



COMUNE DI NOVARA

Permesso di Costruire e Variante n. 2 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica Convenzionato, relativo all'attuazione delle aree produttive e logistiche del quadrante nord ovest della Città di Novara - Ambito T12 (approvato con D.C.C. n° 57 del 14/09/2020) con contestuale Variante SUAP ai sensi dell'art. 17 bis co. 4 L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i



Relazione Generale

RAUM

engineering

RAUM ENGINEERING SRL
via XX settembre 38, 28100 Novara - ITALY
+39.0321.390335
PIVA/CF 02523870034
www.raum-engineering.com

amazon italy



Prima stesura:
Dicembre 2021

Revisione 1:
Settembre 2022

Revisione 2:
Gennaio 2023

Stesura finale:

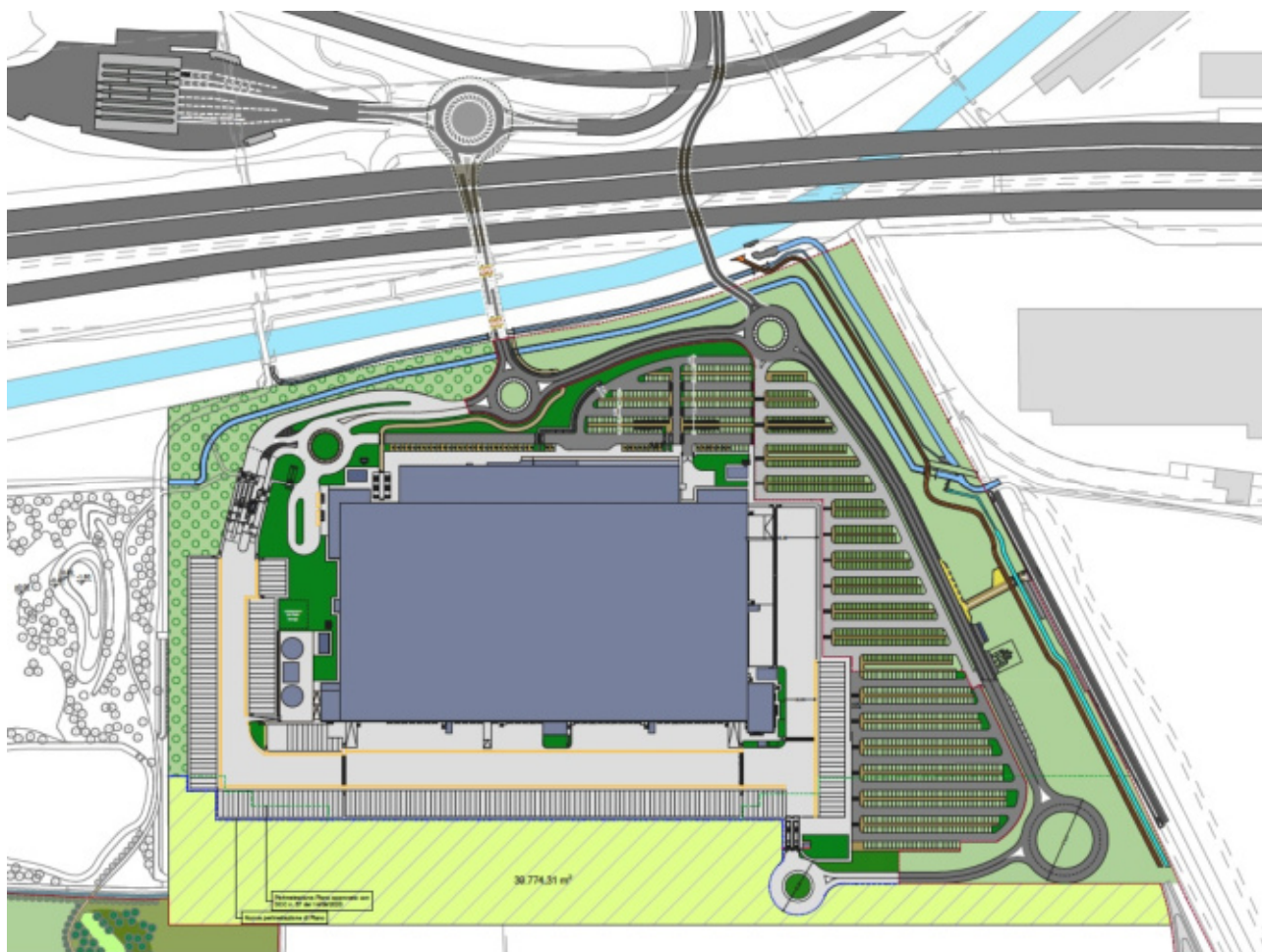
Consegna:

A

Variante n. 2 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica Convenzionato, relativo all'attuazione delle aree produttive e logistiche del quadrante nord ovest della Città di Novara - Ambito T12 (approvato con D.C.C. n° 57 del 14/09/2020) con contestuale Variante SUAP ai sensi dell'art. 17 bis co. 4 L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i

Indice

Premessa	pag. 3
Stato dei luoghi	pag. 4
Coerenza con gli Strumenti urbanistici	pag. 6
Piano Particolareggiato	pag. 25
La Variante SUAP	pag. 26
Il sistema delle acque	pag. 28
L'assetto idrogeologico	pag. 29



Planimetria di Variante

Premessa

Il 27 dicembre 2018 è stata approvata dal Consiglio Comunale il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica delle Aree Produttive – Logistiche del quadrante Nord Ovest della Città di Novara con contestuale Variante al P.R.G.C. con l'introduzione dell'Ambito T12 e relativa norma delle NTA del P.R.G.C. prevista dall'Art. 18.12 Aree Produttive Agognate.

Il 14 Settembre 2020 è stato approvato (Variante Parziale) dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 57 il Piano Particolareggiato d'Iniziativa Pubblica convenzionato in Variante al PRG vigente ai sensi dei combinati disposti degli artt. 39, 40, 17 C. 4 e art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i. relativo all'attuazione delle Aree Produttive Logistiche del quadrante Nord-Ovest della Città di Novara. Ambito T12 approvato con D.C.C. n. 82 del 27/12/2018. Variante n. 1 al PPE con contestuale Variante Parziale n. 19 al PRG ai sensi degli artt. 39, 40 E 17 C. 5.

Successivamente a compendio delle opere realizzate è stato sottoscritto l'Accordo di Programma in data 23/02/2022 tra Regione Piemonte, Comune di Novara e RFI, con la partecipazione della Società Vailog S.r.l., per l'approvazione dei progetti definitivi delle opere della fermata in linea sulla tratta ferroviaria NO-BI dal km 4+613 al km 4+362 "Fermata Agognate" con la realizzazione della 2^ viabilità di accesso al comparto, quest'ultima costituente variante automatica al PRG Vigente ai sensi dell'art. 17/bis c. 2 L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i., approvato con DCR n. 25 del 20/04/2022, pubblicato sul BURP 21/04/2022, supp. n. 2 al B.U. n. 16; che ha concluso il suo iter.

La 2^ Connessione è stata realizzata e la Nuova Fermata Agognate è attualmente in realizzazione.

Nell'approvazione del Piano Particolareggiato e delle sue Varianti sono stati richiamati alcuni principi fondamentali che sono emersi dal compendio di osservazioni inviate dagli Enti che nel particolare possono essere riassunti sinteticamente nei seguenti concetti chiave:

- Riduzione del consumo di suolo agricolo;
- Minimizzazione dell'impatto infrastrutturale proposto;
- Adeguamento delle mitigazioni esterne e delle compensazioni interne all'area;
- Adeguamento con gli strumenti urbanistici sovraordinati;



Vista zenitale

Stato dei luoghi

L'area oggetto della presente Variante è individuata nella porzione a sud dell'intervento Amazon già realizzato nell'Ambito T12 del P.R.G.C. del Comune di Novara localizzata nel settore nord-ovest dell'area urbana in prossimità del casello Novara Ovest dell'autostrada A4.

L'area edificata, a nord della presente Variante, utilizzata da Amazon ha una superficie coperta di 53.221,97 mq per una altezza di 24,94 metri. Al piano terra, oltre allo spazio centrale adibito a magazzino, è presente una zona a nord dell'edificio nella quale insistono gli uffici per il personale. Gli spazi, ai lati del magazzino, denominati ancillary, sono aree per i lavoratori come ad esempio gli autisti, servizi igienici e scale per accedere ai piani superiori. Ai piani primo, secondo e terzo è presente l'area automatizzata interdetta al personale delimitata da una recinzione KIVA. I lavoratori hanno quindi accesso solo all'esterno di questa area automatizzata.

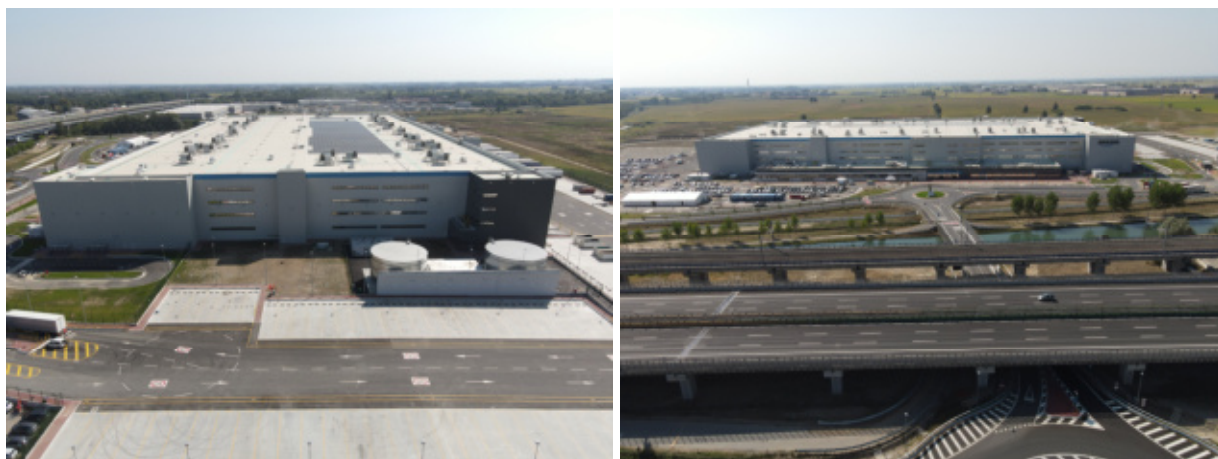
L'Ambito T12 e l'area di Variante sono delimitate a nord dal fascio infrastrutturale composto dall'autostrada A4 e dalla linea TAV, ad ovest dalla linea ferroviaria Novara-Biella (attualmente in funzione), a sud da terreni a destinazione agricola della stessa proprietà, ad est da terreni della stessa proprietà. L'Ambito T12 risulta quindi baricentrico rispetto alla collocazione del territorio novarese, crocevia di sistemi infrastrutturali di collegamento che vanno da est ad ovest con l'Autostrada A4 TO-MI e CAV TO-MI e da nord a sud con l'Autostrada A26 Voltri Sempione.

