

Accordo di Pianificazione

ai sensi degli artt. 1.5 e 4.3 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale

per la definizione di un nuovo polo logistico

in prossimità della SS 32 Ticinese e la Tangenziale di Novara SS 703 (Cameri)

tra i Comuni di Cameri, Novara, Galliate e la Provincia di Novara

Allegato Tecnico

Novembre 2022

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano – ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

INDICE

1. Quadro di riferimento territoriale.....	3
2. Quadro della pianificazione sovraordinata.....	6
2.1 Previsioni del Piano Territoriale Regionale.....	6
2.2 Previsioni del Piano Territoriale Ovest Ticino.....	9
2.3 Il Piano Paesaggistico Regionale.....	10
2.4 Previsioni del Piano Territoriale Provinciale.....	15
3. Quadro della pianificazione comunale.....	21
3.1 Il P.R.G. vigente e il sistema delle aree produttive di Cameri.....	21
3.2 Lo scenario dello sviluppo produttivo con la proposta della Variante parziale n.38.....	21
4. Requisiti urbanistico-architettonici per una progettazione ecocompatibile.....	23
5. I contenuti dell'accordo di pianificazione.....	26

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

1. Quadro di riferimento territoriale

Nel quadro di riferimento del sistema economico-produttivo del nord-ovest nazionale, Novara, il suo territorio e i comuni contermini stanno assumendo sempre più un ruolo determinante, essendo al centro di importanti nodi infrastrutturali in via di sviluppo.

Sul territorio della Provincia di Novara si intersecano le linee delle dorsali di riequilibrio regionale indicate dal PTR in direzione Nord-Sud ed Est-Ovest. Esse rappresentano le direttrici privilegiate per gli insediamenti e la rilocalizzazione di attività a scala sub-regionale e per la realizzazione di infrastrutture di interesse anche internazionale.

Lungo tali dorsali va favorita la realizzazione di aree produttive, da individuare in continuità ad aree già esistenti e con caratteristiche di “Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate” (APEA), Preliminarmente è necessario valutare le valenze, le potenzialità e le eventuali mutate gerarchie assegnabili all'area novarese in virtù delle nuove condizioni territoriali in corso o programmate, considerare il duplice ruolo assunto dall'area novarese negli ultimi anni, ossia quello di autonomo polo di sviluppo inserito tra le aree metropolitane di Torino e Milano e, nello stesso tempo, quello di cerniera tra le due realtà piemontese e lombarda.

Il ruolo di grande rilievo strategico attribuibile all'area novarese si è venuto a determinare in funzione del convergere in essa di infrastrutture sia stradali (in particolare l'A4) sia ferroviarie (raddoppio della linea Novara-Oleggio-Arona, linea Alta Capacità) sia aeroportuali (scalo internazionale di Malpensa) sia, ancora, dedicate all'interscambio tra diversi mezzi di trasporto (interporto CIM, integrazione linee ferroviarie nel nodo infrastrutturale di Novara).

Oggi sono in atto cambiamenti che rappresenteranno per il sistema logistico Piemontese una grande opportunità:

- l'Europa ha disposto strumenti normativi e attuativi a favore dello spostamento merci verso la modalità ferroviaria ulteriormente sottolineati dal PNRR,
- il completamento dell'AlpTransit con l'apertura del Gottardo e del Ceneri, l'avvio dei lavori definitivi della sezione transfrontaliera della nuova linea ferroviaria Torino-Lione,
- la forte tendenza dei grandi vettori marittimi verso l'utilizzo di navi di grandi dimensioni.

Queste condizioni se intercettate tempestivamente e approciate nel loro insieme possono creare condizioni di sviluppo molto significative, inquadrare in un quadro di forte sensibilità ambientale con impulso alla modalità di trasporto ferroviario, con la creazione di un'area logistica vasta di livello e standard europeo.

Il sistema logistico Piemontese aumenta le opportunità di sviluppo grazie anche ai due corridoi europei: il Mediterraneo (asse Est-Ovest) e il Reno Alpi (asse Nord-Sud).

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

Nel corso degli ultimi anni è cresciuta l'attenzione delle Istituzioni Regionali sui temi della logistica, le Regioni Piemonte, Liguria e Lombardia hanno sottoscritto nell'aprile del 2016 un protocollo d'intesa per l'attuazione delle iniziative strategiche del sistema logistico del Nord-Ovest; sulla base di quell'intesa si sono sviluppate iniziative sia verso le esigenze dei traffici portuali che verso il consolidamento delle strutture intermodali riconoscendone l'alto valore strategico.

Nel 2021 è nata in seno a Confindustria Piemonte la Commissione logistica regionale composta da imprenditori nominati dalle 8 Associazioni Territoriali. La Commissione ha tra i suoi obiettivi quello di contribuire fattivamente all'individuazione di scelte, obiettivi, azioni cardine e tempistiche a sostegno della politica di sviluppo regionale della logistica e delle infrastrutture.

Il documento formula 10 proposte per portare il sistema Piemonte ad essere competitivo e attrattivo nel minor tempo possibile, partendo dalla premessa che Regione Piemonte è uno dei cuori industriali italiani, al 4° posto nel panorama nazionale per vocazione manifatturiera.

Secondo i dati Unioncamere, in Piemonte vi sono ben 14.000 aziende di logistica e contano 83.146 addetti, pari al 6,1% del totale degli occupati piemontesi. Il settore della logistica è andato assumendo nel corso degli anni una posizione sempre più rilevante nel sistema produttivo e nel mercato del lavoro piemontese, testimoniato:

- dal crescente aumento delle aree per lo più destinate ai nuovi insediamenti di logistica;
- dalla crescita dei dati sull'export piemontese, con un aumento nel primo semestre del 2021 del 29,5% rispetto all'analogo periodo del 2020 (dati ricavati dall'indagine di Confindustria Piemonte – ottobre 2021).

Le 10 proposte progettuali elaborate dalla Commissione Logistica di Confindustria Piemonte e contenute integralmente nell'elaborato Logistica e infrastrutture per il Piemonte e il Nord Ovest – Documento di posizione – ottobre 2021 vengono riassunte di seguito:

1. Definire le priorità per lo sviluppo logistico del Piemonte
2. Completare le infrastrutture nei tempi stabiliti
3. Dichiarare le scelte per il territorio e conseguirle con continuità
4. I costi del trasporto, rendere attrattivo il trasporto su ferro-incentivare la NLTL (Nuova Linea Torino-Lione)
5. Il quadro delle risorse disponibili assegnate alla Regione Piemonte
6. Digitalizzazione–Logistica 4.0 e semplificazione

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

7. Riconoscere l'alessandrino come retroporto di Genova e, in prospettiva, il cuneese e l'interporto S.I.TO come retroporto di Savona-Vado Ligure
8. Porti liguri e retroporti. Collaborazione tra Piemonte e Liguria
9. Incentivare il rinnovo dei parchi-veicoli
10. Programmare i lavori di manutenzione della rete stradale e autostradale

In questo contesto invece si inserisce la proposta urbanistica del Comune di Cameri, il quale intende promuovere il processo di concertazione istituzionalizzata dal PTP mediante l'Accordo di pianificazione con la Provincia ed i Comuni di Novara e Galliate, per la definizione di un nuovo polo logistico in prossimità della SS 32 Ticinese e la Tangenziale di Novara SS 703 avendo quale obiettivo quello di riorganizzare gli insediamenti esistenti concentrare le nuove funzioni produttive e riorganizzare la rete infrastrutturale, vista anche la previsione di ANAS S.P.A. di realizzare, nell'ambito dei lavori di prolungamento della Tangenziale di Novara – Lotto 0 e Lotto 1, una nuova rotonda in asse alla Strada Statale n. 32 Ticinese collegata allo svincolo della tangenziale medesima.

Il Comune di Cameri concorda sulla necessità di conseguire elevati standard territoriali, urbanistici – costruttivi, infrastrutturali e ambientali in ciascuno degli ambiti produttivi presenti nel proprio territorio attraverso una progettazione organica degli interventi, valutando soluzioni in grado di definire un disegno urbanistico integrato delle diverse funzioni (viabilità, insediamenti, spazi di servizio e spazi verdi), al fine di garantire un adeguato inserimento dell'intervento nel paesaggio e nell'ambiente.

A tal proposito verranno garantite opportune opere compensative, proporzionate ai danni arrecati dal nuovo insediamento logistico, in linea ai contributi forniti dagli enti con competenza ambientale intervenuti nell'ambito di approvazione della variante, che dovranno essere realizzate in tempi coerenti con gli interventi edilizi.

2. Quadro della pianificazione sovraordinata

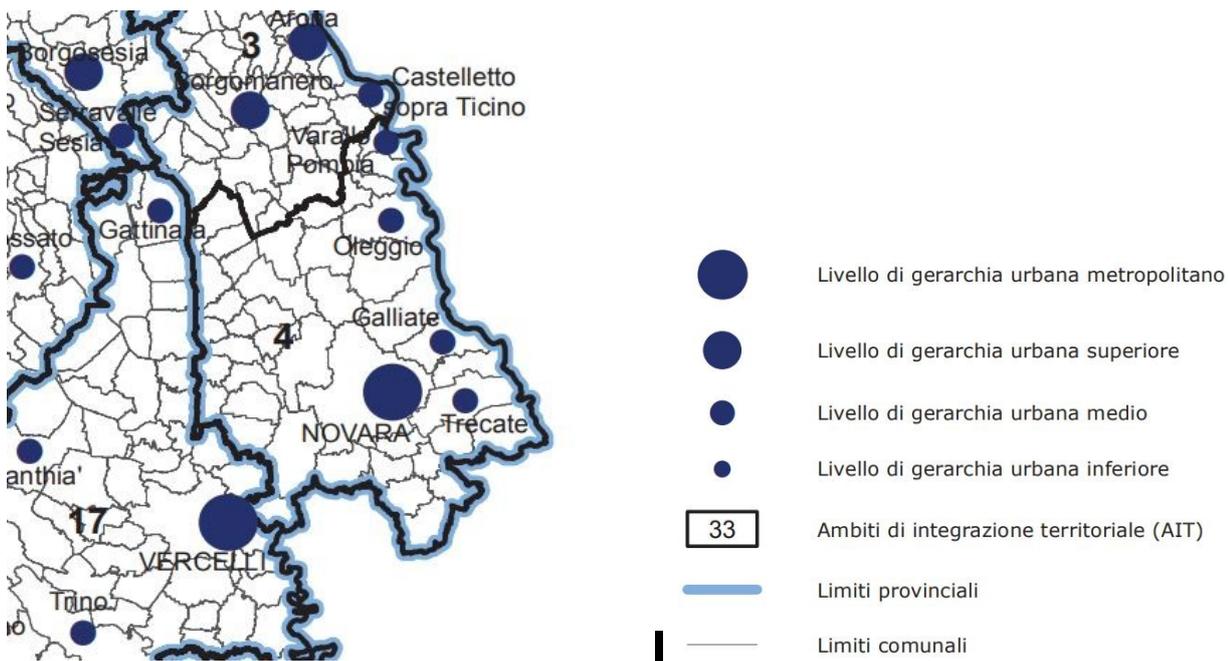
2.1 Previsioni del Piano Territoriale Regionale

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il Piano Territoriale Regionale (PTR). Il PTR per ottenere una visione integrata a scala locale di ciò che deve governare, ha organizzato una trama di base, formata da unità territoriali di dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale.

