

**Variante Parziale al PRG Vigente n. 18 ai  
sensi dell'art. 17 c. 5  
LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.**

## **Norme di Attuazione**

**NOVARA PRG 2003**

**Progetto Definitivo**

Approvazione G.R. n. 51 - 8996 del 16.06.2008

Aggiornamento a nov. 2021

..... *omissis* .....

## **TITOLO III DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO**

### **CAPO I USI E CLASSIFICAZIONE DEL SUOLO**

..... *omissis* .....

#### **Art. 18 – Ambiti tematici**

..... *omissis* .....

##### *18.4. Polo produttivo logistico - tecnologico (T4)*

##### *Ambito T4a – Polo produttivo logistico*

- a. L'ambito T4a del polo produttivo logistico è destinato ad ospitare un comparto produttivo logistico di nuova generazione volto a consolidare la presenza del centro intermodale – interportuale e sviluppare un sistema dell'offerta di servizi logistici e trasportistici all'interno del perimetro di detto ambito.
- b. Gli usi ammessi, in riferimento alla classificazione dell'art. 13, sono i seguenti:  
D3, con possibilità di un alloggio per il titolare e/o del custode del plesso per una SUL non superiore a 150 mq.
- c. Sono ammessi tutti i tipi di intervento, applicando i seguenti parametri:  
Ut = 0,5 mq/mq per gli usi D3 compresi della residenza – standard coma da art. 21 LR 56/77 e s.m.i. per gli usi ammessi;  
H = 16,50 m.  
Rc = 70% di SF
- d. Le modalità di intervento sono:
  - a. SUE esteso all'intera area dell'Ambito T4a;
- e. disposizioni particolari:
  1. gli edifici e gli impianti dovranno rispettare i requisiti prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici, l'utilizzo di fonti rinnovabili, il processo di gestione dei rifiuti secondo criteri differenziati, il riutilizzo delle acque meteoriche derivanti dalle coperture per i fini non potabili;
  2. per la progettazione degli interventi dovranno essere seguite le linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate <APEA>, adottate con DGR 28.07.2009 n. 30 – 11.858 e s.m.i.;
  3. ai fini del completamento della viabilità perimetrale nord – ovest, prevista dal PRG ed esterna all'Ambito T4a, è altresì posta a carico dell'Ambito la progettazione definitiva/esecutiva di detta viabilità, l'eventuale acquisizione dei sedimenti e l'assunzione di tutti i costi di realizzazione della medesima;
- f. prescrizioni.  
dovranno, nelle fasi attuative, essere realizzate e rispettate le sotto elencate prescrizioni derivanti dal procedimento di esclusione della fase di VAS emesso dall'Autorità Competente in data 27.01.2020 al prot. n. 7842/2020 e richiamate nel Decreto del Vice Presidente della Provincia n. 54/2020 del 16.04.2020; in particolare:

1. la VAS del SUE dovrà contenere i seguenti elaborati:
  - a) approfondimento dello studio dell'impatto viabilistico che tenga conto di tutte le viabilità confluenti, con aggiornamento dei flussi di traffico e loro analisi e ripartizioni, delle ricadute degli stessi e la previsione di eventuali misure di adeguamento/mitigazione;
  - b) aggiornamento dell'analisi dell'impatto atmosferico, tenendo conto della DGR n. 41 - 855 del 29.12.2014;
  - c) relazione integrativa circa le modalità di smaltimento delle acque reflue, prevedendo il trattamento delle acque di prima pioggia dei lati est ed ovest dell'insediamento e motivando l'eventuale necessità delle fosse biologiche tipo Imhoff. E' vietata l'immissione di acqua meteorica in falda.
2. per gli aspetti paesaggistici le volumetrie dovranno essere ripartite, per quanto possibile, in maniera tale da evitare la creazione di fronti unici, prevedendo misure di mitigazione, al fine di contenere l'impatto visivo;
3. ai fini delle indagini relative alla contaminazione del suolo e del sottosuolo dovranno essere ricercati anche gli idrocarburi pesanti C>12;
4. con riferimento alla vicinanza delle aziende Seveso dovranno essere recepite ed attuate le norme vincolistiche del titolo VII delle NTA, poste in salvaguardia con DCC n. 55/2017;
5. siano messe in atto, e assolte, tutte le indagini e le analisi indicate nella relazione geologico tecnica di variante parziale n. 15 che ha generato il presente sub Ambito.