L'area è stata inoltre collegata mediante la realizzazione di una nuova rotatoria a nord in prossimità del casello autostradale che attraverso un ponte sul Canale Cavour accede direttamente al polo.

Ulteriori interventi sono in fase di realizzazione, come precedentemente citato, mediante l'Accordo di Programma tra Regione Piemonte, Comune di Novara e RFI S.p.a. con la partecipazione della Società Vailog S.r.l. per la realizzazione di una nuova fermata ferroviaria al km 4+613 – km 4+362 della linea ferroviaria Novara – Biella e la contestuale sistemazione della viabilità di accesso al comparto di riferimento.

La seconda connessione, già realizzata e fruibile, permette di avere un altro accesso all'area e collega la rotatoria della bretella dello svincolo autostradale a nord con la rotatoria posta a nord est all'interno dell'area, comprende inoltre la realizzazione di un ponte sul Canale Cavour.

La Nuova Fermata di Agognate, attualmente in corso di realizzazione, posta sulla linea Novara-Biella servirà per collegare il polo logistico con la città.



Viste del polo logistico Amazon

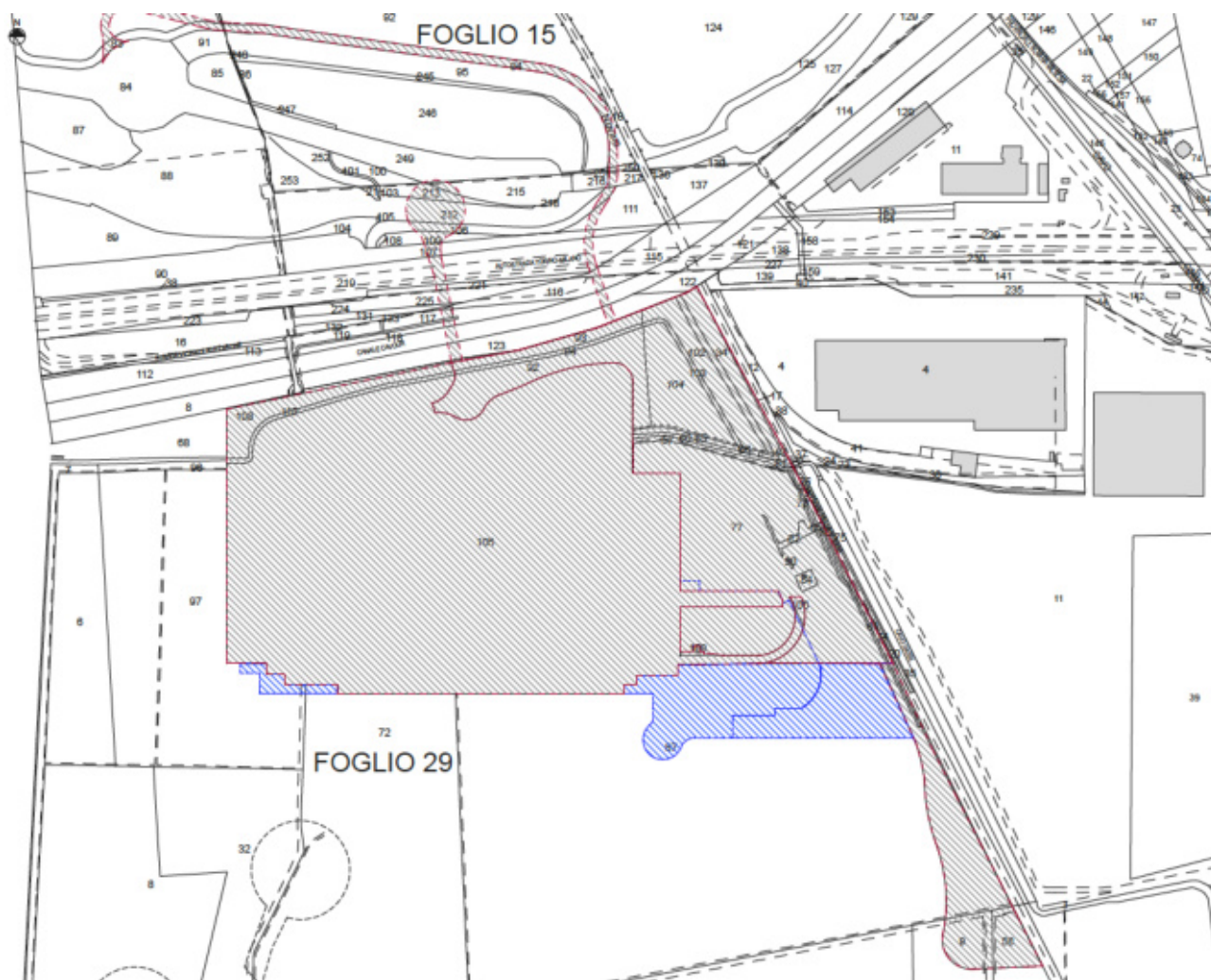
I mappali interessati dal nuovo intervento sono individuati al:

Fg. 29 mapp. 72, 77, 87, 97, 106, 109

La superficie relativa all'ampliamento è pari a 21.795,51 mq.

La nuova ST complessiva relativa all'Ambito T12 risulta pari a 231.681,30 mq.

L'area oggetto della presente Variante risulta oggi in parte come area destinata a mitigazione, in parte come verde pubblico ed una parte ad oggi è destinata a parcheggio temporaneo.



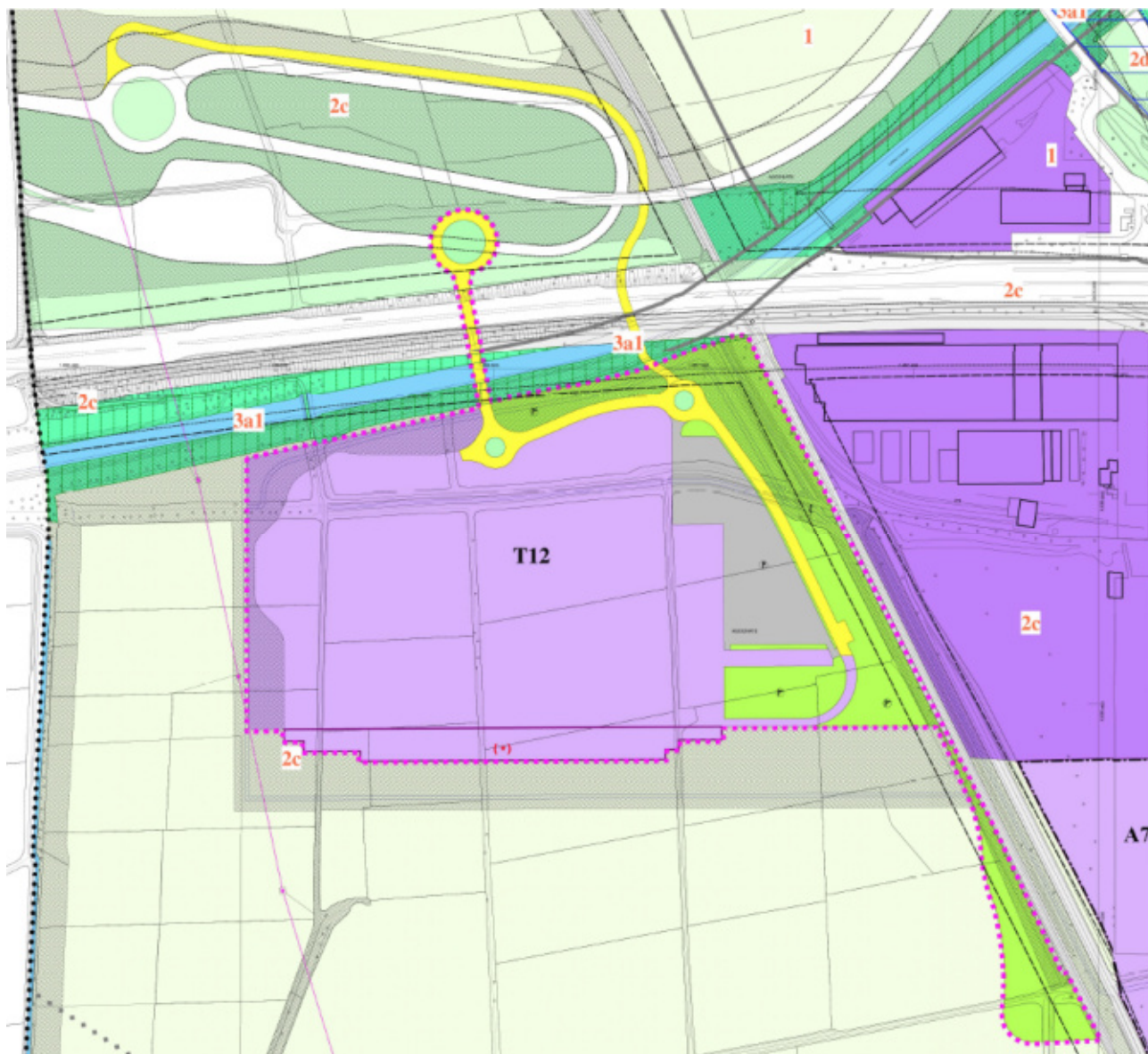
Estratto catastale

Coerenza con gli strumenti urbanistici

PRG

La coerenza con le attuali Norme di PRG è riferibile agli artt.:

- Art. 10 Parcheggi Pubblici esistenti e di progetto
- Art. 18.12 Aree Produttive Agognate
- Art. 21 Viabilità di Progetto
- Art. 25 - Valorizzazione e recupero del paesaggio periurbano e dei siti di interesse storicoculturale;
- Vincoli ex L.490/99 Titolo II (Parco della Battaglia, Visuale delle Alpi)
- Fasce di pertinenza paesistico-ambientale dei corsi d'acqua pubblici (art.18 PTROT)



PRG vigente Ambito T12 Aree Produttive Agognate

Art. 10 - Cessioni di aree e realizzazioni di standard pubblici o pertinenziali

10.1 Ove il Piano e le presenti norme stabiliscano la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica, il Comune può consentire, invece della cessione, l'assoggettamento delle stesse ad uso pubblico nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- a) le aree siano destinate a servizi di standard di livello comunale (ex art. 21 L.R. 56/77);
- b) la loro localizzazione, configurazione e la dimensione non ne consentano un adeguato utilizzo per pubbliche attrezzature (punti a, b, c art. 21.1 L.R. 56/77),
- c) la loro dimensione complessiva non superi i 7 mq/abitante teorico insediabile previsto dal Piano;
- d) sia stipulata specifica convenzione per la loro manutenzione e gestione.

10.2 Fatte salve specifiche disposizioni, gli interventi edilizi soggetti a SUE o IEU, o quelli non soggetti che comportino un incremento del carico urbanistico rispetto agli usi esistenti corrispondente ad uno standard di servizi superiore a mq 120, e limitatamente in questo caso alla quota eccedente tale valore, sono subordinati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione o al completamento delle seguenti opere di urbanizzazione:

- a) parcheggi di urbanizzazione primaria;
- b) attrezzature di interesse comunale, scolastiche fino all'obbligo e verde pubblico e verde attrezzato per lo sport;
- c) attrezzature di interesse generale (per l'istruzione media superiore, la sanità, i servizi sociali e i parchi).

10.3 A specificazione delle disposizioni di legge vigenti e fatte salve normative puntuali contenute nelle schede di cui agli artt. 18 e 20, per la cessione delle aree per servizi valgono le seguenti prescrizioni con riferimento all'elenco di cui al comma precedente:

- a) le aree per parcheggi devono essere cedute nella dimensione prevista dalle tavole di Piano nell'area oggetto di intervento o, in assenza di questa, in misura non inferiore agli standard prescritti ai successivi commi 4 e 5 e, in quest'ultima misura, realizzate secondo le indicazioni di cui all'art. 21.

Nel caso di interventi non soggetti a SUE o IEU, è consentita la monetizzazione corrispettiva di cessione e realizzazione qualora ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- l'area da cedere risulti inferiore a mq 100,
- l'intervento sia ubicato nel territorio rurale o nei Centri Storici o riguardi edifici che il piano assoggetta ad interventi dei gruppi 1, 2, 3 dell'art. 12.2
- la configurazione dell'area di intervento impedisca la localizzazione di zone a parcheggio con diretta accessibilità pubblica.

Lo standard di parcheggio può essere realizzato anche su più piani, interrati o in elevazione, purché ne sia assicurata una effettiva e funzionale accessibilità pubblica, fermo restando che tali strutture non costituiscono volume o SUL ai fini del calcolo della capacità insediativa del lotto di pertinenza LP.

- b) le aree per le attrezzature e il verde pubblico e verde attrezzato per lo sport devono essere cedute nella misura indicata dalle tavole di Piano nell'area oggetto di intervento o, in assenza o insufficienza di questa, in misura non inferiore a quella prescritta ai successivi commi o, per aree ed ambiti specifici, agli artt. 18 e 20. È consentita in tutto o in parte, la cessione a distanza o la monetizzazione, ove e per quanto le tavole di Piano non prevedano all'interno dell'ambito dell'intervento aree per tali destinazioni;
- c) le aree per attrezzature di interesse generale, devono essere cedute nella misura prevista dalle tavole di Piano all'interno dell'ambito di intervento, o stabilita dalle presenti norme.

10.4 Lo standard minimo di aree da cedere per ogni abitante insediabile (art. 11.1), fatte salve maggiori previsioni delle tavole di piano, è così stabilito:

- I. Aree degli ambiti di cui agli artt. 15, 16, non soggetti a SUE o IEU, e 19.2:
 - a) aree per parcheggi = mq 3,5
 - b) aree per attrezzature e verde pubblico e verde attrezzato per lo sport = mq 11,5
- II. Aree degli ambiti di cui agli artt. 15, 16 e 19.5, soggette a SUE o IEU:
 - a) aree per parcheggi = mq 3,5
 - b) aree per attrezzature e verde pubblico e verde attrezzato per lo sport = mq 21,5
- III. Aree degli ambiti di cui agli artt. 18 e 20: secondo le regole perequative stabilite all'art. 20, o più specifiche disposizioni precisate nelle schede di ambito.

10.5 Gli standard minimi da cedere per usi commerciali e direzionali sono stabiliti all'art. 21 della L.R. 56/77, con le specificazioni di cui ai criteri di pianificazione commerciale approvati e vigenti, nonché alla normativa vigente in materia di esercizi commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande.

10.6 Per gli insediamenti produttivi, fermo restando quanto al punto III del comma 4, lo standard minimo (misurato in percentuale sulla superficie fondiaria in caso di intervento edilizio diretto o sulla superficie territoriale in caso di SUE o IEU) è il seguente:

- a) aree per parcheggi = 5%
- b) aree per parcheggi, negli ambiti di cui all'art. 20, misurate sulla zona di concentrazione della edificabilità ZC = 6%
- c) verde pubblico e verde attrezzato per lo sport:
 - nel tessuto produttivo esistente = 5%
 - nel tessuto produttivo di progetto = 15 %

10.7 Le aree destinate a standard dal Piano, possono essere acquisite dal Comune, nelle forme di legge, per la realizzazione di opere pubbliche, anche precedentemente alla approvazione di SUE o IEU nei cui

ambiti insistano le aree stesse. In tal caso i successivi interventi di SUE o IEU prevederanno la corrispondente monetizzazione in luogo della cessione delle aree.

In ogni caso di SUE di iniziativa pubblica, e/o privata e di IEU, le stesse aree, per quanto dovute ma non previste nelle tavole di piano all'interno dell'ambito di intervento, potranno essere monetizzate per essere successivamente acquisite dal Comune in coerenza ai propri programmi finalizzati ad incrementare la dotazione di aree a servizi e solo qualora non sia stato richiesto il loro reperimento all'interno del lotto dalle specifiche schede/norme del PRGC.

10.8 I corrispettivi della monetizzazione delle aree di cui al comma 3 sono stabiliti da apposita deliberazione dell'Organo competente da aggiornarsi annualmente.

10.9 L'Amministrazione Comunale, in coerenza ai propri obiettivi e programmi, può decidere di realizzare direttamente determinate opere di urbanizzazione, così come può consentirne la realizzazione a carico dei soggetti attuatori, in quanto dovuta o, qualora eccedente, a conguaglio di oneri di urbanizzazione.

10.10 Le opere di cui al comma 10 sono definite da specifico progetto esecutivo predisposto dalla Amministrazione Comunale o dalla stessa assunto su proposta progettuale del soggetto attuatore e i relativi costi sono definiti in riferimento agli ultimi interventi finanziati dalla Amministrazione stessa.

10.11 La dotazione complessiva di parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 41-sexies della L.1150/1942, deve essere evidenziata nella richiesta di permesso di costruire o nella DIA, in aggiunta ai parcheggi pubblici di standard, con le seguenti precisazioni:

- a) per gli usi commerciali (C1.1, C1.2) la dotazione di cui all'art. 3 dell'allegato 1 è già comprensiva dei parcheggi di pertinenza;
- b) per gli usi produttivi (D) la dotazione di aree di parcheggio pertinenziale deve essere pari ad almeno 1/10 della superficie fondiaria e comunque adeguata alle necessità di sosta del personale addetto.
- c) per i servizi privati di uso pubblico del tipo C3.1, C3.2, C3.4, C3.7, C3.8, C3.9, C3.11 dell'art. 13, la dotazione di aree di parcheggio pertinenziale deve essere pari ad almeno 4/10 della superficie utile. Tale dotazione è obbligatoria in caso di nuova costruzione e per i mutamenti d'uso che interessano una Superficie utile superiore a mq 240.
- d) per i servizi privati di uso pubblico del tipo C3.3 dell'art. 13, la dotazione di aree a parcheggio pertinenziale deve essere pari ad almeno 1/10 dell'area di intervento, sommata a 4/10 della superficie utile realizzata.

10.12 Le aree destinate dal piano ad attrezzature private di uso pubblico, che sono peraltro soggette alle disposizioni di cui all'art. 21, non concorrono in ogni caso al calcolo degli standard di norma.

10.13 In adeguamento alla D.G.R. 8 febbraio 2010 n. 85-13268 "Legge regionale 29 dicembre 2006 n. 38 – Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande" – Art. 8 – "Indirizzi per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento delle attività. Prima applicazione", il

fabbisogno totale dei posti auto è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio dell'Autorizzazione. Ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di posti auto previsto dall'art. 8 della D.G.R. citata, possono concorrere i posti auto già presenti e derivanti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i e dall'art. 2 della L. n. 122/89.