Queste unità territoriali sono state definite Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT) e la loro importanza deriva dal fatto che alla scala locale è possibile evidenziare le relazioni di prossimità – positive e negative, potenziali e attuali - tra fatti, azioni e progetti che coesistono e interagiscono negli stessi luoghi.

I Comuni di Cameri, Novara e Galliate sono inseriti nell’Ambito di Integrazione Territoriale n. 4 – Novara

➤ Estratto Tavola A - Strategia 1 Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio



Il PTR per ogni Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) ha definito le finalità e le strategie di Piano attraverso dei temi strategici di rilevanza regionale, distinti in valorizzazione del territorio; risorse e produzioni primarie; ricerca, tecnologia, produzioni industriali; trasporti e logistica; turismo.

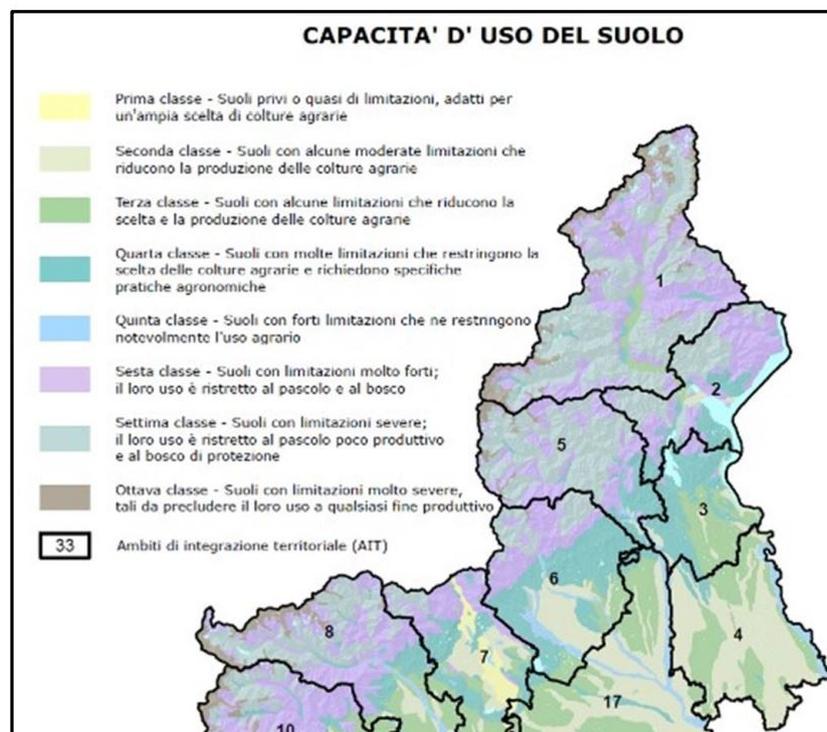
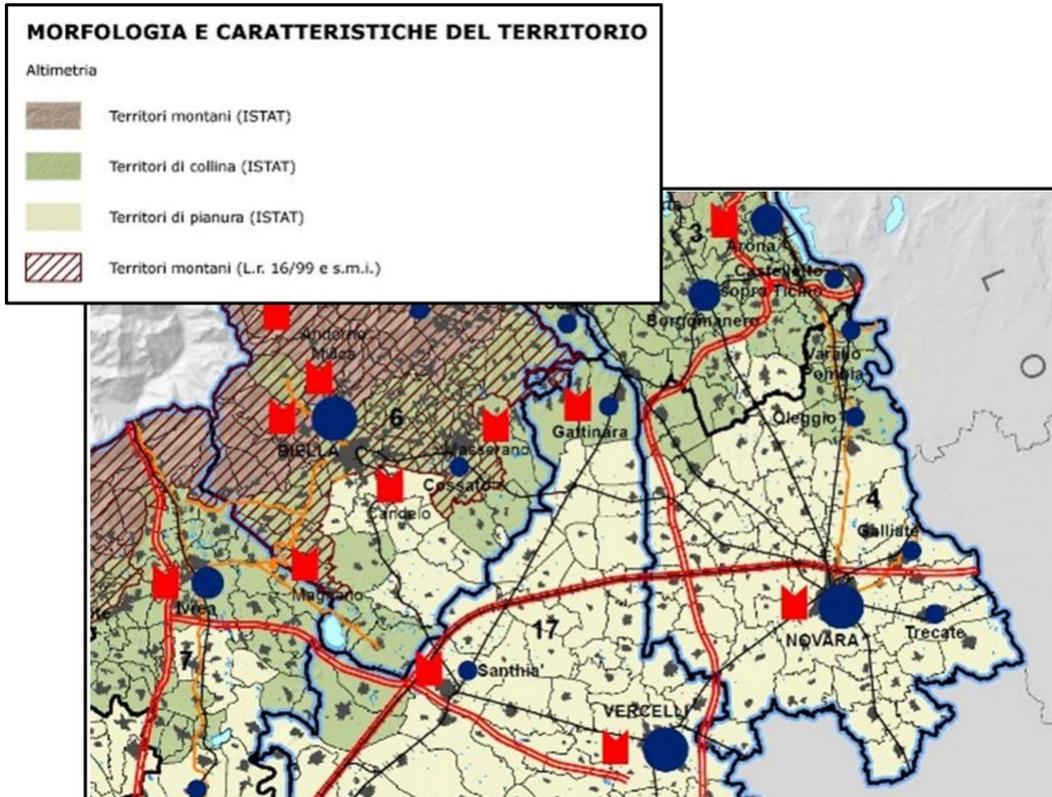
Nella specifica scheda dell'AIT n. 4 "Novara" sono state evidenziate le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la pianificazione dello sviluppo locale; mentre, nella "Tavola di Progetto" del PTR sono state rappresentate sinteticamente tali indicazioni per ciascun tema strategico, definite nella seguente scheda.

AIT 4 - Novara	
Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	<p>Governance territoriale multilivello: il futuro dell'AIT, e di Novara in particolare, dipende dalla capacità di Comuni, Provincia, Regione e grandi gestori di servizi di elaborare e realizzare in tempi relativamente brevi un piano strategico di trasformazione e riqualificazione urbana integrato con quello della ristrutturazione del nodo infrastrutturale novarese (v. sotto), come precondizione di contesto per fare di Novara e comuni contermini un sistema urbano di livello funzionale superiore (pari nel Nord a città come Verona e Padova). In particolare vanno connessi e armonizzati i vari progetti già elaborati da diversi attori pubblici e privati (v. scheda AIT del QRS). Vanno chiaramente definite le aree di ristrutturazione e di espansione urbana (residenziale, APEA, logistica, commerciale), limitando i consumi di suolo agrario, lo sprawl periurbano, le rendite di attesa immobiliari di tipo puramente speculativo; va curato il riuso e il recupero (anche con bonifica) delle vecchie aree dismesse; va ridisegnata la rete della viabilità urbana e tangenziale; va curata l'interconnessione del sistema ferroviario locale e di quadrante (rete ferroviaria secondaria del N-E) con quello nazionale e internazionale; va promossa la qualità ambientale e architettonica urbana e la dotazione di servizi pubblici (università, scuole superiori, ospedale).</p> <p>Nelle restanti aree rurali va controllato il rischio idraulico, quello industriale, la qualità ambientale delle acque, con specifico riferimento alle risaie, valutando con attenzione il loro corretto inserimento paesaggistico e idrogeologico, la conservazione del patrimonio naturale (Parco del Ticino, dorsale ecologica dell'Agogna); va limitata la dispersione insediativa, specie lungo le arterie stradali, la saldatura fra centri urbani finitimi (Oleggio, Bellinzago Novarese, Borgo Ticino, Varallo, Pombia e Marano Ticino) e il consumo di suolo agrario, anche in relazione al crescente uso estrattivo dei terreni alluvionali. Messa in sicurezza ambientale dell'estrazione di idrocarburi (Trecate).</p> <p>Sviluppo del sistema metropolitano territoriale.</p>
Risorse e produzioni primarie	<p>Sistema agro-industriale. Sostegno e promozione delle produzioni agricole locali in connessione, specie per quanto riguarda ricerca e servizi, con quelle analoghe di altre aree forti dell'agricoltura regionale (ad es. Vercellese per il riso e l'arboricoltura, Cuneese per l'allevamento). Lo stesso per quanto riguarda le reti di produzione energetica da biomasse vegetali e biogas.</p> <p>Uso razionale delle acque superficiali e sotterranee, salvaguardia della loro qualità ambientale.</p>
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali <i>Cluster tecnologico-industriali.</i>	<p>Crescita e messa in rete locale (e collegamenti sovralocali) di Università del Piemonte Orientale, Itis, centri di ricerca (Donegani e altri privati), Ospedale, imprese innovative nei settori della chimica "verde", delle fibre, farmaceutica, plastica biodegradabile, ICT, servizi finanziari e altri servizi all'impresa. Promozione di analoghe connessioni e sviluppi (reti a livello di Quadrante N-E con gli AIT di Biella, Borgosesia e Borgomanero) del sistema delle imprese dell'abbigliamento-moda.</p>
Trasporti e logistica	<p>L'area novarese va pensata come nodo trasportistico e distretto logistico (di "cattura" e di primo trattamento delle merci) di livello internazionale, all'incrocio dei Corridoi europei 5 e 24, in un ambito geografico che comprende il retroporto di Genova nell'Alessandrino e la prossimità della regione milanese (Milano, Fiera a Rho-Pero, Malpensa), attraverso la creazione di sinergie di complementarietà a scala macroregionale.</p> <p>Dal punto di vista tecnico occorre razionalizzare le interconnessioni tra le diverse reti e i loro collegamenti con gli insediamenti logistici, industriali e terziari (uffici, commercio, alberghi, business park, Università, Città della salute, centri di ricerca).</p> <p>Dal punto di vista territoriale e urbanistico, tale disegno deve iscriversi nel più vasto piano di riordino e riqualificazione urbana sopra indicato. Occorre infine realizzare i piani già approvati o in esecuzione relativi all'AV/AC ed all'autostrada Torino-Milano, alla connessione ferroviaria Alessandria-Mortara-Novara, agli accessi diretti a Malpensa, al potenziamento della connessione ferroviaria con Biella.</p> <p>Potenziamento attraverso il raddoppio ferroviario della tratta Vignale (Novara)-Oleggio-Arona (come previsto all'interno dell'Intesa Generale Quadro stipulata tra il Governo e la Regione Piemonte in data 23 Gennaio 2009).</p>
Turismo	<p>A partire dalle dotazioni di beni storico architettonici, di attività culturali e di strutture ricettive e congressuali, Novara potrà sviluppare una vocazione turistica legata al turismo di affari (imprese, CIM, università) diventando un polo di supporto organizzativo e logistico dell'intera offerta territoriale degli AIT del Quadrante Nord-est, a cui fanno capo sia circuiti di turismo rurale e ambientale (Parco del Ticino) che quelli del turismo lacuale (AIT di Borgomanero e Verbania) e pedemontano del N-E (Sacri Monti, ecomusei, parchi e riserve naturali degli AIT di Borgosesia e Biella).</p>

