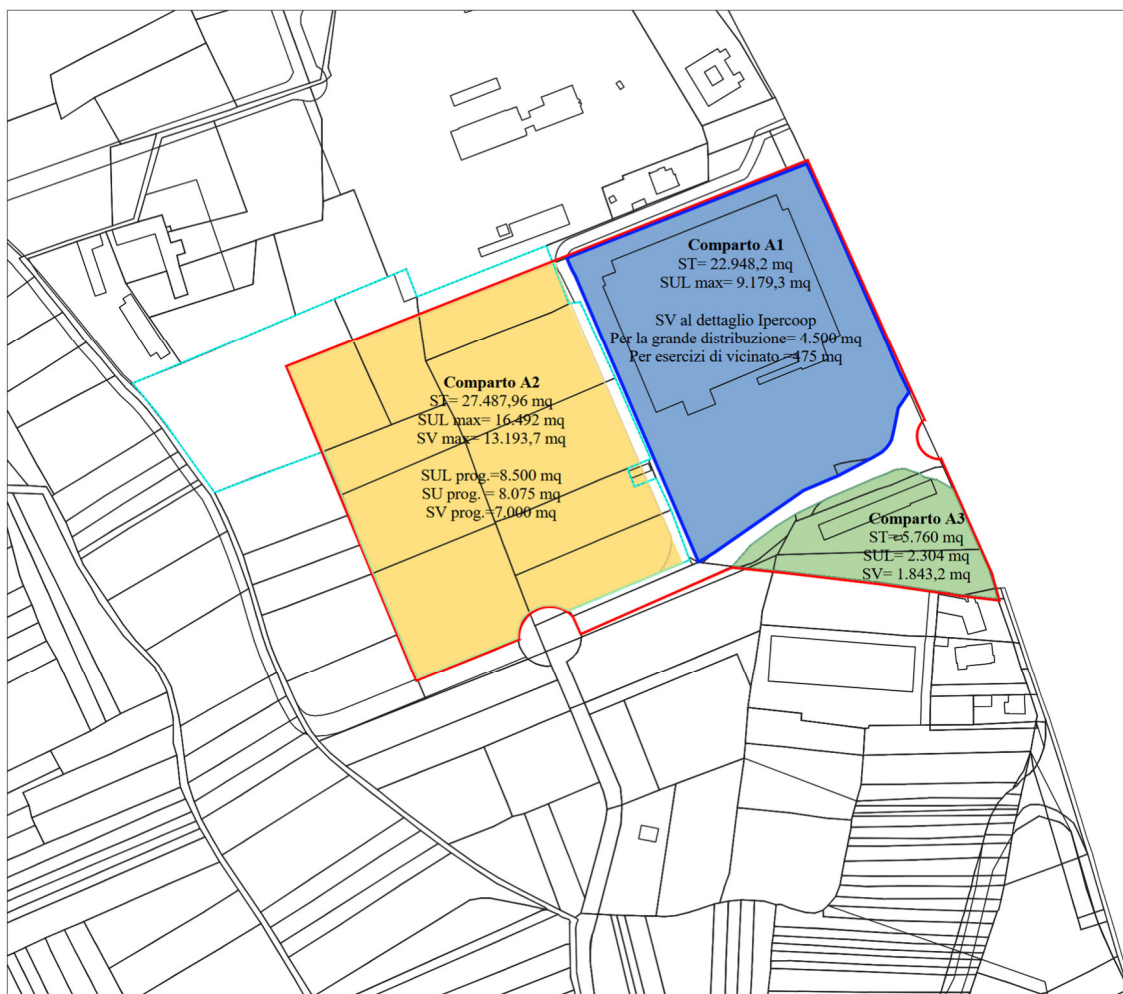


Figura 22 - Scheda PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO per Retail Park Borgomanero - Località Cascina Beatrice