#### Ambito T4b – Polo tecnologico

- a. L'ambito T4b del polo tecnologico è destinato ad ospitare insediamenti per l'alta formazione e la ricerca, la sperimentazione e la produzione di tecnologie e prodotti innovativi e comprende tutte le aree interne al perimetro di detto ambito.
- b. Gli usi ammessi, in riferimento alla classificazione dell'art. 13, sono i seguenti:  
MIX R come definito all'art. 16.1a, con esclusione di C1.3, C1.7, D1.1, e con superficie massima di vendita per gli usi C1.1 e C1.2 pari a 800 mq.  
C3.8  
D1.3
- c. Sono ammessi tutti i tipi di intervento, applicando i seguenti parametri:  
Ut = Sommatoria di un minimo di 0,8 mq/mq per gli usi D1.3 e C3.8 e di un massimo di 0,2 mq/mq per MIX R, di cui non più del 50% per gli Usi A.  
Gli usi del MIX R saranno concentrati sui fronti prospicienti l'asse di Via G. Visconti e M. della Torre (nell'area individuata dal P.R.G. come "aree pubbliche e MIX Urbano del Polo Tecnologico") e, per le aree ad esse non prospicienti, sui fronti del canale Q. Sella e di via Magellano, via Pigafetta strada Due Ponti e via A. Concia.  
Attraverso SUE di iniziativa pubblica è consentita la riduzione dell'UT per gli usi produttivi D1.3, fino ad un minimo di 0,4 mq/mq e l'aumento dell'UT per MIX R, fino ad un massimo di 0,3 (periodico) applicando il rapporto:  
$$\frac{1}{3} \text{ di UT per D1.3} = \text{UT per MIX R}$$
  
H = per case a torre (solo ove previste con apposita simbologia nelle tavole di piano) = ml 46,50, oltre eventuali pilotis  
per case isolate in linea o a corte = ml 19.50 oltre eventuali pilotis.
- d. Le modalità di intervento sono:
  - a. intervento edilizio diretto per le aree non soggette a SUE
  - b. IEU nei casi di cui al seguente punto eIII

- c. SUE di iniziativa pubblica per le aree comprese nello specifico perimetro, esteso all'intera area perimetrata.
- e. Fino alla data di adozione del SUE di iniziativa pubblica, per le aree comprese nello specifico perimetro:
- I - sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti;
- II - sono consentiti interventi edilizi diretti nel rispetto dei parametri di cui all'art. 16.2.e esclusivamente all'esterno delle aree individuate dal P.R.G. come "aree destinate a spazi pubblici e MIX R del polo tecnologico" e di quelle destinate ad "insediamenti universitari" e limitatamente alle attività produttive esistenti;
- III - sono consentiti Interventi Edilizi Unitari, estesi almeno ad un'area di intervento delimitata nelle tavole di piano dal perimetro di IEU, e nel rispetto delle disposizioni del presente articolo e delle seguenti:
- l'intervento dovrà rispettare ogni prescrizione morfologica definita dalle tavole di piano (localizzazione degli usi, allineamenti, altezze);
  - dovrà essere rispettata la ubicazione della viabilità di progetto prevista nelle tavole di piano all'interno del perimetro delle "aree pubbliche e MIX R del Polo Tecnologico", mentre saranno possibili parziali perfezionamenti di quella esterna a tale perimetro.

f. I parametri di cui al punto c. si applicano nelle aree di intervento prive di specifiche siglatura. Nelle altre aree, specificamente siglate, si applica quanto segue:

- per le aree 1, 2, 4 e area 3, (limitatamente in quest'ultima alle aree di proprietà FFSS/Marcitalia Logistic, si applicano i seguenti valori massimi, espressi in mq:

AREA	1	2	3 (*)	4
SUL per MIX R	6.000	13.000	22.742	13.000
SC per MIX R	1.875	2.500	5.987,50	2.250
Sf per MIX R	3.750	6.000	11.975	4.500
SUL per D1.3			13.626	20.000
Sc per D1.3			7.317,50	12.500
Sf per D1.3			14.635	25.000
Aree per verde e parcheggi pubblici e attrezzature universitarie	15.970	35.630	26.610	15.500
H ed RC	come al punto c.			

