

CITTA' DI NOVARA

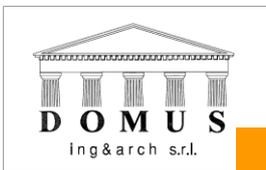
AMBITO DI TRASFORMAZIONE A42a

Soggetto attuatore ZC1: S.I.L. S.p.a.
Proprietà ZC1: Montipò Trading s.r.l.
Ferrari Antonio - Ferrari Luciano
Diocesi di Novara

Soggetto attuatore/Proprietà ZC2: Nova Coop. Società Cooperativa

Soggetto attuatore/Proprietà ZC3: Azienda Ospedaliera Universitaria Maggiore della Carità di Novara

Progetto Ambiti ZC1 - ZC3		Progetto Ambiti ZC2		Studio del traffico		Acustica	
 Seriate (Bg), via Pastrengo n°1/C - tel. 035/30.39.04 - fax. 035/06.62.363 e-mail: info@domusingearch.com - web: www.studiodomus.net Iscritta al casellario delle società di Ingegneria e professionisti - AVCP		 Torino (To) via Maria Vittoria n°35 - tel. 011/81.28.754 - cell. 348.65.65.017 e-mail: marco.bosio@studiogranma.it - web: www.studiogranma.it		 Monza (Mb), via Giuseppe Ferrari n°39 tel. 039/39.00.237 - fax. 039/ 23.14.017 e-mail: ufficio.tecnico@trmgroup.org - web: www.trmgroup.org		 San Fior (Tv), via Ferrovia n°28 tel. 0438-17.10.037 e-mail: info@d-recta.it - web: www.d-recta.it	
Geologica - Invarianza Idraulica  Desenzano del Garda (Bs), via Olivetti n°94/E cell. 348.88.56.130 - fax. 030.91.19.618 e-mail: info@teco geologia.it - PEC: tecogeologia@pec.it		Progetto mitigazioni ambientali e agronomico		Progetto elettrico		Progetto impianti meccanici	
REVISIONE	OGGETTO DELL' AGGIORNAMENTO	DATA	DISEGNATORE	CONTROLLO			
00	prima emissione	20.06.2022	CRo	CP - SC			
01	aggiornamento a seguito istruttoria UT	29.06.2022	CRo	CP - SC			
PIANO PARTICOLAREGGIATO CON CONTESTUALE VARIANTE AL PRG			COMMESSA N°	059	2021		
			STATO AVANZAMENTO	PD	REV 01		
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA			ID FILE	059_21_PPE_A42_00_Cariglio_00_PD			
			SCALA				
			ALLEGATO	RTI			



DOMUS ing&arch s.r.l.



059_21 PPE_vPRG RTI_01 relazione tecnica illustrativa

allegato "RTI"

COMUNE DI NOVARA

Provincia di Novara

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

IN VARIANTE PARZIALE AL PRG

Sub-Ambito A42a

Corso Vercelli (SP11R) – via del Castello

OGGETTO: **Relazione Tecnica Illustrativa**

PROPRIETARI

- S.I.L. S.p.A.
- MONTIPO' TRADING S.R.L.
- FERRARI ANTONIO – FERRARI LUCIANO
- DIOCESI DI NOVARA
- AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA MAGGIORE DELLA CARITA` DI NOVARA
- NOVA COOP SOCIETÀ COOPERATIVA

ATTUATORI

- S.I.L. S.p.A.
- AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA MAGGIORE DELLA CARITA` DI NOVARA
- NOVA COOP SOCIETÀ COOPERATIVA