Si riportano nella tabella che segue le superfici relative all' attuazione della localizzazione commerciale L2, calcolate a partire dalla Superficie Territoriale (ST), riportata nelle schede di ambito normative per i comparti individuati. Laddove tale dato non fosse disponibile, la ST è stata stimata sulla base delle superfici catastali. Sulla base della ST è stata calcolata la Superficie Utile Lorda (SUL), ottenuta applicando l'indice di utilizzazione, che può essere di tipo territoriale o fondiario; in ogni caso, si è fatto riferimento all'indice più restrittivo tra quelli indicati per ciascuna area. La Superficie di Vendita ammessa è stata infine stimata detrando dalla SUL una quota compresa tra il 10% e il 20%, da destinarsi a funzioni accessorie quali depositi o magazzini, in conformità con le previsioni urbanistiche.

ST (mq)	SUL max (mq)	SV max (mq)
---------	--------------	-------------

<b>Comparto A1</b>	22.942,2	9.179,3	4.975
<b>Comparto A2</b>	27.487,9	16.492	13.194
<b>Comparto A3</b>	5.760	2.304	1.843,2

Per i vari comparti di seguito si ipotizzano le superfici di vendita:

**Comparto A1** = con provvedimento datato 27 gennaio 2000, protocollo n. 3651, la società Nova Coop Soc. Coop. a R.L. è stata autorizzata all'esercizio di una struttura di grande distribuzione (ipermercato), avente una superficie di vendita pari a 4.500 mq. Ad oggi risultano attivati altri 475 mq di superficie di vendita per esercizi di vicinato.

**Comparto A2** = Nello specifico, all'interno dell'ambito oggetto del presente PUC, e più precisamente nel Comparto A2, è prevista una Superficie Utile (SU) di 8.075 mq. Tenuto conto di una quota pari a circa il 13% da destinare a funzioni di magazzinaggio, la **Superficie di Vendita** ammissibile risulta essere pari a circa 7.000 mq, suddivisa in 4.500 mq per la **Superficie di vendita non alimentare** e 2.500 mq destinati alla **Superficie di vendita alimentare**.

Si ipotizzano quindi:

Comparto A2 - Dati dell'intervento oggetto del presente PUC	
SUL (mq)	8.500
SU (mq)	8.075
SV (mq)	7.000

**Comparto A3** = Per quanto attiene il Comparto A3 in cui è prevista una Superficie Utile lorda (SUL) di 2.304 mq. Tenuto conto di una quota pari a circa il 20% da destinare a funzioni di magazzinaggio, la **Superficie di Vendita non alimentare** ammissibile risulta essere pari a circa 1.843 mq

Comparto A3 - Dati dell'intervento oggetto del presente PUC	
SUL (mq)	2.304
SV (mq)	1.843,2

### *Proposta nuove percorrenze e viabilità*

A seguito della ripartizione della Localizzazione Commerciale in comparti distinti, è stata definita una nuova configurazione della mobilità. La proposta mira a potenziare le connessioni attuali e a istituire un nuovo asse di collegamento tra i comparti A.1 e A.2. In particolare, è previsto il prolungamento della viabilità su Via della Repubblica in allineamento con il lotto A.1; contestualmente, viene inserito un elemento separatore tra i due comparti per ottimizzare i flussi di traffico e l'accessibilità generale delle aree.

Di seguito si riportano gli estratti planimetrici dell'analisi che valutano in dettaglio i flussi veicolari preesistenti e, contestualmente, simulano l'integrazione con i nuovi flussi generati in conseguenza dell'introduzione proposta del separatore interposto tra i due comparti operativi. Tale valutazione è essenziale per la comprensione dell'impatto sul regime complessivo.