(\*) Le SUL espresse in tabella sono quelle attribuite alle proprietà di FF.SS./Mercitalia Logistic e sono comprensive della capacità edificatoria espressa dalla viabilità di progetto esterna individuata tra perimetri T4a e T4b;

Per la restante parte di area 3 non di proprietà FF.SS./Mercitalia Logistic si applicano i parametri di cui al punto c).

- per le aree 5 e 6 si applicano i parametri di cui al punto c, con le seguenti precisazioni:
  - il SUE di iniziativa pubblica, tenuto conto delle esigenze che emergono dagli adiacenti insediamenti universitari e di ricerca, potrà prevedere in tutto o in parte la trasformazione dell'Ut per gli usi D1.3

- in UT per gli usi MIX R secondo il rapporto  $1/3$  di UT per D1.3 = UT per MIX R
  - H = ml 10,50
  - RC = come al punto c.
- per l'area 7 si applicano i parametri di cui al punto c, con le seguenti precisazioni:
  - nella parte di area 7, ove sia approvato il PEC in itinere prima della adozione del progetto definitivo di P.R.G., potranno essere attuati gli interventi secondo i parametri e gli usi ivi stabiliti;
  - nel caso di cui al precedente alinea, nella restante parte dell'area 7 si attuano le previsioni del P.R.G., secondo usi e parametri di cui ai punti b. e c., attraverso intervento edilizio diretto; in tal caso gli usi MIX R saranno localizzati all'esterno dei "rispetti per rischio di incidente rilevante".
- g. Nelle aree esterne al perimetro del SUE di iniziativa pubblica, il piano si attua per intervento edilizio diretto,- applicando:
  - gli usi di cui al punto b
  - i parametri Ut, limitatamente al primo paragrafo, e H di cui al punto c
  - i parametri di cui all'art. 16.2 nei casi di ampliamento di attività produttive esistenti.
- h. La edificabilità di cui al punto c nelle aree di proprietà ferroviaria deriva, oltreché dalle aree stesse, anche dalla rilocalizzazione di titoli edificatori riconosciuti ad aree delle linee ferroviarie FFSS ed FNM che, dismesse come previsto dal P.R.G., vengano cedute gratuitamente per viabilità e spazi pubblici.
- i. Nel loro complesso gli interventi comportano:
  - la ristrutturazione urbanistica finalizzata al miglioramento della qualità e della funzionalità del tessuto, con particolare riferimento alla connessione ed integrazione con le attività di ricerca ed universitarie esistenti e in corso di attuazione;
  - la realizzazione di un sistema di spazi pubblici e di infrastrutture di connessione con il sistema produttivo ad est e con il nodo infrastrutturale ad ovest;
  - il recupero degli elementi e delle strutture rappresentative dell'archeologia industriale;
  - la dotazione di standard di cui all'art. 10 non monetizzabili per le aree interne al perimetro di intervento.
- l. Attraverso SUE di iniziativa pubblica, potrà essere prevista la conferma di attività produttive esistenti che risultino compatibili con l'assetto e la funzionalità del polo tecnologico e l'applicazione alle stesse dei parametri stabiliti all'art. 16.2.e.

#### Ambito T4c – Area produttiva

- a. L'ambito T4c del polo produttivo è destinato ad ospitare un comparto produttivo di nuova generazione, anche attraverso il riutilizzo e l'ampliamento di esistenti strutture, volto a consolidare la presenza delle attività economiche dell'Ambito e sviluppare un sistema dell'offerta di servizi di rimessaggio.
- b. Gli usi ammessi, in riferimento alla classificazione dell'art. 13, sono i seguenti:

tutti quelli del Mix P1 – tessuto produttivo interno esistente, con possibilità di un alloggio per il titolare e/o del custode del plesso per una SUL non superiore a 150 mq.