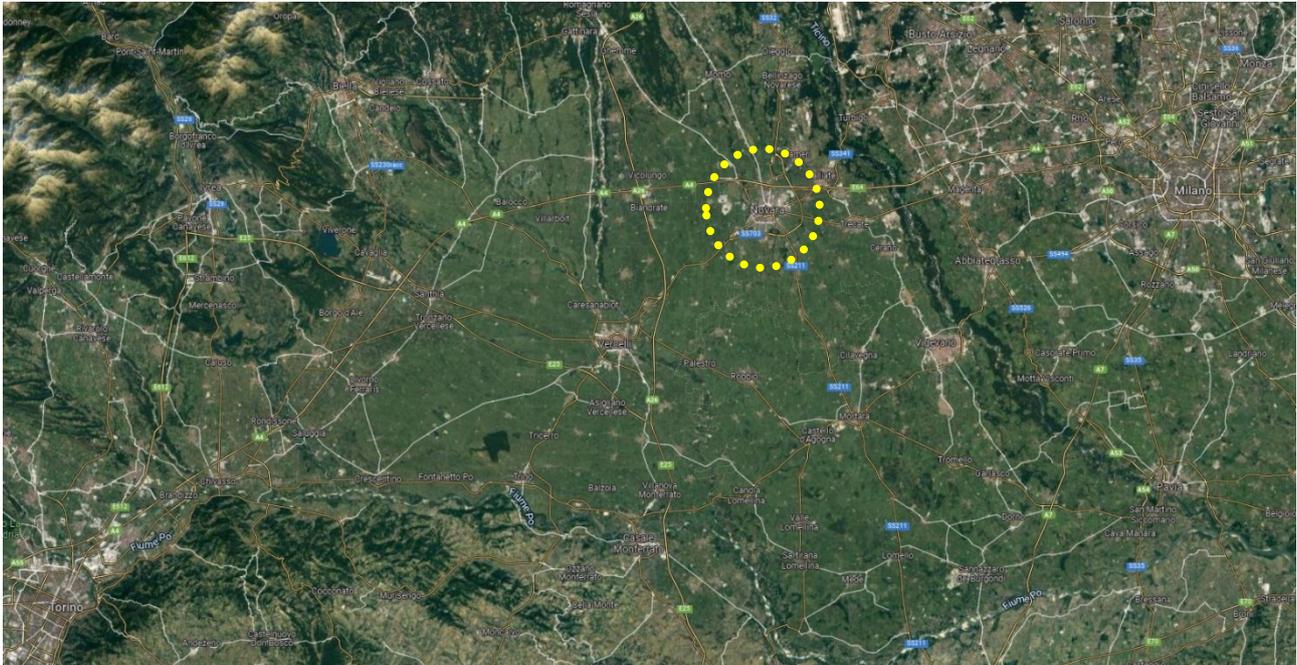


Sommario

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL COMUNE DI NOVARA	4
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AMBITO DI PPE	5
INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AMBITO DI PPE	6
PROPRIETA'	8
PROGETTO DI COORDINAMENTO	10
CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PPE	11
CAPACITA' EDIFICATORIE E DESTINAZIONI FUNZIONALI	12
DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI.....	12
Dotazione di standard da PRG	12
Superficie permeabile	13
INTERVENTI URBANIZZATIVI PREVISTI DAL PIANO	13
SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE	15
LOGISTICA SOSTENIBILE NOVARESE	17
PROFILI DI VARIANTE URBANISTICA.....	24

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL COMUNE DI NOVARA

Il territorio comunale della città di Novara, sito nella parte orientale della Regione Piemonte, è attraversato e lambito da importanti infrastrutture viabilistiche quali l'autostrada A4 Torino-Trieste, la SS 11 Padana Superiore, la SS 703 Tangenziale Est di Novara e la linea ferroviaria ad alta velocità e alta capacità.



Estratto ortofoto

(fonte: Google maps)

Le zone a preminente destinazione produttiva si collocano, in prevalenza, nella parte nord-orientale e sud-occidentale del territorio comunale in contiguità con i principali tracciati viabilistici.

Sotto il profilo della strumentazione urbanistica comunale, si rileva che il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 51-8996 del 16.06.2008.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AMBITO DI PPE

L'area oggetto della presente proposta di Piano Particolareggiato Esecutivo (di seguito solo PPE) è posta nella porzione sud-occidentale del territorio comunale ed è delimitata a nord/ovest dalla linea ferroviaria Novara-Vercelli, a ovest dalla via del Castello, a sud-est dal Corso Vercelli e relativi insediamenti produttivi ivi già esistenti e a est dalle aree destinate all'ampliamento del centro sportivo di viale Kennedy.

Trattasi di area libera da edificazioni.

Gli spazi edificati esistenti lungo il perimetro sud-est, evidenziano una profonda disomogeneità morfo-tipologica causata dalla edificazione diluita in un arco



Estratto ortofoto

temporale di diversi decenni caratterizzati quindi da esigenze e filosofie progettuali estremamente eterogenee. Anche il disegno del rapporto città-campagna risulta estremamente frastagliato.