Nel caso in cui il fabbisogno richiesto dalla citata D.G.R. sia superiore rispetto a quello derivante da tale sommatoria, gli ulteriori posti auto sono da reperire in aree private accessibili al pubblico, senza che vi sia una dismissione giuridica all'uso pubblico permanente delle stesse.

E' comunque ammessa la monetizzazione dei posti auto come sopra determinati, complessivamente o per la quota residua, per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A2, A3, A4 L1, nel rispetto di quanto previsto dai "Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" approvati dal Comune e secondo le modalità definite in apposito separato atto deliberativo.

18.12 Aree logistiche del quadrante nord – ovest della Città (T12):

- a. L'ambito è finalizzato alla realizzazione di attività di logistica integrata, in cui si prevede di "integrare" in un'unica area tutte le attività che la costituiscono (approvvigionamento dei fornitori, gestione dei magazzini di materie prime di produzione, gestione dei magazzini di prodotti finiti di produzione, gestione dei magazzini di prodotti finiti commerciali, distribuzione ai clienti, trasporti vari, ecc.).
- b. L'area di trasformazione ammette una destinazione prevalentemente normata dal PRG come "Tessuto produttivo esterno" con Usi ammessi D1.2, D1.3, D3, B1 <limitatamente quali usi complementari e strettamente funzionali alle attività di tipo D e C> la superficie massima per gli usi B1 è pari al 2% della SLP di progetto, C1.3, C1.6, C2, C3.13, C.14 e C3.16:

D1 (Artigianato e industrie manifatturiere che comprendono anche le attività direttamente connesse alla produzione di tipo terziario, espositivo e commerciale), ulteriormente suddivisi in:

D1.2 (artigianato e l'industria in genere);

D1.3 (attività di studio, ricerca, sperimentazione e produzione finalizzati alla formazione, innovazione e sviluppo di tecnologie produttive avanzate - ivi comprese quelle di cui alle classi ISTAT - edizione 1991 - n° 72 e 73 ed analoghe - ed ogni altra attività direttamente connessa di tipo terziario, espositivo e commerciale,

D2 (Artigianato e industrie agroalimentari che comprendono le attività di raccolta, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici e quelle direttamente connesse di tipo terziario, espositivo e commerciale e ogni altra attività di servizio all'agricoltura e alla zootecnia);

D3 (Attività connesse alla movimentazione delle merci (trasporto, intermodalità, stoccaggio, assemblaggio) che comprendono anche attività direttamente connesse di tipo terziario, espositivo e commerciale;

B1 Attività ricettive comprese tutte le attività per il soggiorno temporaneo e quelle direttamente connesse quali bar, ristoranti, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative, ivi comprese le attività di custodia oraria dell'infanzia;

C1.3 Commercio all'ingrosso che comprende anche i magazzini, i depositi e la commercializzazione, anche al minuto, di merci ad alto ingombro (materiali edili, automezzi, e simili);

C1.6 Artigianato di servizio agli automezzi;

C2 Direzionale, che comprende studi professionali, uffici e terziario in genere con esclusione del commercio;

C3.13 Attrezzature per la mobilità che comprendano le stazioni ferroviarie, le autostazioni, e ogni attività complementare;

C3.14 Attrezzature a parcheggio che comprendono le aree per la sosta e le opere accessorie;

C3.16 Distributori di carburante che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita consentiti dalle leggi e disposizioni vigenti

- c. L'intervento si attua mediante SUE (PPE) di Iniziativa Pubblica Convenzionato esteso all'intero ambito e singolo Permesso di Costruire per l'attuazione di singolo ogni comparto, la cui validità è fissata in anni 10 dalla sua originaria approvazione, con i seguenti parametri:

IT di ambito (applicato sull'area in trasformazione St1)	0,47 mq/mq
H max	25,00 m
D	10,00 m
Dc	5,00 m
Ds	4 dal ciglio stradale e 8 dalla mezzeria
Rc	<=50% SF

- d. Dati quantitativi

Area soggetta a SUE / PPE comprensiva della connessione nord	mq	214.206,00
St1 per Aree Produttive Logistiche ad indice	mq	209.886,00
Sf	mq	152.706,00
Sc (<50%)	mq	76.353,00
Viabilità pubblica	mq	7.400,00
Ferrovia di Progetto	mq	650,00
Standard (20,00% St edificabile)	mq	48.064,00
di cui parcheggi:	mq	15.024,00
di cui verde pubblico:	mq	33.040,00

I presenti dati quantitativi di piano risultano cogenti per l'Ambito.

Coerentemente agli indirizzi della pianificazione territoriale, tali interventi dovranno generare un consumo di suolo adeguato al contesto di inserimento, ricorrendo anche a principi di compensazione ambientale.

L'ambito produttivo/logistico, costituito da una o più unità, dovrà essere progettato per essere dotato di un impianto di cogenerazione e l'edificio dovrà essere progettato in modo da consentire l'installazione di pannelli solari, e cellule fotovoltaiche, al fine di costituire un sistema integrato in grado di garantire l'autosufficienza energetica, immettere in rete l'energia in eccesso e produrre nel contempo energia termica in quantità tale da soddisfare le esigenze di tutto il complesso produttivo. L'edificio dovrà comunque risultare conforme alle vigenti normative nazionali e regionali in materia di risparmio energetico e di utilizzo delle fonti rinnovabili e l'intero ambito oggetto di trasformazione dovrà caratterizzarsi come area APEA, caratterizzata

dalla gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi centralizzati idonei a garantire gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo locale e ad aumentare la competitività delle imprese.

e. Prescrizioni

In aderenza ai disposti dell'art. 40 c. 5 lett. g) delle NA del PPR dovranno essere adottati criteri progettali, per la realizzazione degli interventi, atti a consentire un adeguato inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie.

Relativamente agli interventi di mitigazione e compensazione ambientale previsti in progetto ed alle richieste di potenziamento delle medesime, derivanti dal parere unico regionale approvato in sede di conferenza decisoria di copianificazione e valutazione di cui all'art. 15 c. 11 della LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., e dal Decreto del Presidente della Provincia n. 234 del 17.12.2018, oggetto di precisazioni in seno alla Conferenza di Copianificazione e Valutazione si richiamano interamente le prescrizioni impartite dall'Autorità Competente Comunale contenute nel "Parere Motivato di Compatibilità Ambientale" di conclusione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica facenti parte integrante della procedura di Variante Urbanistica per l'inserimento dell'Ambito T12; le quali, laddove non già contenute, costituiranno integrazione alla Convenzione Urbanistica.

Ulteriori prescrizioni siano esse interne o esterne all'area d'intervento, sempre derivanti dal parere motivato di compatibilità ambientale, dovranno essere assolute; siano esse attinenti alla fase progettuale, alla fase esecutiva, gestionale e/o di monitoraggio.

In caso d'insediamenti di attività produttive caratterizzate dalla presenza di sostanze, prodotti o merci pericolose, di cui al D. Lgs.vo 105/2015 e s.m.i., in grado di generare eventi incidentali <emissioni, incendi, esplosioni> dovrà essere verificata la loro condizione di compatibilità rispetto alle vulnerabilità territoriali ed ambientali esistenti e potenzialmente interessate da tali effetti, fatti salvi tutti gli adempimenti previsti a seconda delle quantità di sostanze eventualmente detenute. Dovrà comunque essere garantito il rispetto delle norme di sicurezza, attraverso idonee misure di cautela, prevenzione e protezione dei rischi connessi alla presenza di materiali, anche se di quantità inferiore alle soglie di cui al citato Decreto.

In aderenza alla richiesta della Provincia di cui al DGP n. 234 del 17.12.2018 l'area a sud dell'Ambito T12 individuata quale zona da coperta da vegetazione sulla tav. P4.10 dovrà essere incrementata del 10 % e raggiungere una profondità di 33 m. – agricola inedificabile. Per effetto della Variante 1 al PEE con conseguente Variante Parziale detta superficie è stata in parte traslata e ampliata di mq. 11.251,00 per complessivi mq. 32.500,00.

Ulteriori Compensazioni <derivanti dalla variante n. 1 al PPE> Deve essere esplicitato, entro i 30 giorni successivi alla approvazione della variante, un progetto di compensazione ambientale, diretto a sostituire e ripristinare il valore del maggior consumo di suolo previsto, da attuarsi su un sito avente almeno pari superficie a quella consumata, tramite creazione di nuovi valori ambientali naturali e paesaggistici, il più simili possibili alla risorsa persa come ad esempio la realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti in aree da reperire altrove rispetto al luogo del PPE. Il progetto di compensazione ambientale dovrà indicare le aree individuate da sottoporre a contratto di valorizzazione ambientale ed ecologica, la tipologia di opere ambientali ed ecologiche da realizzare, il valore economico dell'opera, computo metrico.

Si dovrà inoltre indicare il valore iniziale e finale dell'area, in termini di BTC.

L'opera di compensazione ambientale dovrà essere comunque di norma avviata contestualmente alle attività di realizzazione del piano, fatta salva la necessità di osservare specifici fattori stagionali per garantire lo sviluppo di tale tipologia di opera. Prima dell'inizio dei lavori, il proponente dovrà adempiere alla stipula, a favore del Comune di Novara, di polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione dell'opera di compensazione e della sua manutenzione.

Scarichi acque meteoriche

A tutela della falda freatica, dato atto che l'allontanamento delle acque meteoriche avverrà tramite dispersione nel sottosuolo, si richiama che ogni sistema progettato a tale scopo, dovrà evitare fenomeni di inquinamento a carico delle acque sotterranee: dovrà essere pertanto, verificata la profondità del livello di falda, facendo comunque riferimento alle Norme tecniche generali riportate nell'Allegato 5 della Deliberazione Comitato per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977.