- c. Sono ammessi tutti i tipi di intervento, applicando i seguenti parametri:  
 $U_t = 0,5$  mq/mq per gli Mix P1 compresi della residenza per il titolare e custode – standard come da art. 21 LR 56/77 e s.m.i. per gli usi ammessi;  
 $H = 16,50$  m.  
 $R_c = 70\%$  di SF
- d. Le modalità di intervento sono:  
a. SUE o IEU esteso all'intera area dell'Ambito T4c;
- e. disposizioni particolari:  
1. per le destinazioni d'uso ammesse del Mix P1 l'eventuale fabbisogno aggiuntivo di standard, rispetto a quello determinato a cartografato sull'elaborato P4.19, potrà essere corrisposto con le modalità di cui all'art. 10 delle presenti norme;  
2. le aree in proprietà coincidenti con l'attuale sedime della porzione di via Emilio Wild dovranno essere cedute al Comune contestualmente la sottoscrizione della Convenzione del SUE o dell'IEU;
- f. I parametri di cui al punto c. si applicano nelle aree di intervento specificamente siglate con i nn. 1 e 2 secondo le seguenti quantità:

AREA	1	2	Totale
SUL per MIX P	4.149 m <sup>2</sup>	2241 m <sup>2</sup>	6.390 m <sup>2</sup>
SC per MIX P	5.177 m <sup>2</sup>	2.825 m <sup>2</sup>	8.002 m <sup>2</sup>
Sf per MIX P	7.397 m <sup>2</sup>	4.035 m <sup>2</sup>	11.432 m <sup>2</sup>
Aree per verde e parcheggi pubblici	-	1.278 m <sup>2</sup>	1.278 m <sup>2</sup>
H ed RC	come al punto c.		

Con riferimento ai valori indicati della SUL è consentito il trasferimento, tra le aree 1 e 2, di una quantità non superiore al 20% della SUL totale, fermo restando la SUL massima pari a mq. 6.390,00.

- g. prescrizioni.  
dovranno, nelle fasi attuative, essere realizzate e rispettate le sotto elencate prescrizioni derivanti dal procedimento di esclusione della fase di VAS emesso dall'Autorità Competente in data 25.10.2021 al prot. n. 98.453/2021;
1. in particolare la VAS del SUE <in caso di SUE> o gli elaborati ambientali dell'IEU <in caso di IEU unitario> dovrà/nno contenere i seguenti elaborati:  
a) Valutazione d'Impatto Acustico con verifica del traffico veicolare indotto su flussi ante operam comprensivi del contesto di riferimento. Esiti all'Autorità Competente;  
b) mitigazione del traffico indotto con misure di mobilità sostenibile attuative del PUMS;  
c) ad istanza del titolo abilitativo, a tutela della falda freatica, indagini necessarie all'eventuale possibilità di dispersione delle meteoriche provenienti dalla SC. Attuazione degli artt. 104 c. 1 e 113 c. 3 TUEL Ambiente rispettando le modalità della Del. Comitato Tutela Acque 04.02.1977;  
d) massima attenzione ai materiali contenenti amianto che, se presenti, dovranno essere trattati, rimossi e smaltiti, secondo le normative sanitarie/ambientali vigenti;

- e) proposta in sede di titolo abilitativo della ripiantumazione delle 12 alberature ad alto fusto rimosse con il progetto, anche in differente localizzazione e/o area rispetto all'intervento secondo le indicazioni degli uffici preposti.;
  - f) indagine ambientale di caratterizzazione, su apposita maglia uniforme, a diverse profondità atta ad escludere la presenza di rifiuti e/o sostanze in concentrazione superiore alla soglia in relazione alle DU del progetto;
  - g) utilizzo delle migliori tecniche e soluzioni disponibili di progetto per aumentare le prestazioni e ridurre l'energivorità degli edifici;
2. relativamente alla Classificazione Acustica sull'area é riconosciuta la classificazione in classe III, al fine di evitare ulteriori contatti critici con il contesto.

..... *omissis* ....