

... *Omissis* ...

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, C3.14 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 **ogni** 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 0,43 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 soggette a SUE 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
Ferrovie 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

Area soggette a SUE comprensiva della connessione nord	mq	236.001,36
St ¹ per Aree Produttive Logistiche ad indice	mq	231.681,30
Sf	mq	170.917,46
Sc (<50%)	mq	85.458,73
Viabilità pubblica	mq	10.443,43
Ferrovie di Progetto	mq	650,00
Standard (20,00% St edificabile)	mq	49.670,41
di cui parcheggi	mq	14.917,88
di cui verde pubblico	mq	34.752,53

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 progettuali, 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. Per effetto della Variante SUAP n. 2 (Variante 2 al PPE) detta superficie è

stata in parte traslata e ampliata di mq 7.274,31 per una superficie complessiva di mq 39.774,31.

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, **ad eccezione del gate di controllo per l'uscita di automezzi**. Sulla medesima area, invece, sono consentite le opere previste dal PPE ~~in~~ variante ~~1~~2, ovvero **Viabilità, Parcheggio Privati e Verde Privato**.

g. **Elaborati di PPE**

Gli elaborati che costituiscono il PPE Variante n. ~~1~~ 2 risultano essere i seguenti:

- **Relazione illustrativa e finanziaria;**
- **Tavole Grafiche dalla n. 1 alla n. ~~37~~ 40 comprensive dello stato di fatto del PPE **Varante 1** vigente, di progetto di Variante ~~1~~ al PPE **Variante 1**, 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 **relativa alla Variante**.**

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 assolte 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.

... Omissis ...