Dalla disamina della tavola della conoscenza "A: Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio" del PTR, emerge inoltre che il Comune di Cameri appartiene ai territori di pianura, con classe di capacità d'uso "II: suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie"; rientrando quindi nei suoli a capacità d'uso "I - II" definiti dall'art. 26 delle NdA del PTR come "territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura".

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

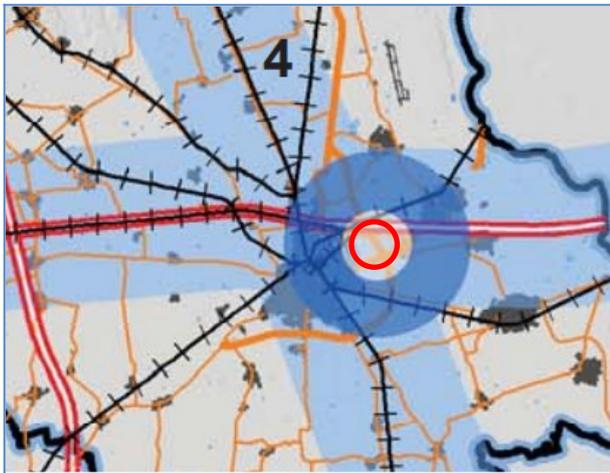
➤ Estratto Tavola A - Strategia 1 Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

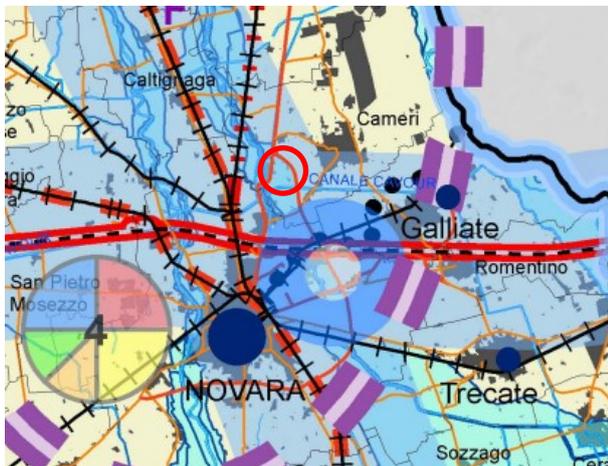
Secondo quanto previsto dalla Tavola “Strategia 3 - Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica”, l’ambito di intervento oggetto di Accordo di Pianificazione, si localizza all’incrocio di due corridoi internazionali, il Rodano-Alpi (nord-sud) e il Mediterraneo (est-ovest) e all’interno dell’ambito territoriale del “Polo logistico regionale”.

- Estratto Tavola Strategia 3 - Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica



Secondo quanto previsto dalla Tavola “Strategia 4 Ricerca, innovazione e transizione produttiva, oltre all’individuazione dei corridoi internazionali, l’ambito è inoltre inserito nel polo di innovazione produttiva nel novarese.

- Estratto Tavola “Strategia 4 Ricerca, innovazione e transizione produttiva



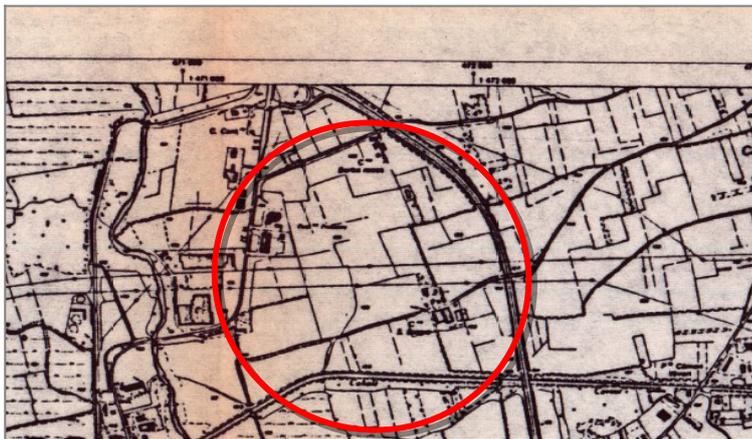
2.2 Previsioni del Piano Territoriale Ovest Ticino

Il Piano territoriale regionale – Area di approfondimento “Ovest Ticino”, approvato con DCR n.417-11196 del 23 luglio 1997, costituisce uno strumento di approfondimento del Piano Territoriale Regionale.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

Secondo tale strumento, l'ambito oggetto di Accordo è individuato come area "D.1 Area di transizione/conflittualità". Nello specifico si tratta di aree caratterizzate da un effetto urbano diffuso con spazi agrari interclusi e forte pressione insediativa-infrastrutturale. L'area non è interessata da zone di salvaguardia, ambiti di valorizzazione, piano Paesistico, emergenze storico-architettoniche.

- Estratto PT Ovest Ticino – Tavola 1.02 Individuazione Ambiti Territoriali



2.3 Il Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), è stato approvato con D.G.R. 233-35836 del .10.2017.

L'obiettivo centrale del primo Piano Paesaggistico Regionale (PPR), come stabilito nel documento programmatico approvato dalla Giunta regionale nel 2005, è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del miglioramento del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della Regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.

L'inquadramento strutturale regionale del paesaggio, definito con una prima indagine sui sistemi storico – culturali e sulla morfologia naturale, ha prodotto un insieme di 76 ambiti di paesaggio (AP), la cui definizione si è basata sull'evidenza degli aspetti geomorfologici, sulla presenza di ecosistemi naturali, sulla presenza di sistemi insediativi storici coerenti, sulla diffusione consolidata di modelli culturali e culturali.

Gli ambiti di paesaggio sono ulteriormente articolati in 535 unità di paesaggio (UP), intese come sub-ambiti connotati da specifici relazioni che conferiscono loro un'immagine unitaria, distinta e riconoscibile. Le UP sono raccolte in nove tipologie normative (art. 11 NdA), individuate sulla base degli aspetti paesaggistici prevalenti, con riferimento all'integrità, alla rilevanza e alle dinamiche trasformative che le caratterizzano.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

L'ambito produttivo oggetto dell'Accordo è incluso nell'ambito di paesaggio n.18 (Pianura novarese) costituito da una vasta superficie pianeggiante formata sui depositi alluvionali di Sesia, Agogna, Terdoppio e Ticino, con individuazione specifica nell'unità di paesaggio (UP) 1801 (Cameri e terre tra Agogna e Ticino).

Considerato che il PTR e il PPR hanno un sistema comune delle strategie e degli obiettivi, si riporta la tabella contenente gli obiettivi specifici di qualità paesaggistica con le conseguenti azioni specifiche per l'ambito di paesaggio n. 18 – Pianura Novarese, derivanti dagli obiettivi generali e le linee strategico paesaggistico – ambientali.

AMBITO 18 – PIANURA NOVARESE

Obiettivi	Linee di azione
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Promozione di buone pratiche per una risicoltura meno impattante, con recupero delle connessioni della rete ecologica e riduzione dell'inquinamento delle falde.
1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.	Conservazione e ripristino delle alberate campestri (siepi, filari, fasce boscate).
1.4.1. Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale.	Salvaguardia e valorizzazione fruitiva dei beni storico-culturali (pievi e patrimonio ecclesiastico, castelli agricoli, siti archeologici).
1.5.1. Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	Blocco degli sviluppi arteriali, riqualificazione edilizia delle aree periurbane, ricomposizione paesaggistica dei bordi e degli accessi (da Novara a Caltignaga, Morgheno, Soloqno, lungo la ex S.S. 32, verso Bellinzago e Oleqio, in direzione Milano lungo Trecate e Galliate).
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	
1.5.5. Compensazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (depurazione dell'aria dalle immissioni inquinanti, fissazione delle polveri, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, regolazione microclimatica, ...).	Formazione di fasce periurbane naturalizzate tra gli ambiti urbani, le aree interessate da infrastrutture e il territorio rurale, in relazione alla presenza di corsi d'acqua naturali e artificiali (Novara).
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Riforestazione guidata e l'arboricoltura delle zone agricole in abbandono. Valorizzazione degli alberi a portamento maestoso e di quelli maturi, in misura adeguata a tutelare la biodiversità e la prevenzione dell'ulteriore diffusione di specie esotiche.
1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	Ampliamento della protezione naturalistica delle fasce dei corsi d'acqua con interventi coordinati (sul modello dei "Contratti di fiume").
1.9.3. Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti.	Promozione di misure di gestione delle attività estrattive per il loro reinserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.
3.1.1. Integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Mitigazione e riqualificazione paesistica delle opere infrastrutturali (linea TAV, autostrada A4 e relativi svincoli). Contenimento degli impatti prodotti dagli insediamenti produttivi e logistici.
3.1.2. Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera.	Razionalizzazione di nuovi insediamenti commerciali o connessi al loisir anche mediante l'impianto di nuovi boschi planiziali e di formazioni lineari per mitigare l'impatto dovuto alle infrastrutture.
3.2.1. Integrazione paesistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	
4.3.1. Integrazione paesistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	

particolarmente nelle Up caratterizzate da consolidati sistemi di relazioni tra componenti diversificate, naturali o culturali;

b. l'identità: interventi e forme di gestione devono tendere a rafforzare i caratteri identitari dell'Up, particolarmente quando tali caratteri abbiano specifica rilevanza in termini di diversità biologica e paesaggistica;

c. la qualità: interventi e forme di gestione devono tendere prioritariamente alla mitigazione dei fattori di degrado, rischio o criticità che caratterizzano negativamente la Up o che ostacolano l'attuazione dei suddetti criteri di coesione e di identità o il perseguimento degli obiettivi di qualità associati all'ambito di paesaggio interessato.