Aspetti paesaggistici

Sia data attuazione gli interventi di mitigazione e compensazione prescritti nella precedente procedura di valutazione, che si intendono pertanto confermati, ponendo altresì particolare attenzione alla progettazione delle aree per la mitigazione dei possibili impatti paesaggistici provocati dall'intervento sui luoghi circostanti. Inoltre, in fase di rilascio di titolo abilitativo, deve essere verificato l'inserimento delle volumetrie proposte nel contesto paesaggistico dell'intervento, e gli eventuali impatti correlati alle visuali panoramiche percepibili dal Baluardo Quintino Sella.

Tutela Archeologica

Presa visione delle indicazioni del settore archeologico della Soprintendenza, si raccomanda di attenersi, a quanto previsto dall'art. 25 del D. lgs 50/2016, in merito alla verifica preventiva dell'interesse archeologico, per tutte le opere che prevedano scavi sottoposti alla disciplina del medesimo decreto.

f. Vincoli

Qualora dai rilievi effettuati fosse verificata una scarsa incidenza degli interventi oggetto di PPE sullo skyline percepito dal Baluardo Quintino Sella, potrà essere derogata, unicamente per il caso di specie, l'altezza massima di 163 m s.l.m. prevista dalla Norme di Piano, consentendo quindi le altezze maggiori indicate nelle presenti NTA ed in quelle di del PPE solo in relazione alle casistiche contemplate al precedente punto c..

L'area perimetrata a sud dell'Ambito, ed indicata in tav. P4.10 Progetto del Territorio con l'icona (*), è inedificabile per SUL e V. Sulla medesima area, invece, sono consentite le opere previste dal PPE in variante 1, ovvero Parcheggi Privati e Verde Privato.

g. Elaborati di PPE

Gli elaborati che costituiscono il PPE Variante n. 1 risultano essere i seguenti:

- Relazione illustrativa e finanziaria;
- Tavole Grafiche dalla n. 1 alla n. 37 comprensive dello stato di fatto del PPE vigente, di progetto di Variante 1 al PPE, dei rilievi, degli inquadramenti, delle reti e dei servizi, degli standard urbanistici, delle opere di

urbanizzazione, delle planimetrie, delle sezioni, del planivolumetrico, delle simulazioni tridimensionali, della viabilità e segnaletica, dei sistemi di mitigazione e compensazione ambientale, della rielaborazione di PRG;

- Relazioni: geologica idraulica, di valutazione dell'impatto acustico, previsionale d'impatto atmosferico, forestale;
- Norme Tecniche di Attuazione, disciplinati l'utilizzazione urbanistico – edilizia dell'Ambito, nonché i criteri progettuali, le misure mitigative e compensative, ecc.;
- per quanto non variato sono espressamente fatte salve le documentazioni del PPE vigente (parte agronomico forestale, tavole sulle misure mitigative e compensative, studi sul traffico, ecc.);
- Schema di Variante della Convenzione Urbanistica.

h. Prescrizioni Variante AdP 2^connessione e fermata RFI in linea Agognate

In esito alle procedure di verifica di VIA sui progetti e di verifica di VAS sulla Variante semplificata di PRG – 2^ connessione, siano assolute tutte le prescrizioni imposte dal parere di esclusione emesso dall'Autorità Competente OTC in data 06.12.2021 prot. 113.241 e relativo alla predetta procedura integrata di VIA/VAS.

Art. 21 - Caratteristiche delle aree e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico e relativi rispetti

21.1 Viabilità veicolare, ciclabile e pedonale e rispetti stradali e ferroviari

- a. Le caratteristiche minime della viabilità, da applicare a tutti i nuovi tratti stradali interni o tangenti agli ambiti U, A, T, S, salvo maggiori prescrizioni delle tavole di piano, sono stabiliti per i diversi tipi come segue:

tipo	sezione minima (m.)			
	veicolare (1)	pedonale	ciclabile (2)	alberature (2)
primaria	7.50	1.50x2	2.50	4.00
secondaria	7.00	1.50x2	2.50	4.00
locale	7.00	1.50x2	2.50	2.00
interna	6.00	1.50x2	2.50	2.00
interna(sensounico)	5.00	1.50		

- 1) in ogni caso m. 8.00 nel tessuto produttivo
 - 2) ove prescritto dalle tavole di Piano e/o da SUE o IEU.
- b. Gli interventi sulla viabilità esistente devono tendere a realizzare le caratteristiche del comma 1, anche con arretramento di edifici e manufatti preesistenti, nei limiti imposti da ogni altra disposizione di piano (allineamenti, prescrizione di tipo di intervento, ecc.).
- c. Le tavole di Piano prevedono i percorsi ciclabili da realizzare di norma in sede propria separata e, ove le preesistenze lo impongono, in sede affiancata e/o regolamentata.

- d. La realizzazione di nuove strade a servizio di più edifici dovrà prevederne la destinazione pubblica o di uso pubblico.
- e. Non sono ammessi interventi sulla viabilità indicata dalle tavole di Piano che ne impediscano o limitino in alcun modo la percorribilità.
- f. I nuovi accessi carrai, dovranno essere arretrati di almeno ml. 5 dal filo esterno del marciapiede e, in mancanza di questo, dal ciglio stradale, salvo eventuale applicazione di quanto previsto dall'art. 36 del D.P.R. 16.9.1996 n. 610.
- g. Le caratteristiche stradali negli ambiti R sono stabilite dal nuovo Codice della Strada.
- h. Fermo restando ogni altra disposizione del Codice Stradale per le caratteristiche stradali, degli accessi e distanze tra gli stessi, rispetti, le tavole di piano individuano i rispetti stradali negli ambiti rurali per le strade di categoria A, B, C, F, con le seguenti precisazioni:
 - deve essere applicato un rispetto non inferiore a ml. 10.00, ancorché non rappresentano nelle tavole di piano, per tutte le strade vicinali esistenti nel territorio comunale;
 - per gli edifici esistenti all'interno dei rispetti stradali si applica quanto stabilito al comma 12 dell'art. 27 della L.R. 56/77.
 - l'utilizzazione di aree interne ai rispetti stradali per impianti di distribuzione carburanti è regolamentata dalla pianificazione comunale del settore, con la precisazione che in tali aree potranno essere realizzate esclusivamente le pompe di erogazione, le relative pensiline e la sistemazione di accesso, mentre ogni altra edificazione connessa all'impianto dovrà essere realizzata oltre il limite del rispetto stradale.
- i. I rispetti ferroviari sono fissati in m. 30 dal primo binario ed elevati a m. 60, limitatamente ai tessuti urbani e alle aree per attrezzature, per le linee di Alta Capacità, fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal D.P.R. 11.7.1980 n. 753; tali rispetti, ove siano previsti a protezione di linee per le quali il piano prevede la destinazione ad altri usi pubblici, sono operanti fino al momento della dismissione delle linee stesse, dopo la quale si intendono abrogati senza che ciò comporti variante al piano.
- l. Nelle aree di rispetto inedificabili delle infrastrutture o dei corsi d'acqua individuate dalle tavole di piano sono ammesse soltanto la manutenzione degli edifici esistenti, sistemazioni cortilizie e a verde.
- m. L'esatto posizionamento e la realizzazione della nuova strada di collegamento tra la tangenziale sud e la frazione di Torrione Quartara è subordinata alla entrata in vigore del Piano Paesistico Provinciale e il relativo progetto dovrà tenere conto di ogni disposizione stabilita dallo stesso Piano nonché individuare l'esatta localizzazione all'interno dell'area indicata nelle tavole del piano. Su

tale area è vietata qualsiasi costruzione sin tanto che non sarà determinato il posizionamento della strada di collegamento.

Le tavole rappresentano come viabilità esistente sia la viabilità pubblica che privata. La classificazione non ne modifica il regime giuridico.

21.2 Parcheggi

- a. Si considera l'ingombro di un posto auto, comprensivo dello spazio di sosta e di manovra pari a mq 26, per i parcheggi a raso e pari a mq 28 in strutture pluripiano o interrato.
- b. Il singolo spazio di sosta non può essere inferiore a m 2.50 x 5.00.
- c. I parcheggi sono di norma realizzati in sede propria, fatta eccezione per le strade interne ove sono consentiti anche in adiacenza alla rete stradale.
- d. Le aree a parcheggio devono essere sistemate a verde con almeno una essenza arborea ogni due posti macchina e con siepi arbustive di bordo o di separazione di settori.
- e. Ove l'Amministrazione Comunale lo ritenga ammissibile in relazione alla accessibilità e alla sicurezza, è consentita la realizzazione di parcheggi nelle aree sottostanti spazi pubblici.

21.3 Spazi pubblici e spazi privati ad essi prospicienti

- a. I nuovi spazi pubblici e la sistemazione di quelli esistenti devono essere realizzati con caratteristiche tecniche e di materiali finalizzati a diversificare ed evidenziare le diverse funzioni assegnate (mobilità e sosta veicolare, pedonale, ciclabile, ecc.) con particolare attenzione alla segnalazione dei luoghi centrali, degli elementi culturali e storici e dei relativi percorsi ed accessi.
- b. Gli spazi privati che affacciano su spazi pubblici devono essere compiutamente sistemati e attrezzati con alberature e con siepi arbustive.
- c. Le recinzioni verso gli spazi pubblici e la viabilità saranno realizzate , con materiali e caratteristiche coerenti al contesto, con cancellata a orditura semplice su muretto di base (intonacato e convenientemente tinteggiato, oppure rifinito a vista in modo compiuto, di altezza non superiore a mt. 0,60), per un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,20, e con siepe verso l'interno della proprietà.
- d. L'area oggetto della Osservazione n° 1 al Progetto Preliminare di PRG, in assenza di alternative, potrà avere accesso dagli adiacenti spazi destinati a verde pubblico, le cui caratteristiche e configurazione saranno definite in sede di progettazione di tali spazi.