### Descrizione delle Dinamiche di Flusso Veicolare - Clientela

#### Configurazione Attuale (Comparto A.1)

- **Accesso Veicolare (Ingresso):** I flussi veicolari diretti alla clientela del Comparto A.1 sono attualmente convogliati dalla rotatoria posta su Via Borgomanero (SP229) verso Via della Repubblica, inoltre è presente un ulteriore ingresso da Via della Repubblica in corrispondenza del vertice a sud-ovest. In entrambi i casi l'accesso al lotto avviene tramite una strada interna dedicata, che conduce direttamente all'area di sosta (parcheggio) interna.
- **Deflusso Veicolare (Uscita):** L'uscita dei veicoli è ubicata in corrispondenza del fronte sud-ovest del lotto, consentendo la reimmissione diretta su Via della Repubblica.

#### Configurazione Proposta (Comparto A.1)

- **Direttrici di Ingresso:** Le traiettorie veicolari in ingresso per il Comparto A.1 sono mantenute invariate, utilizzando il medesimo percorso d'accesso.
- **Deflusso Veicolare (Uscita):** Il deflusso rimarrà invariato, utilizzando il medesimo percorso d'uscita.



Figura 23. Estratto tavola 05 - Planimetria generale della localizzazione L2 - Viabilità pubblica del comparto A.2

Flussi Veicolari (Comparto A.2) La circolazione dei veicoli diretti al Comparto A.2 avverrà tramite lo schema operativo di ingresso che sfrutta l'innesto sulla rotatoria di Via della Repubblica.



Figura 24. Estratto tavola 05 -Planimetria generale della localizzazione L2 – Viabilità pubblica del comparto A.2

## Descrizione delle Dinamiche di Flusso Veicolare – Mezzi pesanti

### Configurazione Attuale (Comparto A.1)

- Accesso Veicolare (Ingresso): I flussi veicolari dei mezzi pesanti del Comparto A.1 sono attualmente convogliati Via Borgomanero (SP229) verso le aree retrostanti dell'Ipercoop, per poi seguire una viabilità interna al lotto.
- Deflusso Veicolare (Uscita): L'uscita dei veicoli è ubicata in corrispondenza del fronte sud-ovest del lotto, consentendo la reimmissione diretta su Via della Repubblica. (come per i percorsi della clientela)

### Configurazione Proposta (Comparto A.1)

Le Diretrici di Ingresso e il Deflusso Veicolare in uscita non subiranno modifiche.

### Flussi Veicolari (Comparto A.2)

- Accesso e Deflusso: Le percorrenze veicolari relative al Comparto A.2 potranno realizzarsi attraverso una viabilità dedicata su Via della Repubblica.



Figura 25. Estratto tavola 06 -Planimetria generale della localizzazione L2 – Viabilità mezzi pesanti dei comparti A.1 e A2