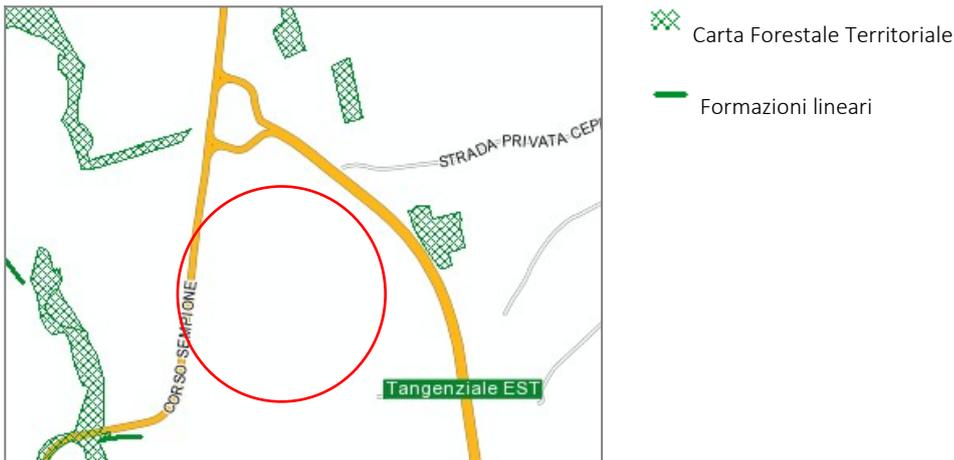
Secondo quanto indicato dalla Tavola P2 "Beni paesaggistici" l'ambito oggetto di Accordo non è interessata da beni paesaggistici soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004.

➤ Estratto P2 – "Beni paesaggistici"



La verifica è stata effettuata anche consultando il Sistema Informativo Forestale Regionale (SIFOR), che permette la consultazione del Piano Forestale Territoriale di riferimento per la formale individuazione dei Territori boschivi e coperti da foreste soggette alla disciplina di tutela del Codice del Paesaggio.

➤ Estratto elaborato cartografico georeferenziato (shp) del PTF



All'interno della tavola P4 "Componenti paesaggistiche", l'ambito è così individuato:

➤ *Estratto P4 – Componenti paesaggistiche*



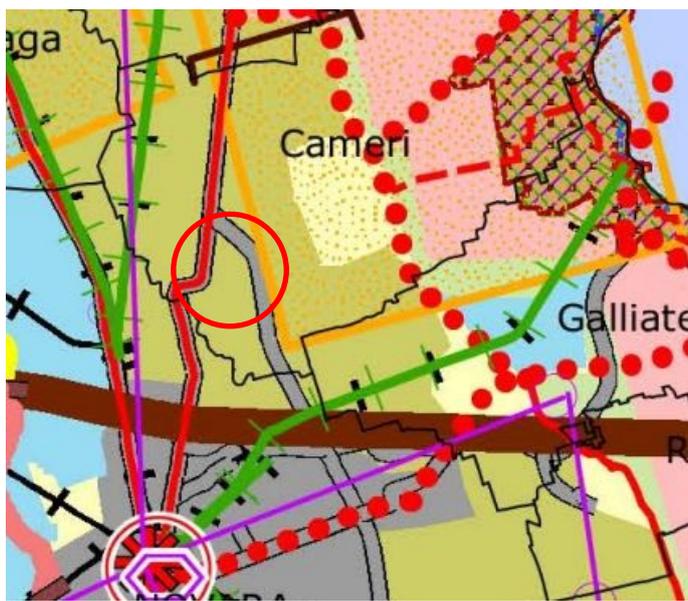
THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

-  SV5 - Aree rurali di specifico interesse paesaggistico
-  Morfologie insediative
Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica m.i. 7
-  Zona fluviale allargata - perimetro
-  Morfologie insediative
Aree rurali di pianura o collina m.i. 10

Le direttive delle aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32 NTA PPR) indicano di conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario e garantire il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato attraverso l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie consone

Secondo quanto contenuto nella tavola P5 "Rete di connessione paesaggistica" l'ambito non è interessato da aree appartenenti alla Rete Natura 2000, né a siti UNESCO. L'area è ricompresa nelle aree di riqualificazione ambientale dei contesti periurbani di rilevanza regionale.

➤ Estratto P5 – Rete di connessione paesaggistica



Aree di riqualificazione ambientale

 Contesti periurbani di rilevanza regionale

2.4 Previsioni del Piano Territoriale Provinciale

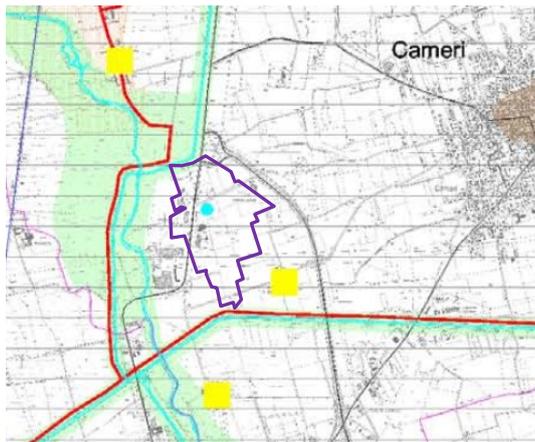
Il Piano Territoriale della Provincia di Novara è stato adottato dal Consiglio Provinciale il 08/02/2002 con DCP n. 5 e approvato dal Consiglio Regionale il 05/10/2004 con DGR 383 – 28587 pubblicato sul B.U.R.P. n. 43 del 28/10/2004.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

L'analisi dei contesti territoriali si è basata anche su uno studio della strumentazione urbanistica provinciale, esaminando le tavole di progetto (TAVOLA "A" - Caratteri territoriali e paesistici, TAVOLA "B" – Indirizzi di governo del territorio, TAVOLA "C" – Infrastrutture e rete per la mobilità) e gli articoli della normativa.

Osservando lo stralcio della Tavola "A" - Caratteri territoriali e paesistici del PTP, si individua che l'ambito oggetto dell'Accordo è caratterizzato dai seguenti elementi territoriali e paesaggistici:

➤ Estratto tavola A "Caratteri territoriali paesistici"



	Fontanili	art.2.10, comma 3.7
	Emergenze	art.2.15. (Allegato 2 al Titolo II delle NTA)
	Beni di riferimento territoriale	art.2.15. (Allegato 2 al Titolo II delle NTA)
	Beni di caratterizzazione	art.2.15. (Allegato 2 al Titolo II delle NTA)

Si registra la prossimità ad un Bene diffuso di caratterizzazione (Cascina S. Biagio) ed in prossimità dell'area sono presenti due itinerari di fruizione del paesaggio. All'interno del comparto in una zona già urbanizzata posta a nord ovest del comparto il PTP segnala la presenza di un fontanile che tuttavia non risulta più esistente e non viene riportato nella cartografia comunale.

Si intende specificare tuttavia che allo stato attuale il sito dell'ex-fontanile, si presenta completamente alterato dalle recenti attività urbanistiche: la testa del fontanile risulta completamente interrata e parzialmente occupata dal tratto stradale della SS32, mentre l'asta dell'ex fontanile si presenta pesantemente alterato e compromesso.

Pertanto, si ribadisce che, nell'area non vi è più la presenza né di un fontanile attivo, né di un fontanile riattivabile.

Infatti, si nota la totale assenza di acqua e la totale assenza di specie igrofile tipiche dei fontanili e per contro la presenza di specie ruderali ed esotiche invasive, tipiche di ambienti degradati, antropizzati e asciutti [Robinia pseudoacacia L. (neofita invasiva nord-americana), Ailanthus altissima (Mill.) Swingle (neofita invasiva asiatica), Buddleja davidii Franch. (neofita invasiva asiatica), Phytolacca americana L. (neofita invasiva nord-americana), Senecio inaequidens DC. (neofita invasiva africana), Artemisia verlotiorum Lamotte (neofita invasiva estasiatica), Paulownia tomentosa (Thunb.) Steud. (neofita invasiva est-asiatica)]. La compromissione e la cessazione dell'attività del fontanile è imputabile alla forte antropizzazione dell'area. La strada SS32 e i poli produttivi a Ovest, a Nord e a Sud - quest'ultimo

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

attualmente in abbandono - dell'area dell'ex-fontanile hanno cambiato completamente le condizioni al contorno di permeabilità e falda freatica compromettendo la funzionalità e la "vita" del fontanile stesso. A questo si aggiunga che anche l'abbandono di alcune parcelle agricole e il cambio delle dimensioni del parcellario agricolo rispetto all'uso del suolo storico, ha portato a cambiamenti del reticolo di fossi e canali irrigui non solo nella forma, nelle dimensioni, nel tracciato ma anche nella loro gestione e alcuni presentano sponde e fondo cementificato. Tutto ciò ha contribuito alla compromissione della funzionalità del fontanile, fino alla sua totale inattività.

Da quanto esposto precedentemente nella presente nota si ribadisce che il fontanile non è più attivo e non recuperabile (pertanto non tutelato dall'art. 2.10 del PTP). Il recupero non è possibile se non attraverso il ripristino delle condizioni storiche al contorno (pertanto con abbattimento e bonifica di tutte le aree impermeabili: capannoni attivi a Nord e Ovest e area produttiva abbandonata a Sud, spostamento della SS32 a Ovest, ripristino di tutto il reticolo irriguo storico e del parcellario agricolo storico). Solo il ripristino delle condizioni storiche al contorno, unitamente al ripristino morfologico, permetterebbe forse una ripresa della funzionalità del fontanile e una durata nel tempo della funzionalità. Si sottolinea il forse, in quanto al di là delle condizioni strettamente al contorno, si debbono considerare anche i cambiamenti di uso del suolo degli ultimi 50 anni e la forte antropizzazione alla scala vasta, unitamente ai cambiamenti climatici, che influiscono su tutto il reticolo idrico, sull'acqua circolante nel terreno e sulla profondità della falda freatica e quindi anche sull'attività dei fontanili.