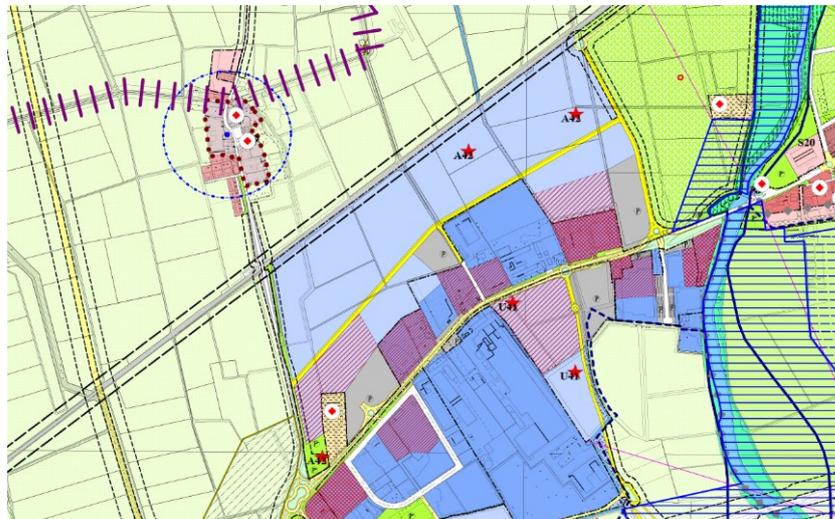
Il presente PPE, da approvarsi in parziale variante al vigente PRG, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/1977, costituisce strumento idoneo per la concreta attuazione degli obiettivi di sviluppo urbanistico e di valorizzazione urbana, territoriale, sociale ed economica declinati nel vigente PRG, rappresentandone, dunque, la concreta e puntuale declinazione operativa, nonché negli strumenti di pianificazione e programmazione approvati dall'Amministrazione comunale.

L'area oggetto di pianificazione (A42a) ha un'estensione territoriale pari a **358.516,60 mq** (superficie rilevata) e costituisce quota parte del più ampio ambito di trasformazione A42 dell'estensione complessiva di circa 890.070 mq (catastali).

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AMBITO DI PPE

Trattasi di area posta nel quadrante sud-occidentale del centro urbano comunale per la quale il PRG ne prevede la trasformazione mediante piano particolareggiato esecutivo a destinazione produttiva e terziaria/commerciale.

L'area in argomento ricade all'interno del tessuto degli "ambiti di trasformazione", e costituisce il sub-ambito A42a che corrisponde al sedime di proprietà dei proprietari/attuatori proponenti della presente proposta.



Estratto PRG – tav. P3.2 progetto del territorio comunale

Il progetto di variante al PRG correlata alla proposta di PPE prevede di:

- approvare un progetto generale di coordinamento esteso all'intero ambito di trasformazione A42, conformemente alle indicazioni ed ai contenuti del PRG, che individui tutti i comparti e predefinisca le urbanizzazioni di carattere generale e gli standard che interessano l'intero Ambito di Trasformazione;
- approvare, in variante al PRG, un PPE relativo alle sole aree di proprietà dei proprietari/attuatori proponenti della presente proposta, che ulteriormente individui, all'interno dello stesso, Zone di Concentrazione (ZC) con possibilità di intervento in autonomia giuridica, amministrativa ed economica;
- inserire, quale attività compatibile nel comparto, la destinazione logistica ora non esattamente individuata tra le funzioni e destinazioni definite dal PRG, in quanto, all'epoca di redazione dello stesso, tale destinazione non era correntemente definibile come invece si è conformata negli ultimi anni;
- prevedere che l'intera Sul a destinazione commerciale, derivante dall'applicazione dell'indice UT di 0,01868 mq/mq quale quota dell'indice complessivo UT di 0,5 mq/mq, come specificamente previsto dalla scheda A42 di PRG, alla superficie territoriale dall'ambito di PPE, sia attribuita e sviluppata dal soggetto attuatore Nova Coop s.c. e che a tale scopo sia individuata all'interno della relativa ZC una idonea "area insediabile con attività commerciali di nuovo impianto";
- prevedere che la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'insediamento della Sul a destinazione commerciale sia temporalmente collegata all'effettiva attuazione dell'intervento stesso.