21.4 Parametri

- a. Fatte salve la potestà di deroga di cui all'art. 1.4 o diverse prescrizioni delle schede di cui all'art. 20, il piano si attua applicando all'area di intervento, sulla base della specifica destinazione ad essa assegnata dalle tavole di piano, i seguenti indici:
- per le aree destinate dalle tavole di piano agli usi C3.1, C3.2, C3.4, C3.7, C3.8, C3.9, C3.10, C3.11, C3.13, C3.17:
UT = 1 mq/mq
RC = 50%
 - per le aree destinate dalle tavole di piano agli usi C3.3:
RC = 1% per aree sistemate a parco e a giardino
RC = 30% per aree attrezzate per lo sport, tale rapporto di copertura è ridotto al 10% dell'area per insediamenti compresi all'interno della SA34 PTROT.
 - per le aree destinate dalle tavole di piano agli usi C3.5:
RC = 0,1%
- b. Le attrezzature di cui alla precedente lettera a, ammesse all'interno dei Mix funzionali dei tessuti urbani o produttivi, saranno realizzate applicando parametri e prescrizioni stabiliti per l'ambito in cui sono localizzate.
- c. Alle aree classificate come parco urbano e comprensoriale, con esclusione di quelle del Bosco di Agognate, cui si rimanda all'art. 25.6.d, e di quelle comprese nell'ambito T7 che saranno acquisite come aree di mitigazione della linea TAV, è assegnato un indice virtuale $U_t = 0,25$ mq/mq, utilizzabile negli ambiti di cui agli artt. 18.2 e 18.3 ed in ogni altro ambito produttivo per cui le tavole di piano non prevedano la dotazione prescritta di aree standard o la prevedano in misura insufficiente, a fronte della loro cessione come standard ai sensi dell'art. 10.

21.5 Disposizioni particolari

- a. Le aree classificate dal piano come "verde pubblico e attrezzature di interesse comunale di progetto" sono utilizzate per gli usi pubblici definiti in base a programmi della Amministrazione Comunale in cui sia comunque verificata e garantita una dotazione di standard di verde pubblico non inferiore a mq 15/abitante teorico previsto dal piano.
- a bis. Nelle aree di cui al precedente punto a, può essere consentito l'ampliamento degli impianti di cui ai punti E2 ed E4 dell'art. 13.2 dietro presentazione di atto d'obbligo unilaterale alla demolizione di tali impianti, senza alcun onere sul costo dell'area, all'atto della acquisizione per la realizzazione della attrezzatura pubblica
- b. Gli utilizzi preesistenti e riconosciuti impropri secondo le definizioni dell'art. 13.5 ammessi dal PRG '80 ma diversi da quelli prescritti dal Piano possono essere mantenuti nella loro attuale destinazione d'uso con categorie d'intervento ammesse fino alla Ristrutturazione Edilizia. E' inoltre consentito il recupero e il riutilizzo di superfici e volumi accessori esistenti, legittimamente assenti, anche aperti, per le destinazioni in atto o per quelle proprie delle rispettive aree d'insediamento.

- c. Le aree destinate dal piano a “verde attrezzato per lo sport, private di uso pubblico” dovranno destinare almeno il 40% dell’area di intervento a sistemazioni arboree ed arbustive.
- d. Le aree destinate dal piano ad “attrezzature militari”, in caso di dismissione, potranno essere destinate ad altri usi pubblici in base a programmi della Amministrazione Comunale.
- e. Le aree destinate dal piano ad “aree per sosta nomadi” possono essere interessate da interventi per la dotazione delle opere urbanizzative e dei servizi necessari allo stazionamento di abitazioni mobili o amovibili. Tali aree, in caso di dismissione, possono essere destinate ad altri usi pubblici in base a programmi della Amministrazione Comunale.
- f. In adeguamento alla D.G.R. 8 febbraio 2010 n. 85-13268 nelle aree destinate dal Piano a C3.2 e C3.3 è ammessa, a corredo della destinazione principale e a questa strettamente funzionale, la localizzazione delle attività C1.4 dell’art. 13 delle presenti norme.
- g. In adeguamento alla D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012, nelle aree destinate dal Piano agli usi C3.2 e C3.3, come definiti all’art. 13 delle presenti norme, è ammessa, a corredo della destinazione principale e a questa strettamente funzionale, la localizzazione delle attività C1.2, commercio al minuto non alimentare, nel rispetto dei criteri di pianificazione commerciale vigenti, e comunque non oltre il 30% della SUL definita per gli usi prevalenti del c3.2, ovvero della SC definita per gli usi prevalenti del C3.3.
- h. Oltre alla destinazione specifica assegnata alla tavola di Piano P4.36, e dagli indici previsti dalla precedente lettera a) dell’art. 21.4 – parametri, per la palazzina a uffici del deposito della società di autotrasporti SUN di Via Pietro Generali è ammessa la destinazione d’uso terziaria di cui agli usi C2 dell’art. 13.2.
- i. Oltre alla destinazione specifica assegnata dalla tavola di Piano P4.20, e dagli indici previsti dalla precedente lettera a) dell’art.21.4 – parametri, nella palazzina denominata Club House del Centro Sportivo del Terdoppio sono ammesse le destinazioni d’uso a servizi di interesse sovracomunale di cui agli usi C3.10 e quelle al punto C3.2 dell’art.13.2.

21.6 Localizzazione degli impianti ricetrasmittenti

Gli impianti per la telefonia e i ripetitori radio-televisivi possono essere ubicati nel territorio comunale in quanto previsti dagli specifici piani di localizzazione approvati dalla Amministrazione Comunale e nel rispetto delle disposizioni ivi stabilite.

I piani di localizzazione, che saranno aggiornati periodicamente, prevedranno la ubicazione di tali impianti, di norma su aree di proprietà pubblica (con la esclusione delle aree scolastiche, sanitarie ed assistenziali e di verde attrezzato per l’infanzia) e, in assenza di queste, anche su altre aree sempre comunque previo studio

tecnico di settore per la validazione, in conformità ai requisiti imposti dalla applicazione del principio di minimizzazione e di qualità.

Art. 25 Valorizzazione e recupero del paesaggio periurbano e dei siti di interesse storicoculturale

25.1. A tutela e a valorizzazione del ruolo di struttura della rete ecologica della pianura agricola, il corredo vegetale delle fasce fluviali, dei canali dei percorsi e dei fontanili è da mantenere e da implementare nell'ambito degli interventi di cui all'art.19, con localizzazione prioritaria nelle aree indicate nelle tavole di piano, anche attraverso piani di insieme e con le seguenti precisazioni:

- a, la vegetazione esistente lungo le fasce fluviali va completata con essenze autoctone prevalentemente d'alto fusto, per ampiezze che facciano riferimento almeno a quanto indicato nelle tavole di Piano, con formazione di zone umide e distanziati accessi pedonali al greto fluviale e attrezzature minime per la fruizione naturalistica (capanni per osservazione, punti sosta);
- b, la vegetazione esistente presso i fontanili, va integrata (o impiantata nuovamente) con essenze autoctone d'alto fusto in un'area di raggio di almeno 20 m. dal ciglio superiore e di 10 m. lungo l'asta per almeno 100 metri a valle, con formazione di zone umide;
- c, l'arredo arboreo lungo i canali, va completato (o impiantato nuovamente) con essenze tradizionali ordinate in alberate e siepi per le strade che li costeggiano e in fasce naturalizzate per i tratti non arginati;
- d, le connessioni di vegetazione d'alto fusto o di siepi perenni di altezza almeno m.1,50 tra gli elementi di cui ai punti precedenti, le zone forestate e quelle a parco urbano o privato, vanno ripristinate lungo i percorsi storici e i principali fossi e tratturi che attraversano il paesaggio agrario;
- e, le "zone coperte da vegetazione" e il sistema di "siepi e filari alberati" individuati nelle tavole di piano costituiscono indicazione per la localizzazione degli interventi di cui ai precedenti punti, che dovrà essere realizzata nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - gli interventi dovranno rispettare le continuità indicate dal piano, limitando le interruzioni agli spazi strettamente necessari alla accessibilità e, comunque per dimensioni non superiori a ml 10,00;
 - è consentito il perfezionamento del disegno di piano, con parziali spostamenti, mantenendo comunque o aumentando le dimensioni complessive e non riducendo al di sotto di ml 50,00, o previste dal piano se inferiori, le profondità delle fasce delle "zone coperte da vegetazione";
 - in caso di SUE, può essere prevista una parziale riconfigurazione delle indicazioni di piano sempre nel rispetto dello schema generale delle continuità delle aree e dei sistemi e mantenendo comunque o aumentando le dimensioni complessive.
- e bis. all'interno delle zone e sistemi di cui alla precedente lettera e, il piano individua i "boschi esistenti" per i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 20 delle N.G. del PTROT, allegato al presente Titolo IV, e quelle di cui all'art. 22.1 lettera d".
- f, nella progettazione di nuove strade e negli interventi di adeguamento della rete esistente, devono essere previsti manufatti di attraversamento per superare le barriere di separazione e ricomporre le continuità biologica del territorio.

g, gli interventi di cui al presente comma dovranno essere rivolti, in via prioritaria, alla realizzazione della rete ecologica provinciale, così come individuata dal PTCP e assunta dal PRG.

25.2. Per aumentare la biomassa complessiva dell'area e diminuire il carico inquinante sul suolo, il Piano promuove, anche attraverso gli incentivi di cui all'art.19 commi 2 e 5:

- a, la formazione e il mantenimento di impianti a bosco d'alto fusto, per fasce di spessore di almeno m.100 e di dimensione minima 2 ettari, da localizzare prioritariamente nelle aree indicate nelle tavole di Piano, con essenze diversificate e seriali, tecniche e sesti d'impianto indicati dall'AC e con impegno da parte del proponente di manutenzione e sostituzione almeno decennale di quelle morte;
- b, la modifica delle coltivazioni intensive, in altre coltivazioni adatte alla formazione del paesaggio agrario tradizionale di cui al comma precedente, da localizzare prevalentemente negli ambiti Ra e nella parte di territorio di cui all'art. 22.4.