Osservando lo stralcio della Tavola "B" – Indirizzi di governo del territorio del PTP, si individua che il territorio di Cameri è caratterizzato dai seguenti indirizzi:

➤ *Estratto tavola B Indirizzi di Governo del Territorio*



In particolare secondo le NTA Art. 4.3 vengono definiti gli obiettivi:

Obiettivi: Definire le localizzazioni di nuove aree produttive in modo coordinato all'interno di ambiti territoriali omogenei, in particolare laddove sono in corso fenomeni insediativi di tendenziale "diffusione lineare" lungo le infrastrutture viabilistiche: l'eventuale nuova localizzazione avviene in base a principi di stima preliminare dei fabbisogni e di valutazione comparata dei requisiti funzionali

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

le NTA Art. 4.3 specificano inoltre che gli ambiti individuati sono destinati ad accogliere prioritariamente gli insediamenti di limitata dimensione ed a basso potenziale di "impatto ambientale". Per tale motivazione nelle porzioni territoriali interessate dagli ambiti di cui al presente articolo, negli strumenti urbanistici locali, l'individuazione di ulteriori aree di nuovo impianto di estensione superiore a 20.000 mq di superficie territoriale, richiede comunque la preventiva definizione di un "accordo di pianificazione" di cui all'art.1.5, coordinato dalla Provincia e sottoscritto da tutti i Comuni interessati da quello specifico ambito.

“Art. 4.3 - Ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie e di servizio

1. - Obiettivi

Definire le localizzazioni di nuove aree produttive in modo coordinato all'interno di ambiti territoriali omogenei, in particolare laddove sono in corso fenomeni insediativi di tendenziale "diffusione lineare" lungo le infrastrutture viabilistiche: l'eventuale nuova localizzazione avviene in base a principi di stima preliminare dei fabbisogni e di valutazione comparata dei requisiti funzionali delle diverse aree presenti all'interno del perimetro omogeneo riportato in tavola B.

2. - Indirizzi

Gli ambiti individuati sono preordinati alla concertazione preliminare delle localizzazioni di aree produttive destinate ad accogliere prioritariamente gli insediamenti di limitata dimensione ed a basso potenziale di "impatto ambientale", strettamente connessi con il contesto socioeconomico locale.

3. - Direttive

All'interno delle perimetrazioni d'ambito di cui al presente articolo, l'individuazione negli strumenti di pianificazione locale di aree di nuovo impianto per l'insediamento di nuove attività produttive (e/o l'ampliamento di quelle già previste e non ancora attuate) per l'insediamento di nuove attività produttive, aventi superficie territoriale superiore a 20.000 mq., è subordinata ad una ricognizione delle aree destinate a tale funzione presenti nell'ambito di individuazione coordinata (perimetrato alla Tavola B), ed è ammissibile solo in presenza di superfici territoriali residue, disponibili per nuovi insediamenti indicate negli strumenti urbanistici comunali vigenti, aventi estensione complessiva inferiore al 20% della superficie territoriale totale destinata alle attività produttive all'interno dell'intero ambito.

3.2. Nelle porzioni territoriali interessate dagli ambiti di cui al presente articolo, gli strumenti urbanistici locali, qualora contengano nuove previsioni di aree di nuovo impianto di superficie territoriale superiore a 20.000 mq. devono comunque comprendere una stima preliminare dei fabbisogni, tale da dimostrarne l'esigenza.

4. - Prescrizioni

Con l'approvazione del P.T.P.:

- sono fatti salvi i contenuti di cui agli indirizzi del PTR Ovest Ticino per le aree interessate dalle schede d'ambito;
- gli ambiti perimetrati dalla Tavola B) si configurano come aree problema e sono finalizzati a contenere e riorganizzare gli insediamenti esistenti, limitando l'individuazione di nuove aree a casi motivati finalizzati a razionalizzare e superare situazioni problematiche derivanti dagli insediamenti esistenti;

4.1. In assenza dell'accordo di pianificazione di cui al comma precedente, è comunque sempre fatta salva la possibilità di ampliare e completare funzionalmente le aree produttive già esistenti e previste dalla strumentazione urbanistica vigente alla data di approvazione del P.T.P., esclusivamente se tali ampliamenti risultano contigui ad ambiti territoriali già dotati delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e non comportano un incremento superiore a 50.000 mq di superficie territoriale.

4.2. A seguito dell'approvazione del P.T.P., negli ambiti perimetrati di cui al presente articolo, l'eventuale individuazione di aree di nuovo impianto e/o l'ampliamento di quelle già esistenti che configurino "in contiguità" una superficie territoriale a destinazione produttiva comprensiva anche degli insediamenti esistenti di dimensione pari a 300.000 mq, dovranno, attraverso l'accordo di pianificazione, prendere in considerazione la riorganizzazione dell'intero comparto. Il conseguito "accordo di pianificazione" di cui all'art. 1.5, coordinato dalla Provincia e sottoscritto da tutti i Comuni interessati da quello specifico ambito, comporta la conseguente classificazione di "area di concentrazione di insediamenti produttivi" di cui al precedente art. 4.2, senza che ciò costituisca variante al P.T.P."

Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale, il PTP riconosce uno schema "portante" del sistema della mobilità della provincia di Novara (Art.7.) composto da:

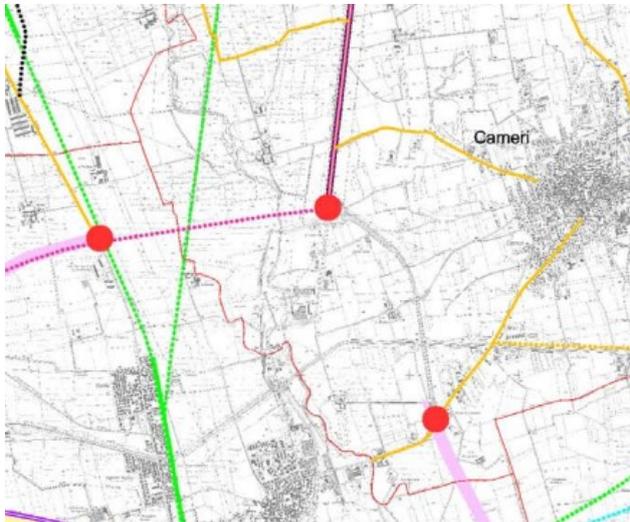
- il sistema "trasversale" est - ovest composto dall'autostrada Torino - Milano, dalla SS 11, dalla linea ferroviaria Torino - Milano - Venezia;
- la direttrice in direzione nord-est Novara - Galliate - Busto Arsizio costituita dalla SS 341 e dalla linea ferroviaria
- il sistema radiale dei collegamenti dal capoluogo verso nord nelle tre direzioni fondamentali:
 - lago Maggiore (SS 32, SS 33, linea ferroviaria Novara - Arona con prosecuzione verso il Sempione a nord-ovest e verso il S. Gottardo a nord-est)
 - lago d'Orta (SS 229, linea ferroviaria Novara - Borgomanero - Domodossola)
 - Valsesia (SS 299, autostrada A 26, linea ferroviaria Novara - Valsesia)
- il sistema radiale dei collegamenti dal capoluogo verso sud (SS 211, autostrada A 26, linea ferroviaria Novara - Mortara - Alessandria).

Nella tavola delle infrastrutture e reti per la mobilità (Tavola C), si individuano in prossimità dell'area le previsioni di nuove realizzazioni o ammodernamento di strade provinciali. In aggiunta, il nodo a nord dell'area di congiunzione tra la SS32 e la SS703 è individuato come principale interconnessione con la rete locale di tracciati di variante, per il quale la

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

normativa sovralocale prevede che venga progettato con l'obiettivo della massima fluidificazione del traffico, privilegiando regimi a rotatoria.

➤ *Estratto tavola C - infrastrutture per la mobilità*



-  ammodernamento dei tracciati esistenti
-  principali interconnessioni con la rete locale di tracciati di variante
-  tracciati definiti provvisti di progettazione
- Strade Regionali e Provinciali:  tracciati esistenti

3. Quadro della pianificazione comunale

3.1 Il P.R.G. vigente e il sistema delle aree produttive di Cameri

Il Comune di Cameri è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. 06/10/1997, n. 9- 22591. Successivamente, con Deliberazione di Giunta Regionale n. 23-14179 del 29/11/2004 veniva approvata la variante strutturale n. 5 al vigente P.R.G.C. di adeguamento del quadro del dissesto e della pericolosità idrogeologica, secondo la procedura individuata dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 31-3749 del 06/08/2001 e D.G.R. n. 45-6656 del 15/07/2002, condiviso dal Gruppo Interdisciplinare nell'incontro conclusivo svoltosi il 30/01/2003; conseguentemente modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 16/03/2010 di approvazione della Variante Strutturale n. 7 al P.R.G. ai sensi della L.R. 1/2007 e s.m.i..

In seguito, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 11/11/2013 veniva approvata la variante strutturale di adeguamento del PRG al Rischio Incidente Rilevante.

Dall'approvazione del P.R.G. sono state approvate numerose Varianti parziali, che hanno contribuito ad apportare limitate e puntuali modifiche allo strumento urbanistico.

Il Comune di Cameri è dotato anche di piano di zonizzazione acustica del territorio comunale ai sensi della L. 447/95 e L.R. 52/2000 ed ai sensi delle indicazioni fornite dalle Direzioni pianificazione e Gestione Urbanistica nonché Tutela e Risanamento Ambientale della regione Piemonte approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 18/12/2003 e successivamente modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 16/12/2008.

Nel corso del ventennio dall'approvazione del PRG il Comune ha attuato gran parte delle previsioni residenziali incrementando il numero di abitanti da circa 9.500 (1997 dati Comune di Cameri) a poco più di 11.000 (2016 – dati Comune di Cameri) ma soprattutto di carattere produttivo, con l'insediamento di numerose piccole e medie attività che hanno rigenerato il sistema produttivo locale fondato sulle grandi aziende, investite dalla recente crisi economica. Cameri, infatti, dopo Novara e Borgomanero è il Comune che nel 2016 presente il dato più alto di nuove imprese iscritte (27 – dati rugar.sistemapiemonte 2016), pur essendo il settimo Comune per dato di popolazione residente.

3.2 Lo scenario dello sviluppo produttivo con la proposta della Variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i.

Nell'ambito della Variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i. il Comune di Cameri intende realizzare un nuovo insediamento logistico che interessa una superficie territoriale di mq 152.394 a destinazione produttiva.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

Il nuovo insediamento logistico ha l'obiettivo di riorganizzare gli insediamenti esistenti, concentrare le nuove funzioni produttive e riorganizzare la rete infrastrutturale, vista anche la previsione di ANAS S.P.A. di realizzare, nell'ambito dei lavori di prolungamento della Tangenziale di Novara – Lotto 0 e Lotto 1, una nuova rotonda in asse alla Strada Statale n. 32 Ticinese collegata allo svincolo della tangenziale medesima.