I parametri di intervento previsti dall'attuale scheda dell'ambito A42 di cui all'Allegato I alle NTA del PRG sono i seguenti:

Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO						
20.42	A42	Ambiti soggetti a prescrizione specifica							
CARATTERI DELL'AREA		Ambito di riqualificazione ambientale (Capoluogo)							
DESTINAZIONI D'USO (Art. 13, 16.1)		Mix P1 costituito da: A (nei limiti di un alloggio per unità locale con SUL massima di mq 200), C1.1 (solo esistenti, fatte salve le disposizioni in merito agli esercizi di vicinato di cui all'articolo 20 bis comma 2), C1.2 (nei limiti di cui ai vigenti Criteri per l'insediamento delle attività commerciali), C1.3, C1.4, C1.5, C1.6, C1.7, C2, C3.2, C3.3, C3.5, C3.9 C3.10 (nelle aree destinate a usi pubblici), C3.11 (nelle aree destinate a usi pubblici), C3.12, C3.13, C3.14, C3.15, C3.16 (nel rispetto della pianificazione comunale del settore), C3.17, punto b (nel rispetto di quanto previsto all'art. 21.6 delle presenti norme), C3.17 (limitatamente ai punti c-d, e di solo servizio al quartiere), D1.1, D1.3, D5 (solo esistenti in attività).							
TIPI D'INTERVENTO (Art. 12)									
STRALCI D'INTERVENTO E RELATIVE INCIDENZE		<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;">SUL</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(mq)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ZC1</td> <td style="text-align: right;">450.565</td> </tr> </table>		SUL		(mq)		ZC1	450.565
SUL									
(mq)									
ZC1	450.565								
MODALITÀ DI ATTUAZIONE (Artt. 6, 7, 8)		SUE esteso all'intero ambito, con obbligo di recupero degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i. per le singole destinazioni d'uso ammesse.							
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI – STANDARD (Art. 20.3)		UT = 0,5 mq/mq (di cui 0,01868 ammissibile per usi commerciali) Ap = 1 mq per ogni mq di SUL							
PRESCRIZIONI PARTICOLARI									
<p>Gli usi commerciali sono consentiti fino a un massimo di mq. 16.948 di SUL (di cui max mq. 11.299,34 di Superficie di Vendita) secondo i disposti dell'art. 20bis. Tale SUL è realizzabile per mq. 6.341,50 nell'area insediabile con attività commerciali", che si estende per mq. 25.366 nella parte Est dell'ambito e per mq. 10.607,50 in quella che si estende per mq. 42.430 nella parte Sud-Ovest..</p> <p>Obbligo di prevedere, nella progettazione e nell'attuazione dell'Ambito, fasce di mitigazione ambientale, finalizzate a definire e rendere meno impattante il passaggio fra costruito e paesaggio agrario circostante.</p>									
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE									
PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE		Allineamento su strada interna principale con arretramento di almeno 10,00 metri							

Con l'applicazione dei parametri edilizi fissati dal vigente PRG, al comparto competono i seguenti diritti edificatori:

Ambito	St		UT (mq/mq St)	SUL		Ap da reperire (1mq / 1mq SUL)	Sf	Sc (50% Sf)					
				totale	di cui commerciale max (0,01868 mq/mq)								
A42a	mq	358.516,60 (*)	mq/mq 0,50	mq	179.258,30	mq	6.180,00	mq	179.258,30	mq	179.258,30	mq	89.629,15
A42b	mq	528.712,74 (**)	mq/mq 0,50	mq	264.356,37	mq	9.876,35	mq	264.356,37	mq	264.356,37	mq	132.178,19
sommano	mq	887.229,34		mq	443.614,67	mq	16.056,35	mq	443.614,67	mq	443.614,67	mq	221.807,34

(*) superficie rilevata
(**) superficie indicativa calcolata da cartografia aerofotogrammetrica

Il presente progetto di PPE prevede l'attuazione del solo sub-ambito A42a assegnando i seguenti parametri di intervento di progetto:

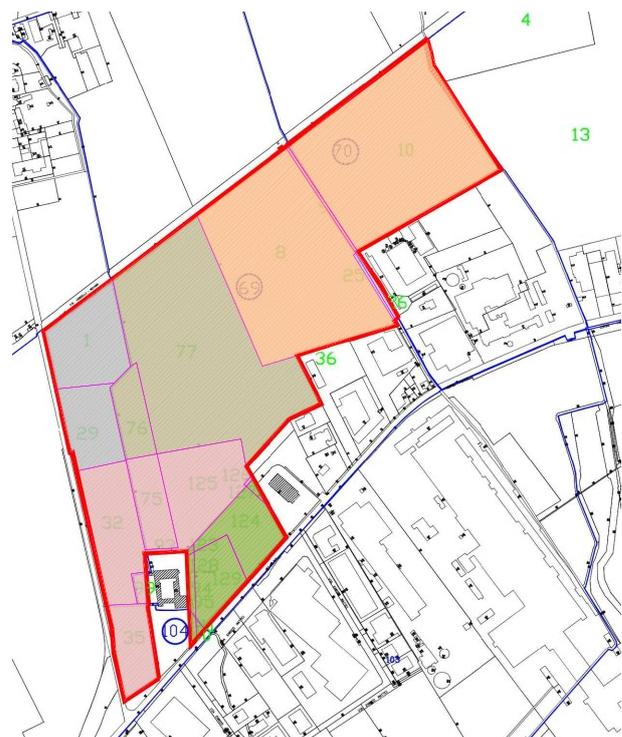
sub-ambito/ ZC	Attuatore	St (rilevata)	UT (mq/mq St)	SUL		Ap da reperire (1mq / 1mq SUL)	Sf	Sc (50% Sf)	destinazione e d'uso
				totale	di cui commerciale max (0,01868 mq/mq)				
A42a	ZC1 SIL	mq 185.078,75	mq/mq 0,35	mq 64.777,56	mq -	mq 64.777,56	mq 19.991,97	mq 59.995,99	logistica
	ZC2 COOP	mq 24.720,03	mq/mq 0,50	mq 12.360,02	mq 6.180,00	mq 12.360,02	mq 12.359,96	mq 6.179,99	produttiva/ commerciale
	ZC3 OSPEDALE	mq 148.717,82	mq/mq 0,35	mq 52.051,24	mq -	mq 52.051,24	mq 96.662,90	mq 48.331,45	produttiva
sommano		mq 358.516,60		mq 129.188,81	mq 6.180,00	mq 129.188,81	mq 229.014,83	mq 114.507,43	

Allo scopo di fornire tutti gli elementi utili ad una completa e puntuale lettura delle caratteristiche planivolumetriche, dimensionali ed architettoniche del presente progetto di PPE, le note qui di seguito riportate costituiscono il necessario compendio a quanto ulteriormente specificato negli elaborati grafici di progetto.

PROPRIETA'

Il comparto d'intervento, oggetto della presente proposta di PPE, risulta di proprietà:

- **Montipo' Trading s.r.l.** con sede in Novara, Piazza Martiri della Libertà 4, C.F. e Partita IVA 01239480039 proprietaria di mq catastali circa **61.573,00** censiti:
 - al fg 69 particelle 126 – 93 – 75 – 125 – 99
 - al fg 104 particelle 32 – 33 – 36 – 104
- **Ferrari Antonio** nato a Novara il 13/08/1959 e residente a Novara frazione Casalgiate in via strada Vicinale Torre n. 2, codice fiscale FRR NTN 59M13 F952G e **Ferrari Luciano** nato a Novara il 11/01/1966 e residente a Novara frazione Casalgiate in via strada Vicinale Torre n. 2, codice fiscale FRR



Estratto mappa catastale



059_21 PPE_vPRG RTI_01 relazione tecnica illustrativa

LCN 66A11 F952W, proprietari di mq catastali circa **91.765,00** censiti:

- **al fg 69 particelle 76 – 77**
- **Diocesi di Novara** con sede in Novara, Via Giacomo Puccini 11, C.F. e Partita IVA 94008210034, proprietaria di mq catastali circa **31.731,00** censiti:
 - **al fg 104 particelle 29 – 1**
- **AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA MAGGIORE DELLA CARITA` DI NOVARA** con sede in Novara, Corso Mazzini 18, C.F. P.IVA 01521330033, proprietaria di terreni di mq catastali circa **143.900,00** censiti:
 - **al fg 70 particella 10**
 - **al fg 69 particelle 8 - 9**
- **Nova Coop Società Cooperativa** con sede in Vercelli, Via Nelson Mandela 4, C.F. e Partita IVA 01314250034, proprietaria di mq catastali circa **24.258,00** censiti:
 - **al fg 69 particelle 127 – 129 – 124 – 123 – 128 – 95 – 118**
 - **al fg 104 particelle 41 – 40**

La proposta di PPE viene presentata da:

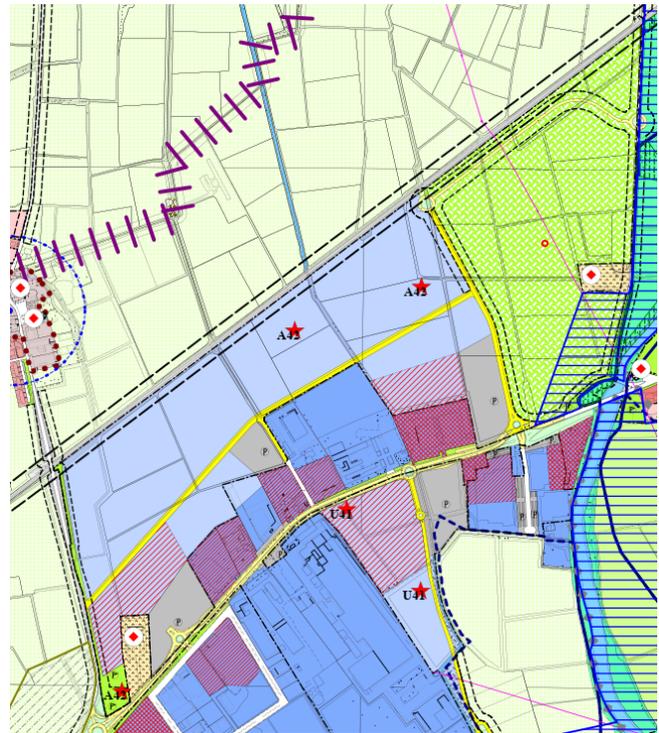
- **S.I.L. S.p.A.** con sede in Trescore Balneario (BG), Via G. Marconi n. 10, C.F. e partita IVA 03141330161, in qualità di promissaria acquirente delle aree di proprietà Montipo' Trading s.r.l., Ferrari Antonio e Ferrari Luciano, Diocesi di Novara, giusto preliminare di compravendita condizionato;
- **Nova Coop Società Cooperativa** con sede in Vercelli, Via Nelson Mandela 4, C.F. e Partita IVA 01314250034
- **AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA MAGGIORE DELLA CARITA` DI NOVARA** con sede in Novara, Corso Mazzini 18, C.F. P.IVA 01521330033

PROGETTO DI COORDINAMENTO

La scheda dell'Ambito di trasformazione A42 e l'azzonamento del PRG di cui alla tavola P3.2 "Progetto del Territorio Comunale" assegnano i diritti edificatori di competenza dell'ambito con una localizzazione indicativa delle aree da destinare a servizi pubblici. In particolare nella tavola di azzonamento vengono individuate le aree a parcheggio da localizzarsi in fregio a corso Vercelli (a ridosso delle zone di concentrazione delle destinazioni commerciali) e le aree a verde pubblico e verde attrezzato per lo sport rispettivamente a sud-ovest all'intersezione della via al Castello con corso Vercelli e a nord-est in continuità con gli impianti sportivi esistenti.

Il progetto di coordinamento, coerente con le prescrizioni dell'art. 20.5.c delle NdA del PRG, contempla la suddivisione dell'ambito di trasformazione A42 in due sub-ambiti soggetti a separata e autonoma pianificazione particolareggiata esecutiva (A42a - A42b), contempla anche una proporzionale redistribuzione delle aree per servizi pubblici. In particolare si prevede di ampliare l'area a verde pubblico in fregio a via Castello al fine di creare una fascia di mitigazione ambientale tra la via al Castello e il nuovo edificato produttivo/logistico, con la conseguente traslazione della ZC del sub-ambito A42b in direzione est.