25.3. Sino all'approvazione di piani di sviluppo agricoli orientati agli obiettivi indicati ai primi due commi, negli ambiti Ra e nella parte di territorio di cui all'art. 22.4, non sono ammessi movimenti di terra o nuove infrastrutture idrauliche o viarie che consentano impianti di risaia ulteriori a quelli esistenti o conversioni da risaia a impianti a soia o maidicoli.

25.4. Per la fruizione e la valorizzazione del ruolo di testimonianza storicoculturale e antropologica del paesaggio agrario tradizionale della pianura novarese, oltre agli elementi di cui al comma 1 precedente sono da mantenere e qualificare, nell'ambito degli interventi di cui all'art.19 e della realizzazione di opere pubbliche:

- a, le visuali residue sul paesaggio agrario tradizionale, con particolare riferimento a quelle che si possono godere nell'intorno dei centri e delle cascine più importanti e dalle strade principali di ingresso alla città, anche con interventi di nuova formazione di quinte di verde a schermo di trasformazioni recenti e di ripristino del sistema di segni del paesaggio tradizionale;
- b, le visuali e la fruizione del paesaggio insediato nelle immediate vicinanze della città, con formazione di quinte, salvaguardia delle relazioni visive tra gli elementi di valore urbani (ingressi, bordi, visuali sull'area del centro storico) e rurali (fasce alberate, canali, cascine);
- c, le visuali e la fruizione del paesaggio insediato nell'intorno dei centri rurali e delle cascine di maggiore importanza, con formazione di quinte alberate e di viali di ingresso lungo i percorsi storici o i canali. In particolare non potranno essere realizzate nuove edificazioni nell'area compresa tra la cascina Isarno, la linea ferroviaria per Domodossola e la prevista tangenziale Nord al fine di non compromettere le visuali e la fruizione del paesaggio insediato nell'interno della cascina storica.

Vincoli ex L.490/99 Titolo II (Parco della Battaglia, Visuale delle Alpi)

25.5. Gli interventi di cui al comma 4, con particolare riferimento a quelli di iniziativa pubblica, devono essere coordinati tra gli enti (Comune, Provincia, Regione) che esercitano la tutela sul paesaggio, attraverso

piani redatti di concerto, nei quali sono disciplinati zona per zona gli usi ammessi, compresi quelli relativi alla coltivazione del suolo, le tipologie di impianto arboreo, la cartellonistica e le altre attrezzature che disturbano la fruizione, e sono previste le misure operative per mitigare l'impatto dell'inserimento delle infrastrutture (nuove o preesistenti). In particolare l'area del Parco della Battaglia tutelata ai sensi del D.Leg. 42/2004 è sottoposta a Piano Paesistico di competenza Provinciale, da redigere anche sulla scorta delle indagini già svolte, in cui, oltre a specificare i caratteri degli interventi di nuova costruzione consentiti dal piano e quelli di risanamento e riqualificazione del patrimonio esistente necessari per la salvaguardia della memoria storica, vanno identificati gli utilizzi ed i criteri di gestione operativi necessari per consentire la realizzazione e il mantenimento dell'assetto risanato dell'area, differenziati per le diverse parti costituenti il parco stesso.

25.7. Per la tutela e la valorizzazione delle visuali panoramiche si applica, in adempimento e coerenza al D.L. 42/2004, la seguente disciplina:

- a, per la visuale delle Alpi, nell'area identificata in tavola di Piano non sono ammesse costruzioni di altezza massima (al colmo) superiore a m.163 s.l.m., o che comunque interferiscano anche in minima parte sul profilo urbano e paesaggistico percepibile dal Baluardo;
- b, per le visuali dagli ingressi della città e dalle vie di accesso non sono ammessi interventi edificatori o di arredo urbano o vegetale o di cartellonistica pubblicitaria che interferiscano con il profilo urbano dei Baluardi e degli edifici monumentali del centro percepibili dal tratto stradale identificato nelle tavole di Piano.

Fasce di pertinenza paesistico-ambientale dei corsi d'acqua pubblici (art.18 PTROT)



25.11. Per le aree individuate nelle tavole di PRG come fasce di rispetto paesistico ambientale si applicano in oltre le norme di cui all'art. 18 delle Norme Generali del PTROT vigente.

PTP

Il Piano Territoriale Provinciale (Tavola B del PTP), definisce vaste aree in prossimità del casello autostradale di Novara Ovest (estese anche al comune di S. Pietro Mosezzo) tra quelle in cui è possibile riorganizzare e concentrare gli insediamenti produttivi.

Il Piano d'Insediamento proposto è in interamente ricompreso nelle aree individuate dal PTP come aree di concentrazione degli insediamenti produttivi (retino azzurro) e conferma, nei suoi obiettivi di sviluppo, gli indirizzi e le direttive contenute nei seguenti articoli delle NTA del PTP.

Nel particolare:

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

Il Piano Particolareggiato risulta localizzato su aree di proprietà e la linea CAV TO/MI, sulle quali il PTP individua una delle localizzazioni più importanti per lo sviluppo produttivo/logistico del territorio e, nel particolare, di rilevanza strategica per il Comune di Novara.

Nel rilevare l'attuale stato di compromissione e "assedio" delle aree sviluppato sui fronti nord, nord-est, sud ed ovest (linea CAV TO/MI – Autostrada A4, insediamenti produttivo/logistici di Via Valsesia, insediamenti produttivi/artigianali di Via per Biandrate, sviluppi dei comparti produttivi di S. Pietro Mosezzo) nell'ottica della revisione del PTP ed in considerazione dei rapporti che la Provincia di Novara intenderà intrattenere con i Comuni per condividere e co-pianificare gli interventi di rilevanza da attuare sul territorio si propone l'ampliamento delle aree dove "riorganizzare e concentrare gli insediamenti produttivi" attivando per il Piano Particolareggiato con una concertazione d'interessi di livello sovracomunale.

Viste le norme tecniche di attuazione del P.T.P. e più precisamente l'art. 1.5 (accordi di Pianificazione) e la relativa tavola "B" del P.T.P.:

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" del caso.
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.
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.
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.

Variante n. 2 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica Convenzionato, relativo all'attuazione delle aree produttive e logistiche del quadrante nord ovest della Città di Novara - Ambito T12 (approvato con D.C.C. n° 57 del 14/09/2020) con contestuale Variante SUAP ai sensi dell'art. 17 bis co. 4 L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i

12. In ottemperanza alle previsioni di PTP è stato sottoscritto accordo tra la Provincia di Novara ed i Comuni di Novara e San Pietro Mosezzo, rispettivamente in data 10/06/2014, 13/06/2014 e 09/07/2014, assolvendo pertanto alle disposizioni dell'articolo.

Variante n. 2 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica Convenzionato, relativo all'attuazione delle aree produttive e logistiche del quadrante nord ovest della Città di Novara - Ambito T12 (approvato con D.C.C. n° 57 del 14/09/2020) con contestuale Variante SUAP ai sensi dell'art. 17 bis co. 4 L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i

Piano Particolareggiato

La presente Variante n. 2 riguarda il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica Convenzionato, relativo all'attuazione delle aree produttive e logistiche del quadrante nord ovest della Città di Novara - Ambito T12 con contestuale Variante SUAP ai sensi dell'art. 17 bis co. 4 L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i., approvato con D.C.C. n. 57 del 14/09/2020, Variante n. 1 al PPE approvato con D.C.C. n. 81 del 27/12/2019.

La Variante SUAP

La presente Variante, ai sensi dell'art 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, conferma la destinazione prevalentemente normata dal PRG come "Tessuto produttivo esterno".

La Variante è un ampliamento dell'intervento già realizzato dell'Ambito T12.

L'utilizzatore dell'area, Amazon, ha la necessità di modificare parte dello spazio già in funzione ed unitamente ingrandire la zona a sud, principalmente per la sosta delle auto e per sgravare dai parcheggi pubblici le attività del polo logistico.

La Superficie Territoriale complessiva dell'Ambito T12 è pari a 231.681,30 mq, la Superficie Fondiaria è pari a 170.917,46 mq.

I parametri riguardanti l'edificio realizzato rimangono invariati secondo quanto regolarmente depositato.

La presente Variante riguarda:

- la realizzazione di nuovi parcheggi privati per le auto a sud dei parcheggi già esistenti in corrispondenza dell'area verde e della strada di accesso alla parte sud dell'edificio. I nuovi stalli per le auto sono pari a 482;
- la realizzazione di una nuova rotatoria pubblica di diametro 61,00 metri che regolerà il traffico veicolare delle auto e dei tir in continuità con la strada pubblica esistente che attraversa l'intervento da nord a sud e permetterà ai tir di tornare indietro verso il polo logistico;
- la realizzazione di una nuova rotatoria di diametro 40,00 metri che permetterà e ageverà lo svincolo dei tir;

Il presente intervento si è reso necessario per avere nuovi posti auto aggiuntivi che saranno realizzati mediante green block.

L'intervento rispetta la fascia di 30 metri dalla ferrovia e non produce aumento dell'edificabilità già esistente.

Il locale di servizio posto a sud che servirà da gate di controllo per l'uscita dei mezzi, ha un volume aggiuntivo di 70,05 mc.

La rete fognaria prevista per la Variante non differisce da quella approvata per l'Ambito T12, l'urbanizzazione quindi sarà differenziata in relazione alle tre tipologie di scarichi individuati in particolare per questo intervento riguardano gli scarichi delle acque meteoriche raccolti dai piazzali e dalle strade.