La nuova previsione dell'area produttiva sarà subordinata alla pratica SUAP Cameri n. 16/2022 (istanza protocollo n. 5469 del 21/3/2022) e garantirà tramite convenzione (con l'Amministrazione Comunale) la realizzazione di un edificio costruito seguendo il protocollo BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), il rispetto delle prescrizioni contenute ai sensi del D.Lgs. 192/2005, come integrato dal D.Lgs. 48/2020 in tema di energia, la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale interni alla superficie di proprietà i cui oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di mitigazione ambientale rimarranno ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore e la realizzazione di specifiche opere di compensazione ambientale.

Dal punto di vista cartografico si prevede la seguente modifica alla zonizzazione vigente:



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

4. Requisiti urbanistico-architettonici per una progettazione ecocompatibile

Il Comune di Cameri concorda sulla necessità di conseguire elevati standard territoriali, urbanistici – costruttivi, infrastrutturali e ambientali in ciascuno degli ambiti produttivi presenti nel proprio territorio attraverso una progettazione organica degli interventi, valutando soluzioni in grado di definire un disegno urbanistico integrato delle diverse funzioni (viabilità, insediamenti, spazi di servizio e spazi verdi), al fine di garantire un adeguato inserimento dell'intervento nel paesaggio e nell'ambiente.

A tal fine si impegna a garantire:

- una buona integrazione con il paesaggio circostante;
- la realizzazione di spazi ed opere per la mitigazione dell'impatto paesistico delle aree;
- la realizzazione di aree verdi di vegetazione autoctona che assicurino continuità con il territorio circostante e il collegamento con gli spazi verdi confinanti;
- il mantenimento della qualità delle risorse naturali, la salvaguardia delle reti ecologiche locali e della biodiversità dell'ambiente in genere;
- la minimizzazione degli impatti sulle caratteristiche naturali dell'area (impermeabilizzazione del suolo, modifica delle aree di drenaggio, mantenimento degli assetti idrogeologici ecc.);
- la realizzazione di opere compensative proporzionate agli impatti arrecati e commisurate alle ricadute potenzialmente determinate dall'attuazione di nuovi interventi. Garantire anche che tali opere vengano realizzate in tempi coerenti con gli interventi edilizi o comunque in linea con l'avvio delle attività produttive;
- l'accessibilità alle aree sfruttando appieno la previsione di ANAS S.p.a. di realizzare, nell'ambito dei lavori di prolungamento della tangenziale di Novara Lotto 0 e Lotto1, di una nuova rotatoria in asse con la SS 32 in prossimità dello svincolo sud della tangenziale medesima;
- l'utilizzo di asfalti fonoassorbenti e la stabilizzazione in sito del terreno allo scopo di ridurre l'impatto acustico e limitare lo sfruttamento delle cave di inerti;
- l'utilizzo di materiali prevalentemente ecologici, riciclabili, non inquinanti ed a basso impatto ambientale per la realizzazione di infrastrutture ed edifici;
- l'efficienza in termini di risparmio idrico e energetico (sistemi a reti idriche separate per gli usi civili e quelli industriali, privilegiando il recupero ed il riutilizzo della risorsa; fonti energetiche alternative);
- lo sviluppo di sistemi di telecomunicazione avanzati (fibre ottiche per il collegamento alla rete a banda larga);

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

- l'efficienza delle reti di illuminazione pubblica e degli impianti di illuminazione dei piazzali privati in termini di risparmio energetico e di contenimento dell'inquinamento luminoso;
- la manutenzione e la gestione delle reti;
- un'efficiente gestione dei rifiuti.

In particolare, l'edificio in oggetto sarà costruito seguendo il protocollo BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), che è un protocollo di valutazione degli edifici su base volontaria per valutare l'efficienza ambientale degli immobili. Le sezioni ambientali di cui si compone sono nove e sono le seguenti:

- 1) Gestione - Pratiche di costruzione responsabile;
- 2) Salute e benessere - Comfort visivo, termico e acustico, qualità dell'aria interna;
- 3) Energia - Monitoraggio energia, controllo emissioni di CO2, sistemi di trasporto efficienti;
- 4) Trasporti - Accessibilità dei trasporti pubblici, strutture per ciclisti;
- 5) Acqua - Monitoraggio e riduzione del consumo idrico;
- 6) Materiali - Durata della vita utile del materiale, resilienza, efficienza;
- 7) Rifiuti - Gestione dei rifiuti di costruzione;
- 8) Uso del suolo ed ecologia - Valutazione del sito e impatto sull'ecologia del sito esistente;
- 9) Inquinamento - Inquinamento luminoso notturno, inquinamento acustico;

In particolare, per quanto riguarda il risparmio idrico e il riutilizzo delle acque il protocollo richiede:

- installazione di un sistema di raccolta di acque piovane e/o di un sistema di riutilizzo delle acque grigie. Il dimensionamento del serbatoio deve avvenire in funzione della dimensione di superficie di raccolta;
- Monitoraggio dell'acqua attraverso l'installazione di un contatore primario per il monitoraggio dei consumi e l'installazione di un contatore secondario per ogni area di edificio che contribuisce a più del 10% del consumo totale.
- Contenimento delle perdite idriche attraverso un sistema di rilevamento delle perdite capace di individuare un malfunzionamento all'interno della rete idrica dell'edificio

In merito all'argomento "energia", saranno rispettate le prescrizioni contenute ai sensi del D.Lgs. 192/2005, come integrato dal D.Lgs. 48/2020.

Le compensazioni ambientali e le mitigazioni saranno maggiormente approfondite in fase progettuale, recependo i contributi degli enti competenti in materia ambientale e secondo le prescrizioni impartite dall'Organo Tecnico Comunale che dovrà redigere il parere motivato conclusivo a supporto dell'autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica

5. I contenuti dell'accordo di pianificazione

L'insediamento del nuovo Polo Logistico, avente una superficie territoriale pari a mq. 152.394, si inserisce nell'area compresa tra la SS 32 Ticinese e la Tangenziale di Novara, dove il Piano Territoriale Provinciale individua un ambito come *"Ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie e di servizio"*.

L'ambito è normato dall'art. 4.3 delle N.T.A. dal P.T.P. che, al punto 4 prescrive: *"... gli ambiti perimetrati dalla Tavola B), si configurano come aree-problema e sono finalizzati a contenere e riorganizzare gli insediamenti esistenti, limitando l'individuazione di nuove aree a casi motivati finalizzati a razionalizzare e superare situazioni problematiche derivanti dagli insediamenti esistenti; l'individuazione di ulteriori aree di nuovo impianto, di estensione superiore a 20.000 mq di superficie territoriale, richiede comunque la preventiva definizione di un "accordo di pianificazione" di cui all'art. 1.5, coordinato dalla Provincia e sottoscritto da tutti i comuni interessati da quello specifico ambito"*.

Inoltre al punto 3 delle medesime N.T.A. del P.T.P. è riportato: *"All'interno delle perimetrazioni d'ambito ..., l'individuazione negli strumenti di pianificazione locale di aree di nuovo impianto ..., aventi superficie territoriale superiore a 20.000 mq, è subordinata ad una ricognizione delle aree destinate a tale funzione presenti nell'ambito di individuazione coordinata ... ed è ammissibile solo in presenza di superfici territoriali residue, disponibili per nuovi insediamenti indicate negli strumenti urbanistici comunali vigenti, aventi estensione complessiva inferiore al 20% della superficie territoriale totale destinata alle attività produttive all'interno dell'intero ambito."*

Pertanto, visto che per il nuovo insediamento logistico è necessario prevedere una nuova destinazione produttiva che supera di gran lunga il limite dei 20.000 mq citati al punto 3 dell'art. 4.3 del P.T.P., è indispensabile che, sotto la regia della Provincia di Novara, i Comuni di Novara, Cameri e Galliate, attraverso l'accordo di pianificazione, si coordinino per la ricognizione delle aree produttive presenti nei rispettivi comuni ricompresi in tale ambito, verificando che le superfici territoriali residue, disponibili per nuovi interventi siano inferiori alla percentuale del 20% assegnata dal P.T.P.

Gli interventi di pianificazione territoriale e urbanistica sono normalmente governati tramite la definizione di un 'quadro di previsioni e d'indirizzi normativi' orientati alla salvaguardia paesistico ambientale ed alla valorizzazione e promozione delle risorse del luogo. Il percorso programmatico si consolida con iniziative di 'concertazione' tra le Amministrazioni locali interessate.

L'Accordo di pianificazione è uno strumento di 'concertazione' ed è stato introdotto in forma originale dal PTP per istituzionalizzare il processo di concertazione.

Lo strumento di concertazione istituzionale consente l'avvio del processo di pianificazione nonché quello di governare ed indirizzare la stessa elaborazione tecnica degli strumenti di pianificazione.

L'istituto dell'Accordo di pianificazione, come previsto dal PTP, disciplina in particolare le seguenti azioni ed impegni:

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

- L'Accordo è stipulato dagli Enti territoriali interessati (il che presuppone l'assunzione di uno specifico atto deliberativo nel merito)
- L'Accordo rimanda all'istituto degli Accordi tra Enti di cui all'art. 15 della legge 241/90 s.m.i.
- All'Accordo si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili (art. 11, comma 2°, legge 241/90)
- Le eventuali controversie in materia di esecuzione sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo (art. 11, comma 5°, legge 241/90).

La messa a punto dell'Accordo di pianificazione esalta il momento partecipativo degli Enti locali alle scelte esplicitate dalla pianificazione ed assegna concretezza anche alla successiva fase di attuazione.

Il PTP prevede in particolare all'art. 1.5 il dispiegarsi delle disposizioni da assumere per la predisposizione dell'Accordo di pianificazione; si riporta lo stralcio dell'art. 1.5 di cui alle NdA del PTP:

Art. 1.5.

Accordi di pianificazione

1. Il P.T.P. della Provincia di Novara prevede particolari forme di cooperazione e coordinamento in ambiti territoriali che presentano specifiche situazioni di sensibilità ambientale e/o di complessità o elevato carico insediativo, nonché nei casi in cui le scelte della strumentazione urbanistica locale possono comportare significativi effetti di rilievo sovracomunale: lo strumento utilizzato per tali forme di collaborazione, cooperazione e coordinamento viene definito "accordo di pianificazione" ed è normato dai commi successivi del presente articolo.

2. La Provincia ed i Comuni possono promuovere "accordi di pianificazione" per concordare obiettivi e scelte di sviluppo di scala sovracomunale, nonché per concordare la formazione e l'attuazione dei rispettivi strumenti di pianificazione e relative varianti, in presenza di sostanziali caratteristiche omogenee di valore paesistico-ambientale, ovvero di stretta

integrazione ed interdipendenza degli assetti economici ed insediativi, così come riconosciuti dal P.T.P.