Figura

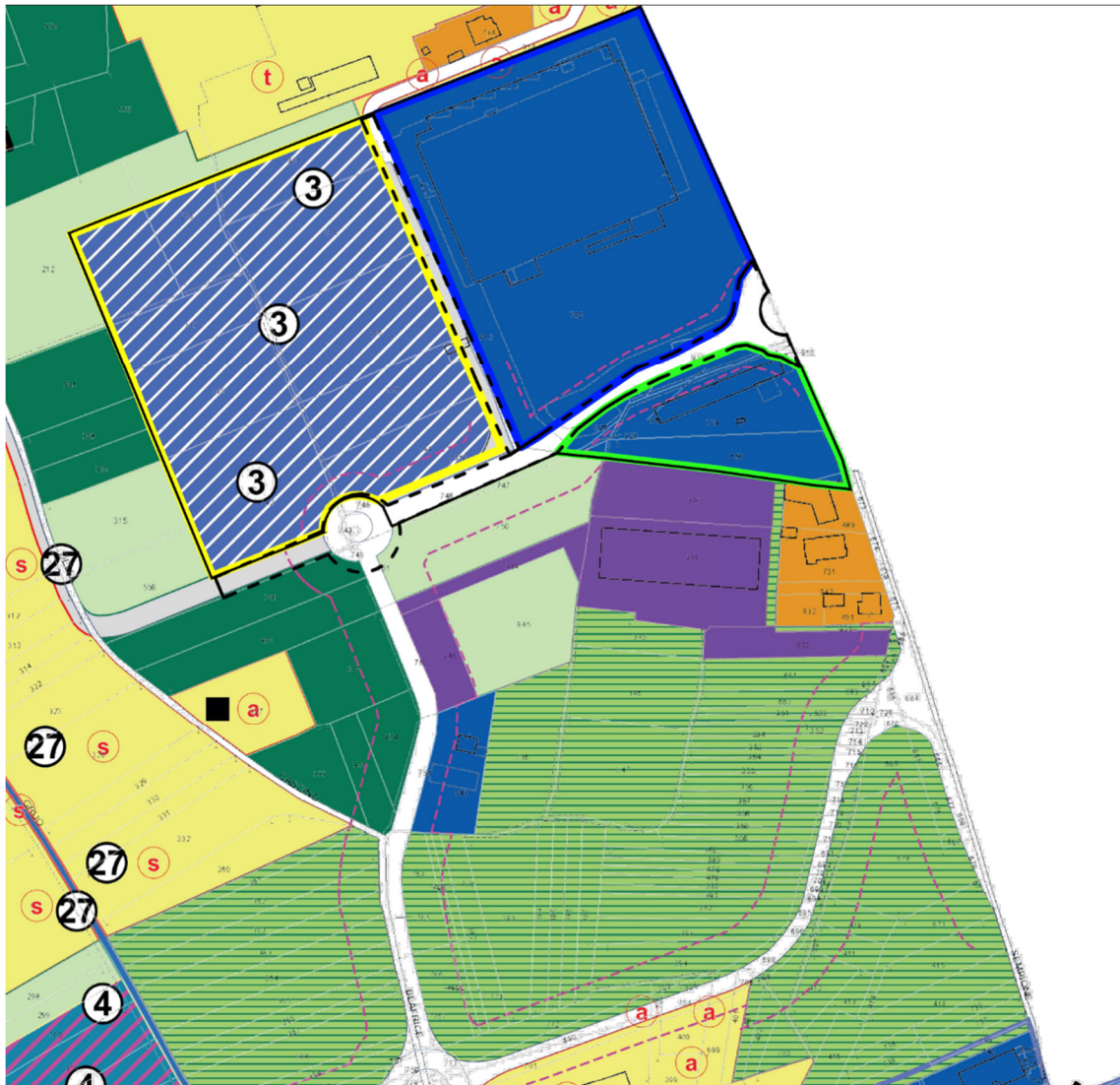


Figura 26. Estratto del PRGC del comune di Borgomanero con sovrapposizione nuova proposta di viabilità pubblica (linea nera tratteggiata)

### 4.3. Piano di Zonizzazione Acustica

L'elaborazione del piano di zonizzazione acustica del Comune di Borgomanero è stata condotta seguendo il metodo indicato dalla Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 85-3802 del 6 agosto 2001, ovvero le linee guida per la classificazione acustica del territorio comunale (art. 3 comma 3 lett. A L.R. 52/2000) successivamente modificate dalla D.G.R. n. 30-3354 del 11/7/2006, e dalla D.G.R. n. 56-6162 del 15/12/2017. Questo approccio si basa sul principio di garantire, per ciascuna porzione del territorio comunale, livelli di inquinamento acustico compatibili con le attività umane ivi svolte.

A partire da questo postulato, si individuano cinque principi fondamentali alla base del processo di zonizzazione acustica del territorio comunale:

1. **Coerenza urbanistica:** la zonizzazione deve riflettere le destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici comunali, in conformità con l'art. 2, comma 2, della Legge Quadro, assicurando la compatibilità acustica delle attività presenti e future.
2. **Fruizione effettiva:** in caso di ambiguità o obsolescenza delle previsioni urbanistiche, si deve considerare l'uso reale del territorio, soprattutto nelle aree completamente urbanizzate.
3. **Contiguità acustica:** nelle zone non urbanizzate, va evitato il contatto diretto tra aree con differenze superiori a 5 dB(A), anche tra comuni confinanti.
4. **Esclusione delle infrastrutture:** le infrastrutture di trasporto non rientrano nella zonizzazione acustica ordinaria, salvo casi di interferenze anomale con insediamenti sensibili.
5. **Criterio di precauzione:** in presenza di dubbi, si adottano soluzioni più cautelative per garantire la tutela del clima acustico, in linea con gli obiettivi della normativa.