Le precipitazioni che interessano i piazzali, le strade, le zone di pertinenza e i parcheggi saranno raccolte dalla rete fognaria bianca, che dispone di vasche di prima pioggia ove recapitare il volume corrispondente ai primi 5 mm di pioggia che cadono sui bacini sottesi da ciascuna area. Tale volume di acqua è trattato mediante sedimentatori/dissabbiatori e disoleatori capaci di separare la frazione solida trasportata ed eventuali idrocarburi che accidentalmente fossero dispersi dai veicoli transitanti presso l'urbanizzazione.

Il presente intervento produce quindi un aumento del volume del bacino di laminazione, posto a sud est, calcolato a circa 1.519 mc.

L'intervento produce uno scambio di aree, una superficie pari a 6.169,05 mq (Foglio 29 Mapp. 77parte) in trasformazione da area pubblica ad area privata; una superficie pari a 9.332,45 mq (Foglio 29 Mapp. 87parte) di ampliamento dell'area pubblica ed infine una superficie pari a 12.463,06 mq (Foglio 29 Mapp. 72parte, 87parte, 97parte) di ampliamento dell'area privata.

Variante n. 2 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica Convenzionato, relativo all'attuazione delle aree produttive e logistiche del quadrante nord ovest della Città di Novara - Ambito T12 (approvato con D.C.C. n° 57 del 14/09/2020) con contestuale Variante SUAP ai sensi dell'art. 17 bis co. 4 L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i

Tale scambio amplifica la quantità e la continuità del verde pubblico dal lato della Nuova Fermata.

Si riportano di seguito i dati urbanistici:

	DATI DCC n. 57 del 14/09/2020 e PDC n. 18/2021 ed integrazioni	VARIANTE n. 2	DIFFERENZA
Superficie Territoriale	209.885,79 mq	231.681,30 mq	+21.795,51 mq
Superficie Fondiaria	152.705,87 mq	170.917,46 mq	+18.211,59 mq
Superficie Coperta	52.880,58	52.903,93 mq	+23,35 mq
SUL	80.201,10 mq	80.201,10 mq	-
Verde Privato	20.529,41 mq	21.909,59 mq	+1.380,18 mq
Strade e piazzali privati	51.289,03 mq	60.725,60 mq	+9.436,57 mq
Parcheggi Privati	15.553,07 mq	21.878,76 mq	+6.325,69 mq
Verde Pubblico	33.308,45 mq	34.752,53 mq	+1.444,08 mq
Strade Pubbliche	7.131,97 mq	10.443,43 mq	+3.311,46 mq
Parcheggi Pubblici	15.023,61 mq	14.917,88 mq	-105,73 mq

Il Sistema delle Acque

Dal punto di vista idrografico, come evidenziato dall'approvazione della Variante, la porzione di territorio circostante l'area di intervento è interessata dalla presenza di uno dei corsi d'acqua principali che solcano il territorio comunale di Novara: il Torrente Agogna, che scorre ad Est del sito a distanze variabili di circa 700 mt.. Vi è inoltre una rete di rogge, canali e adacquatori, che costituiscono il reticolato minore presente sull'intero territorio comunale, storicamente interessato da una intensa attività agricola, la maggior parte dei quali sono di ridotta portata e di modesta continuità, utilizzati solo stagionalmente a servizio dei singoli appezzamenti agricoli. Da evidenziare tra i corsi d'acqua artificiali principali, la presenza del Canale Cavour che scorre a nord dell'intervento, il Cavo Panizzina che scorre a Ovest dell'area oggetto di intervento e delimita il confine con il territorio comunale di San Pietro Mosezzo ed il Cavo D'Assi che costeggia la linea FFSS Novara-Biella ed il Borgo di Agognate per poi proseguire a fianco della S.P. 229 della Valsesia.

Nell'area compresa tra l'Autostrada Torino-Milano e la linea FFSS Novara-Biella, risultano presenti inoltre due fontanili non di particolare pregio che ora risultano puntualmente individuati dal PRGC. Dal punto di vista idrogeologico il sottosuolo, come già definito nella relazione alla Variante per l'Ambito T12, è caratterizzato dalla presenza di due tipologie di acquifero generalmente sfruttate a scopo idropotabile ed industriale:

- acquifero monostrato freatico;
- acquifero multistrato semiconfinato.

Nell'ambito dell'unità ghiaioso-sabbiosa, che costituisce il substrato del territorio in esame, è costantemente presente una prima falda di tipo freatico; la cui superficie piezometrica è generalmente situata ad una profondità variabile da pochi metri sino ad una decina di metri, in relazione alla quota del piano campagna e alla geologia di superficie.

Prove di acquifero effettuate in un piezometro presente nel limitrofo Borgo di Agognate hanno fornito i seguenti parametri idraulici per la falda superficiale:

trasmissività $T = 1.9 \cdot 10^{-2} \text{ m}^2/\text{s}$, permeabilità $k = 9.7 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$

Questa falda è delimitata alla base da un limite semipermeabile, individuabile nell'orizzonte argilloso, pressoché continuo nell'ambito del territorio comunale; tale orizzonte, che instaura condizioni di semiconfinamento nella falda profonda, separa nettamente le due falde che presentano quindi piezometrie diverse di alcuni metri.

Il livello piezometrico medio è nell'ordine dei 10 m dal p.c., con un andamento generale delle linee isopiezometriche N-S; i parametri idrodinamici, determinati in alcune prove di collaudo di alcuni pozzi comunali, indicano una permeabilità media di $3,4 \times 10^{-4} \text{ m}\cdot\text{s}^{-1}$ ed una trasmissività media di $2,0 \times 10^{-2} \text{ m}^2\cdot\text{s}^{-1}$.

La soggiacenza della falda freatica è fortemente condizionata, oltre che dalle variazioni stagionali connesse al regime pluviometrico e dal Torrente Agogna, soprattutto dal regime irriguo delle risaie e dei canali che circondano la città di Novara e le frazioni adiacenti.

L'assetto idrogeologico

Si confermano le considerazioni già descritte in fase di approvazione della Variante per la definizione dell'Ambito T12 per cui, in funzione delle caratteristiche geomorfologiche e fisiografiche dell'area novarese, gli unici elementi che possono concorrere ad un potenziale dissesto sono da riferire ad attività torrentizia e fluviale.

Dalle risultanze della ricerca storica presso la Banca Dati Geologica dell'Arpa Piemonte si evince, per il periodo per il quale sono disponibili dati attendibili, il verificarsi di alcuni episodi di esondazione dei torrenti che interessano il territorio novarese e segnatamente la zona di interesse.

Nel novembre 1807 è riportata una piena dei torrenti Agogna e Terdoppio con danni al ponte di Agognate.

Nell'aprile 1848 viene segnalata la piena del Torrente Agogna che rende necessario il taglio dell'argine presso il ponte di Agognate per evitare danni allo stesso, lasciando defluire le acque nelle campagne circostanti.

Nel maggio 2002 una forte piena fluviale interessa sia i torrenti Agogna e Terdoppio che i cavi irrigui minori. Nella zona in esame risulta ampiamente inondata l'area compresa tra la sponda del corso d'acqua e la S.P. 299 a monte del ponte di Agognate, precauzionalmente chiuso al traffico ma non tracimato. A valle del ponte, il corso d'acqua per motivi geomorfologici risulta più incassato rispetto alla pianura: infatti l'attraversamento stradale segna il passaggio dalla parte settentrionale del bacino, con condizioni di sostanziale equilibrio o leggera aggradazione dell'alveo, alla parte meridionale interessata da processi di erosione del fondo alveo. Ne risulta pertanto che in questo tratto, l'area di esondazione si trova limitata ad una stretta fascia pertinenziale del corso d'acqua, che si prolunga sino al ponte della strada per Biandrate.

Il cambio dell'assetto morfologico del corso d'acqua è d'altronde ben evidenziato dalla comparazione della cartografia storica con l'andamento attuale dell'alveo fluviale: risulta infatti evidente il processo di rettificazione dell'alveo che ha interessato nell'ultimo secolo il torrente Agogna nel tratto compreso tra il ponte di Agognate almeno sino a Corso Vercelli. Risulta inoltre altrettanto evidente l'abbandono di un tratto meandriforme, anch'esso dovuto all'approfondimento dell'alveo, posto in destra idrografica nei pressi della linea ferroviaria Novara – Carpignano Sesia, in prossimità dell'area in esame.

La situazione descritta viene peraltro confermata anche dalla perimetrazione delle fasce fluviali, condotta dall'Autorità di Bacino del Fiume Po a seguito di studi di dettaglio effettuati dalla soc. Hydrodata per la Provincia di Novara, nell'ambito della definizione del Piano Stralcio Fasce Fluviali. Le suddette fasce di delimitazione delle aree oggetto di inondazione, per differenti tempi di ritorno, appaiono ben estese nel tratto a monte del ponte di Agognate per restringersi decisamente nel tratto a valle, sino al ponte della strada per Biandrate.

Sulla base di queste risultanze si può quindi osservare che l'area interessata dall'intervento insediativo non presenta rischi connessi all'attività torrentizia dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo principale, anche se non si possono escludere (sebbene non segnalati nel corso dell'evento alluvionale del 2002) eventuali ancorché modesti fenomeni di esondazione dei cavi irrigui presenti in zona, spesso non correttamente governati nel corso degli eventi di piena. Particolare cura dovrà essere a questo proposito posta nella progettazione di una "circonvallazione idraulica" necessaria comunque per garantire la continuità idraulica

dei cavi irrigui a valle dell'insediamento industriale-logistico.

Al termine delle considerazioni riassunte ai punti precedenti è possibile affermare che, tenendo conto delle condizioni sopra esposte, la realizzazione di quanto in progetto risulterà compatibile con l'assetto geomorfologico ed idrogeologico locale, sia considerando il punto di vista geologico-tecnico sia circa la stabilità dell'area di prevista trasformazione.

Per quanto concerne l'approvvigionamento idrico dell'area, l'acquifero freatico è dotato di una buona potenzialità e consente prelievi anche superiori a 20 l/s per singola opera di captazione.