3. I Comuni possono altresì stipulare "accordi di pianificazione" per l'esercizio in collaborazione di tutte o parte delle funzioni di pianificazione urbanistica, ovvero per l'elaborazione in forma associata degli strumenti urbanistici e per l'eventuale costituzione di un apposito ufficio di piano per l'attuazione/gestione degli stessi.

4. Alla definizione dell'"accordo di pianificazione" partecipano necessariamente gli Enti territoriali interessati e/o individuati esplicitamente dalle disposizioni del P.T.P.; l'Amministrazione procedente può altresì far intervenire tutte le altre amministrazioni competenti al rilascio di pareri, nulla osta e/o specifici atti di assenso, ovvero coinvolte od interessate dall'esercizio delle funzioni di pianificazione territoriale ed urbanistica, con specifico riferimento alla successiva attuazione dei contenuti dell'"accordo di pianificazione"

5. Qualora ritenuto opportuno, in relazione agli specifici contenuti dell'"accordo di pianificazione", l'amministrazione procedente può attivare una specifica concertazione con le associazioni economiche e sociali, chiamandole a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche del caso, acquisendone in tal senso valutazioni e proposte nel merito.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

6. Ogni amministrazione partecipa alla definizione dell'"accordo di pianificazione" con un unico rappresentante legittimato dagli organi istituzionalmente competenti ad esprimere definitivamente ed in modo vincolante le valutazioni, le volontà e gli impegni dell'Ente; tali rappresentanti possono comunque essere accompagnati dai rispettivi tecnici e/o dai professionisti incaricati di strumenti di pianificazione ed urbanistici interessati, in veste di consulenti.

7. Qualora ritenuto opportuno dai soggetti partecipanti, l'"accordo di pianificazione" può prevedere specifiche modalità di "perequazione territoriale", praticate anche mediante l'eventuale costituzione di un apposito fondo finanziato dagli Enti Locali interessati con riserve proprie e/o con quote dei proventi degli oneri di urbanizzazione e/o delle entrate fiscali conseguenti alla realizzazione degli interventi oggetto dell'accordo.

8. Agli accordi di pianificazione si applica, per quanto non indicato al presente articolo, la disciplina propria degli accordi tra amministrazioni di cui all'art. 15 della L. 241/90 s.m.i..

9. L'accordo di pianificazione si conclude, nei tempi più brevi possibili, con la definizione di un documento che esplicita chiaramente le intese raggiunte, gli impegni ed i tempi di attuazione conseguenti, accompagnato dai necessari elaborati tecnici che comunque contengono una cartografia a scala non inferiore a 1: 10.000, ove è riportato il coordinamento delle scelte pianificatorie assunte e/o da recepire nella rispettiva strumentazione urbanistica.

10. Qualora l'accordo di pianificazione dovesse proporre, già in sede di sua definizione, una variazione degli strumenti urbanistici vigenti, allo stesso si applicano le norme nazionali e regionali relative agli accordi di programma, con particolare riferimento alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 27-232223 del 24/11/97 "Assunzioni di direttive in merito al procedimento amministrativo sugli accordi di programma. L.R. 51/97 art. 17".

11. Per la definizione dei contenuti tecnici degli "accordi di pianificazione" di propria competenza e necessari all'attuazione del P.T.P., la Provincia di Novara, oltre della quotidiana attività di assistenza tecnica fornita dall'"Ufficio di Piano", può altresì avvalersi del supporto tecnico-scientifico della "Commissione Territorio" di cui al successivo articolo 1.8.

Il Piano Territoriale Provinciale definisce che il sistema economico-territoriale Novarese, è volto alla valorizzazione delle notevoli risorse locali e alla complementarietà funzionale rispetto alla regione urbana milanese e tra gli obiettivi generali vi è la conquista di un ruolo importante nel settore della logistica delle merci. A tal proposito, l'oggetto del presente accordo, è l'individuazione di una nuova area produttiva (polo logistico) in una porzione del territorio già vocata, per la maggior parte, a tale scopo (aree consolidate per attività miste), in posizione strategica per le connessioni viabilistiche, sull'intersezione degli assi Genova-Rotterdam e Lione-Trieste. Difatti l'area è ubicata in fregio alla principale direttrice viabilistica che collega il capoluogo di provincia con i suoi territori lacustri e montani, ed in prossimità dello svincolo della tangenziale di Novara, a pochi km (circa 2 km) dal casello dell'autostrada A4 e dalla connessione con il sistema delle reti ferroviarie in convergenza sul Centro Interportuale delle Merci, nodo dei collegamenti ferroviari nord-sud ed est-ovest.

Di seguito si riportano gli esiti delle ricognizioni effettuate nei Comuni di Cameri e Novara. Non vengono riportati i dati del Comune di Galliate in quanto l'ambito normato dall'art. 4.3 delle N.T.A. del P.T.P. interessa solo una piccola porzione di area agricola.

Comune di Cameri:

Sono individuate 13 aree produttive, che interessano complessivamente una superficie territoriale di 702.561 m²:

- le aree dalla numero 2 alla numero 13, di superficie complessiva pari a 629.571 m², sono aree attuate;

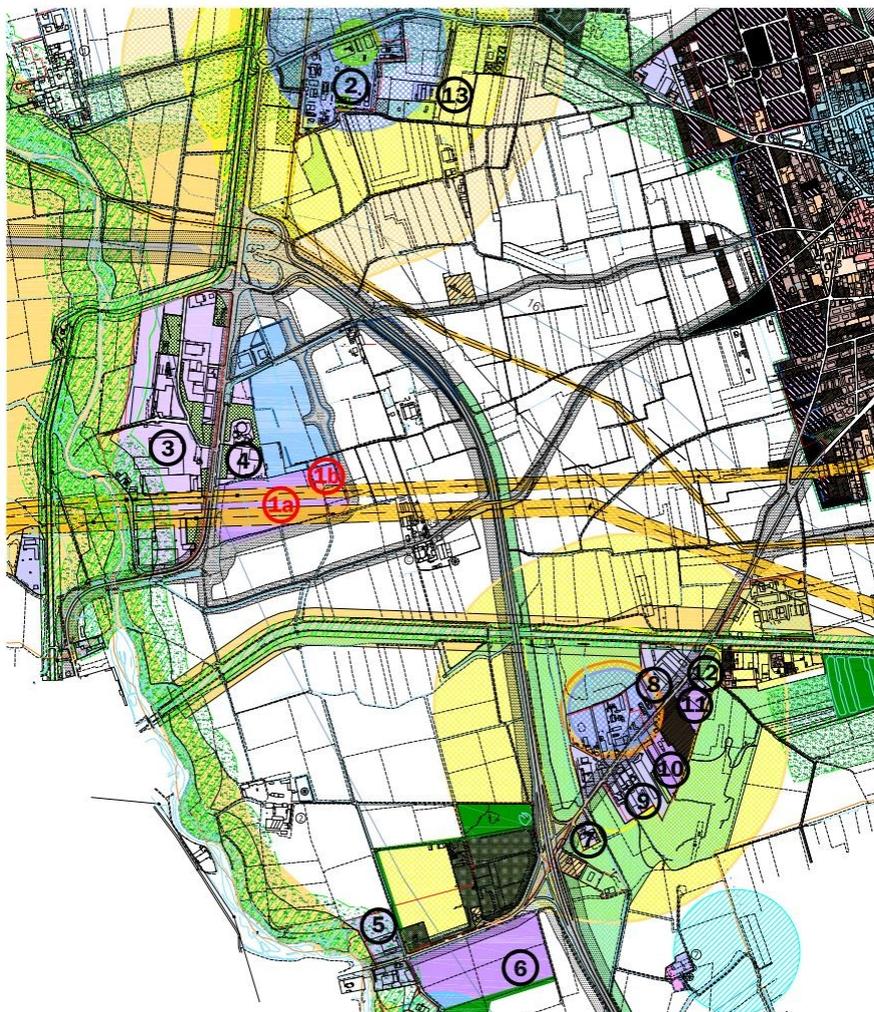
THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

- l'area 1, inedificabile per la presenza di due elettrodotti, di superficie complessiva pari a 72.990 m², non è attuata. Detta superficie è però suddivisa nelle sotto aree 1a e 1b, in quanto la porzione 1a, di superficie pari a 59.980 m², è effettivamente non attuata, mentre la porzione 1b, di superficie pari a 13.010 m², è ricompresa nel territorio interessato dalla variante urbanistica oggetto della presente.

In considerazione del fatto che l'area 1b è interessata dalla variante urbanistica in oggetto, è ricondotta alla definizione di "area attuata".

In sintesi, si considerano:

- aree attuate: 629.571 + 13.010 = 642.581 m²
- aree non attuate: 59.980 m²



LEGENDA:

	Area consolidata per attività produttive
	Area consolidata per attività produttive saturata
	Verde privato
	Area per impianti produttivi isolati:
	Superficie fondiaria
	Area per la viabilità
	Area per attrezz. funzionali agli insediamenti produttivi
	Area consolidata per attività miste
	Impianti produttivi isolati
	Area per attività produttive di nuovo impianto

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

Aree ricadenti negli ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie e di servizio Art. 4.3 PTP						
N.	Destinazione d'uso urbanistica	Superficie aree attuate m ²	Superficie aree non attuate m ²	Superficie aree non attuate, interessate dalla variante GLP m ²	Superfici totali m ²	Incidenza %
1a	Area per attività produttive di nuovo impianto (area inedificabile a causa della presenza di due elettrodotti)		59.980		59.980	8,54%
1b	Area per attività produttive di nuovo impianto (area interessata dalla variante GLP) (area inedificabile a causa della presenza di due elettrodotti)			13.010		
2	Area per impianti produttivi isolati	103.297				
3	Area consolidata per attività miste	233.305				
4	Area consolidata per attività miste	33.919				
5	Area consolidata per attività produttive	27.740				
6	Area per attività produttive di nuovo impianto	82.700			642.581	91,46%
7	Area consolidata per attività produttive	5.755				
8	Area consolidata per attività produttive	78.431				
9	Area consolidata per attività produttive	30.812				
10	Area per attività produttive di nuovo impianto	16.570				
11	Area per attività produttive di nuovo impianto	10.277				
12	Area consolidata per attività produttive	1.992				
13	Area consolidata per attività produttive	4.773				
		Superficie complessiva m²			702.561	100,00%