Come evidenziato nel Capitolo 3 della Relazione Illustrativa del *Piano di Classificazione Acustica – Progetto Definitivo, Revisione 2020*, l'analisi preliminare ha consentito di individuare una suddivisione del territorio urbano in zone omogenee per caratteristiche d'uso e vocazione funzionale:

- **Centro storico e aree limitrofe:** tipiche aree urbane dove convive l'abitazione ed il commercio al dettaglio o attività di entità estremamente limitata
- **Zona Sud lungo Via Novara** con forte presenza commerciale ed area industriale di nuova costruzione su Via Rasega
- **Zona Ovest oltre linea ferroviaria:** area mista, con abitazioni e insediamenti artigianali e industriali.
- **Zona Est:** con caratteristiche miste residenziali e commerciali al dettaglio.
- **Zona Sud-Est lungo Via Matteotti:** area simile a quella lungo Via Novara, con alternanza di attività commerciali e industriali.
- **Zona Nord verso Gozzano:** commistione di commerciale ed artigianale soprattutto in proiezione futura.
- **Frazioni:** le frazioni si raccolgono intorno ai propri centri con caratteristiche misto residenziale, con i centri più grossi (Santa Cristina e Santo Stefano) che presentano alcune aree di recente costruzione con caratteristiche residenziali.
- **Parco della Baraggiola:** occupa lo spicchio a Nord Est del territorio del comune di Borgomanero e rappresenta un'area con vocazione naturalistica.

Il Comune è interessato da importanti infrastrutture di trasporto, sia stradali che ferroviarie, che contribuiscono in modo significativo all'emissione di rumore ambientale. Le principali fonti di impatto acustico sono:

- **Linea ferroviaria:** attraversa il territorio da nord a sud, con stazione presso il centro urbano. Da questa si dirama verso sud-ovest la linea per Santhià.
- **Strada Statale 231:** collega Novara a Gozzano, attraversando il territorio comunale in direzione sud-nord.
- **Strada Statale 142:** percorre il comune lungo l'asse sud-ovest/nord-est, provenendo da Cureggio e proseguendo verso Arona.
- **Autostrada A26:** lambisce il confine sud del territorio; il suo impatto acustico è trascurabile, poiché attraversa aree scarsamente urbanizzate.

Al completamento del processo di classificazione acustica, l'intero territorio comunale è stato ripartito in sei distinte classi acustiche, ciascuna delle quali associata ai limiti di rumorosità previsti dal D.M. 14 novembre 1997, come specificato nella tabella sottostante.

Tabella 1 - Limiti d.P.C.M. 14.11.1997

Classi di destinazione d'uso del territorio	Limite diurno (6-22)	Limite notturno (22-6)	Limite diurno (6-22)	Limite notturno (22-6)
	Emissione L <sub>c</sub> [dB(A)]	Emissione L <sub>c</sub> [dB(A)]	Immissione L <sub>c</sub> [dB(A)]	Immissione L <sub>c</sub> [dB(A)]
<b>Classe I "Aree particolarmente protette"</b> <i>Aree ospedaliere, scolastiche, destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.</i>	45	35	50	40
<b>Classe II "Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale"</b> <i>Aree urbane interessate da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali</i>	50	40	55	45
<b>Classe III "Aree di tipo misto"</b> <i>Aree interessate da traffico veicolare locale e di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici</i>	55	45	60	50
<b>Classe IV "Aree di intensa attività umana"</b> <i>Aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie, aree portuali e aree con limitata presenza di piccole industrie</i>	60	50	65	55
<b>Classe V "Aree prevalentemente industriali"</b> <i>Aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni</i>	65	55	70	60
<b>Classe VI "Aree esclusivamente industriali"</b>	65	65	70	70
<i>Aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi</i>				