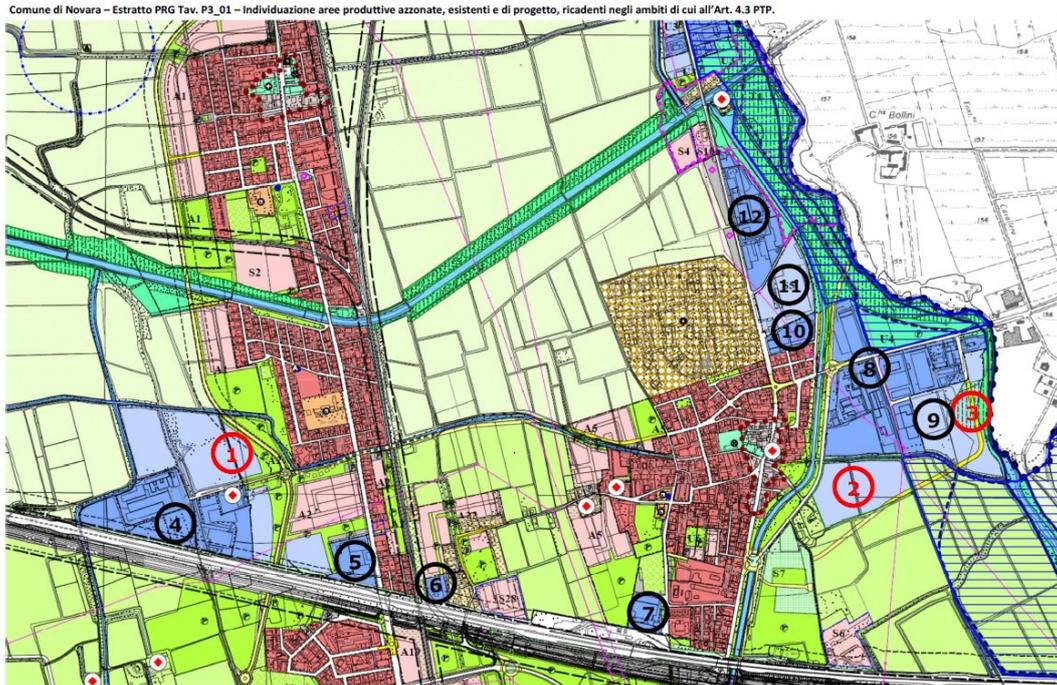
Comune di Novara:

Sono individuate 12 aree produttive, che interessano complessivamente una superficie territoriale di 482.744 m²:

- le aree dalla numero 4 alla numero 12, di superficie complessiva pari a 313.041 m², sono aree attuate;
- le aree dalla numero 1 alla numero 3, di superficie complessiva pari a 169.703 m², sono aree non attuate:
 - Area n. 1 - area soggetta a SUE per la quale non sono pervenute proposte di pianificazione attuativa;
 - Area n. 2 - ambito di sviluppo urbano per il quale non sono pervenute proposte di pianificazione attuativa;
 - Area n. 3 - area soggetta a SUE in attuazione.

Aree ricadenti negli Ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie e di servizio - Art. 4.3 PTP					
	N.	Destinazione	Superficie mq	Superficie mq	Incidenza %
Area non ancora attuate	1	Tessuto produttivo interno di progetto	101.058		
	2	Tessuto produttivo interno di progetto	40.230		
	3	Tessuto produttivo interno di progetto	28.415	169.703	35,154
Aree attuate	4	Tessuto produttivo interno esistente	82.098		
	5	Tessuto produttivo interno esistente	14.940		
	6	Tessuto produttivo interno esistente	4.501		
	7	Tessuto produttivo interno esistente	10.490		
	8	Tessuto produttivo interno esistente	97.895		
	9	Tessuto produttivo interno di progetto	21.329		
	10	Tessuto produttivo interno esistente	10.488		
	11	Tessuto produttivo interno di progetto	32.120		
	12	Tessuto produttivo interno esistente	39.184	313.041	64,846
Superficie complessiva				482.744	100,000

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS



Come rappresentato nella tabella finale, la somma complessiva delle superfici territoriali destinate ad attività produttive nei Comuni di Novara e Cameri ammonta a mq 1.185.305, mentre quelle residue, disponibili per nuovi insediamenti ammonta a 229.683 mq.

Rapportando la somma delle superfici territoriali residue, ancora disponibili per nuovi insediamenti, rispetto alla somma delle superfici territoriali totali destinate ad attività produttive, la percentuale si attesta al 19,38%, rientrando nei disposti dell'art. 4.3 delle NTA del P.T.P.: *superfici territoriali residue, disponibili per nuovi insediamenti indicate negli strumenti urbanistici comunali vigenti, aventi estensione complessiva inferiore al 20% della superficie territoriale totale destinata alle attività produttive all'interno dell'intero ambito.*

Verifica ai sensi dell'art. 4.3 del PTP			
	A	B	C
	Superficie Territoriale per le attività produttive, terziarie e di servizio attuata [m ²]	Superficie Territoriale per le attività produttive, terziarie e di servizio NON attuata [m ²]	Superficie totale A+B [m ²]
Comune di Cameri	642.581	59.980	
Comune di Novara	313041	169703	
Comune di Galliate	0	0	
Totale	955.622	229.683	1.185.305

Verifica: B/C = 19,38% < 20%

L'accordo di pianificazione, al punto 6 definisce che "Il Comune di Cameri si impegna a realizzare il nuovo insediamento logistico, avendo quale obiettivo quello di riorganizzare gli insediamenti esistenti, concentrare le nuove funzioni produttive e riorganizzare la rete infrastrutturale, vista anche la previsione di ANAS S.P.A. di realizzare, nell'ambito dei

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

lavori di prolungamento della Tangenziale di Novara – Lotto 0 e Lotto 1, una nuova rotatoria in asse alla Strada Statale n. 32 Ticinese collegata allo svincolo della tangenziale medesima”.

Il territorio circostante l’area interessata dall’accordo - esterno all’abitato dei Comuni di Novara, Galliate, Cameri, intercluso tra la tangenziale di Novara ed il Torrente Terdoppio, ma diviso dalla SS32 - oltre al progetto del nuovo polo logistico è interessato da notevoli trasformazioni dell’edificato di competenza del sito industriale collocato ad ovest della SS32, IGOR Srl, con interventi di demolizione di fabbricati esistenti e di realizzazione di nuovi immobili produttivi. Rileva anche la presenza di un’area abbandonata, ex discoteca Jambo e G.F.A. Srl, soggetta a frequenti atti di vandalismo, al momento interessata, per la porzione di G.F.A. Srl, da procedura giudiziaria di vendita immobiliare con asta pubblica.

La realizzazione della nuova logistica nel territorio di cui sopra, con destinazione urbanistica d’uso, prevalente, di tipo mista (artigianali, produttive, commerciali), con parte della superficie oggetto di progetto azionata come area per attività commerciali di nuovo impianto ed interessata da un piano esecutivo convenzionato commerciale, oggi decaduto, promuove la concentrazione degli insediamenti produttivi, evitando la diffusione indifferenziata e capillare di aree sul territorio.

Il *trait d’union* delle aree, fondamentale per la riorganizzazione degli insediamenti esistenti ed in progetto, è la realizzazione, in capo ad ANAS S.p.A., di una nuova rotatoria che migliorerà, sia da un punto di vista di fruibilità stradale, sia per l’importante aspetto di sicurezza stradale, l’intersezione della SS32 con lo svincolo sud della tangenziale di Novara e con la strada Natale Leonardi e che permetterà il completamento e la realizzazione di strade “controviale” su ambo i lati della SS32, volte all’eliminazione delle esistenti intersezioni dirette sulla strada principale.

In ultimo, si evidenzia che l’ambito oggetto di analisi è stato interessato, con la variante parziale n. 35 al P.R.G.C., da un precedente accordo di pianificazione, di cui alla D.C.C. 16/2018, volto al trasferimento della localizzazione produttiva in altra zona sul territorio comunale all’interno del medesimo ambito, con la motivazione che *l’unica previsione non attuata (all’epoca) nel PRG, riguardava il comparto produttivo del Piano Particolareggiato situato lungo la SS32, approvato nel 2007, a causa della rilevante dimensione dell’area ma soprattutto nelle problematiche di carattere vincolistico (infrastrutturali ed idrogeologiche) che gravano sui costi di urbanizzazione.*

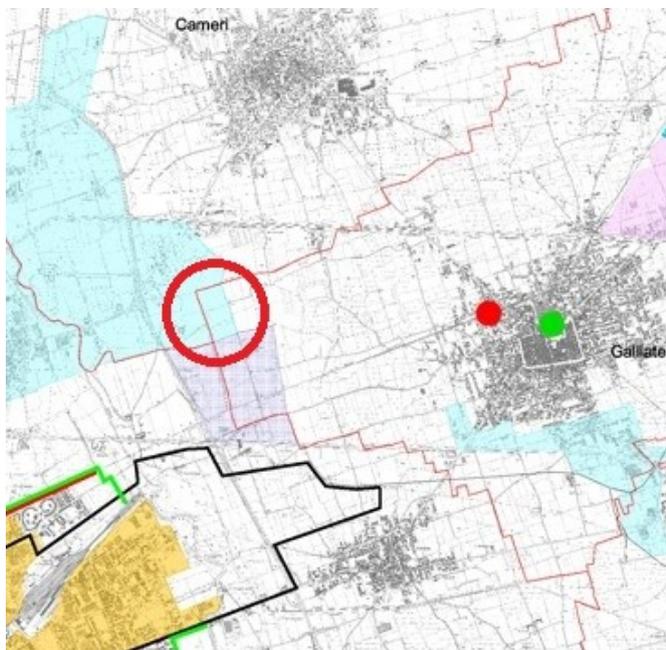
Ad oggi, le problematiche infrastrutturali ed idrogeologiche sono risolte, grazie alla previsione progettuale di realizzazione della rotatoria in asse alla SS 32, come prima esposto ed alla risoluzione dei vincoli idrogeologici con la realizzazione della difesa spondale lungo il Torrente Terdoppio.

Comune di Galliate:

Il territorio del Comune di Galliate, secondo la Tavola B – “Indirizzi di governo del territorio” del Piano Territoriale Provinciale, ricade negli “Ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive,

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

terziarie e di servizio” oggetto di questo accordo di Pianificazione, solo per una piccola porzione a ovest, adiacente al confine con il Comune di Cameri.



Tale ambito è individuato nel PRGC del Comune di Galliate come territorio agricolo ed è normato dall’art. 59 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Allo stato attuale si può quindi escludere la presenza di insediamenti di attività produttive e la presentazione di manifestazioni di interesse su tale area.