L'associazione tra le categorie omogenee di uso del suolo e le classi acustiche è stata effettuata mediante un'analisi puntuale delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. . I risultati di tale corrispondenza sono sintetizzati nella tabella seguente:

Tabella 2 - Corrispondenza destinazione d'uso da PRGC e classi acustiche

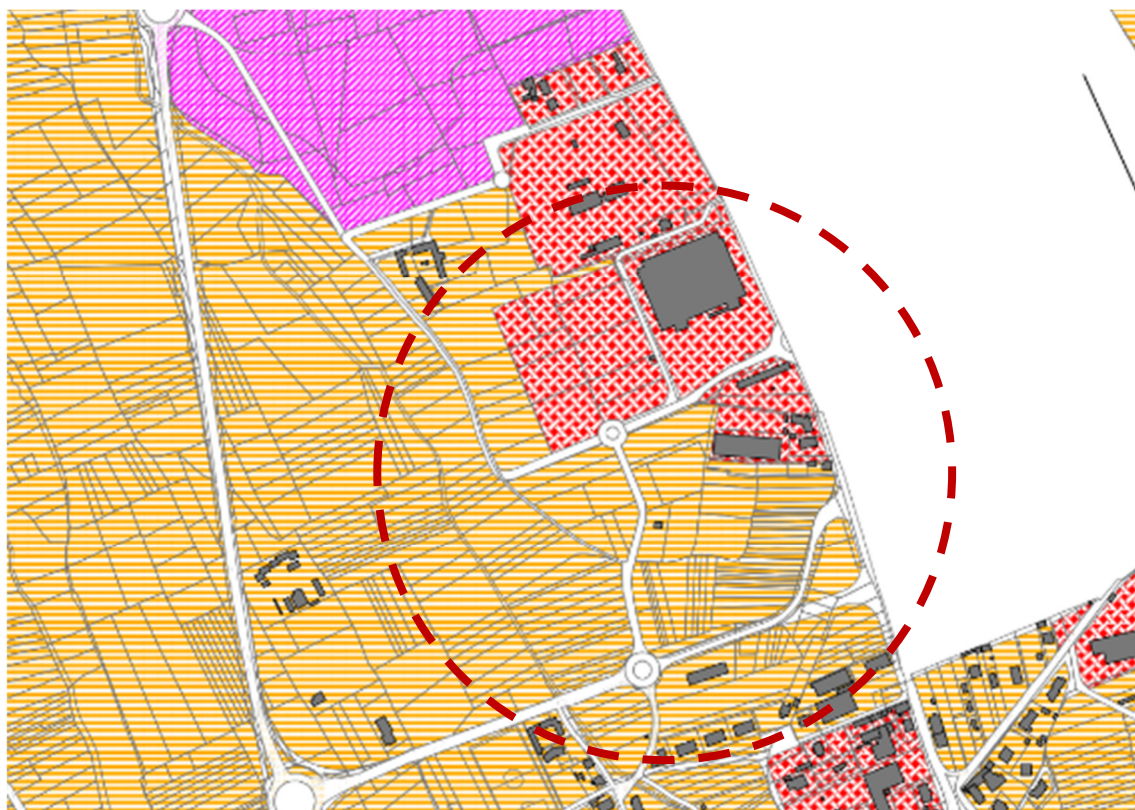
<b>Classe urbanistica</b>	<b>Classe acustica</b>
<b>Aree normative con le caratteristiche della zona omogenea A del DM 1444/68:</b>	
Area normativa Nuclei di antico impianto – art. 19 delle N.T.A.	II-III
Area normativa Tutela dei nuclei cascinali – art. 20 delle N.T.A.	II-III
<b>Aree normative con le caratteristiche della zona omogenea B del DM 1444/68:</b>	
Area normativa Residenza consolidata – art. 21 delle N.T.A.	I-IV
Area normativa Edifici sparsi – art. 21 bis delle N.T.A.	I-IV
Area normativa Commerciale consolidato – art. 22 delle N.T.A.	II-IV
Area normativa Attività produttive, turistico/ricettive, direzionali e ricreative consolidate – art. 23 delle N.T.A.	II-IV
Area normativa Attività produttive in localizzazione impropria – art. 24 delle N.T.A.	II-IV
Area normativa orti, giardini e verde privato – art. 38 delle N.T.A.	I-IV
<b>Aree normative con le caratteristiche della zona omogenea C del DM 1444/68:</b>	
Area normativa Nuovo impianto – art. 25 delle N.T.A. - ambiti destinati alla residenza	II-IV
<b>Aree normative con le caratteristiche della zona omogenea D del DM 1444/68:</b>	
Area normativa Nuovo impianto – art. 25 delle N.T.A. - ambiti destinati alle attività produttive, commerciali, turistico/ricettive, direzionali e ricreative	IV-VI
Area normativa Piano degli Insediamenti Produttivi – art. 26 delle N.T.A.	V-VI
<b>Aree normative con le caratteristiche della zona omogenea E del DM 1444/68:</b>	
Area normativa Ambiti boscati – art. 27 delle N.T.A.	I-III
Area normativa Agricola di interesse paesistico – art. 28 delle N.T.A.	I-III
Area normativa Agricola di interesse paesistico – Baraggiola – art. 29 delle N.T.A.	I-III
Area normativa Attività agraria – art. 30 delle N.T.A.	III-IV
Area normativa Attività estrattive – art. 31 delle N.T.A.	III-V
<b>Aree normative speciali:</b>	
Area normativa Servizi pubblici e d'interesse pubblico (prevalentemente con le caratteristiche della zona omogenea B del DM 1444/68) – art. 32 delle N.T.A.	I-IV
Area normativa Mobilità: viabilità e fasce di rispetto – art. 33 delle N.T.A.	*
Area normativa Impianti ferroviari e relative fasce di rispetto – art. 34 delle N.T.A.	*
Area normativa Fasce di rispetto – art. 36 delle N.T.A.	*
Area normativa Rete Ecologica – art. 37 delle N.T.A.	*
Area normativa Tutela idrogeologica – art. 35 delle N.T.A.	*

(\*) Aree la cui classificazione è in funzione del contesto territoriale in cui si inseriscono

Per garantire la compatibilità acustica tra aree contigue ed evitare una eccessiva frammentazione della zonizzazione, è stato avviato un processo di omogeneizzazione delle classi acustiche.

In una prima fase, sono state assorbite nelle aree omogenee più estese le porzioni di territorio inferiori a 12.000 m<sup>2</sup>, acusticamente disomogenee. Successivamente, è stata assegnata un'unica classe acustica agli isolati frammentati in sottozone di piccole dimensioni.

Per garantire il rispetto del divieto di contiguità tra aree non completamente urbanizzate i cui valori di qualità acustica differiscono di oltre 5 dBA di Leq, è stato previsto l'inserimento di fasce di transizione ("cuscinetto"), incluse anche lungo i confini con i comuni limitrofi.



Limiti assoluti di immissione [dB(A)]			Limiti di emissione [dB(A)]		
Classe acustica	Periodo diurno	Periodo notturno	Classe acustica	Periodo diurno	Periodo notturno
I	50	40	I	45	35
II	55	45	II	50	40
III	60	50	III	55	45
IV	65	55	IV	60	50
V	70	60	V	65	55
VI	70	70	VI	65	65

Figura 27 - Estratto Tav. 1 - Ambito Nord - Fase II - Piano di classificazione acustica - Progetto definitivo, Revisione 2020

## Allegato 1. Il sistema del traffico veicolare attuale e di progetto – impatto sulla viabilità

## Allegato 2. Analisi di compatibilità ambientale e mitigazioni necessarie