Il progetto di coordinamento, rappresentato nella tavola di progetto "04b - progetto di coordinamento planovolumetrico", riporta il nuovo assetto delle ZC e delle AP di previsione che costituiscono pianificazione di dettaglio per il sub-ambito A42a, oggetto del presente progetto di PPE, e previsione di massima per il sub-ambito A42b la cui progettazione troverà puntuale specificazione dell'ambito del PPE che verrà promosso dai relativi soggetti attuatori.



Estr. PRG – tav. P3.2 progetto del territorio



Progetto di coordinamento generale

CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PPE

Il presente progetto di PPE del sub-ambito A42a, persegue la seguente finalità:

- ✓ suddivisione dell'ambito di trasformazione A42 in n. 2 sub-ambiti soggetti a separata e autonoma pianificazione particolareggiata esecutiva (A42a – A42b);
- ✓ **individuazione nel sub-ambito A42a di n. 3 autonomi comparti attuativi:** il progetto prevede di individuare tre autonomi comparti attuativi (ZC1-ZC2-ZC3), ciascuno dei quali portatore di proprie capacità edificatorie, contenute entro i limiti fissati dal PRG, con autonomia di edificazione e realizzazione delle relative opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione;
- ✓ **Opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione:** il progetto prevede la realizzazione, a scampo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, delle opere di urbanizzazione di pertinenza del comparto (viabilità, parcheggi e verde pubblico). Ciascun sub-comparto (ZC1-ZC2-ZC3) provvederà alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di rispettiva pertinenza conseguendo il relativo scampo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.



Planivolumetrico di progetto A42a

La presente proposta di PPE è anche accompagnata da specifica relazione di studio viabilistico finalizzata a valutare l'impatto della trasformazione proposta sul sistema viabilistico esistente, con il relativo progetto preliminare degli interventi viabilistici in progetto.

Ciò posto, di seguito, si procederà a descrivere, nel dettaglio, le previsioni in cui si articola la proposta di PPE specificando, altresì, gli interventi urbanizzativi e il corredo economico previsti a supporto della proposta medesima.

CAPACITA' EDIFICATORIE E DESTINAZIONI FUNZIONALI

Il progetto prevede la realizzazione di un comparto a destinazione produttiva/logistica e terziario-commerciale con le seguenti caratteristiche:

sub-ambito/ ZC	Attuatore	St (rilevata)	UT (mq/mq St)	SUL		Ap da reperire (1mq / 1mq SUL)	Sf	Sc (50% Sf)	destinazione e d'uso
				totale	di cui commerciale max				
A42a	ZC1 SIL	mq 185.078,75	mq/mq 0,35	mq 64.777,56	mq -	mq 64.777,56	mq 119.991,97	mq 59.995,99	logistica
	ZC2 COOP	mq 24.720,03	mq/mq 0,50	mq 12.360,02	mq 6.180,00	mq 12.360,02	mq 12.359,96	mq 6.179,99	produttiva/ commerciale
	ZC3 OSPEDALE	mq 148.717,82	mq/mq 0,35	mq 52.051,24	mq -	mq 52.051,24	mq 96.662,90	mq 48.331,45	produttiva
sommario		mq 358.516,60		mq 129.188,81	mq 6.180,00	mq 129.188,81	mq 229.014,83	mq 114.507,43	

Complessivamente, la proposta di PPE prevede l'allocazione di funzioni del tutto coerenti sia con il contesto di riferimento, trattandosi di ambito posto in adiacenza a infrastrutture viabilistiche di rilevanza anche sovralocale (SS 11 – SS 703), sia con la maglia infrastrutturale presente al contorno garantendo, in tal modo, il raggiungimento di preminenti obiettivi di corretto inserimento e di armonico sviluppo dell'intero quadrante territoriale di riferimento.

DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

Esaminate, nel paragrafo che precede, le potenzialità edificatorie e le funzioni dedotte dalla proposta di PPE relativamente all'ambito di attuazione, si procede, qui di seguito, ad illustrare – rispetto al fabbisogno generato dagli interventi in previsione – la dotazione di standard urbanistici reperita, onde attestare la complessiva coerenza del Piano rispetto alle previsioni al riguardo declinate dal vigente PRG.

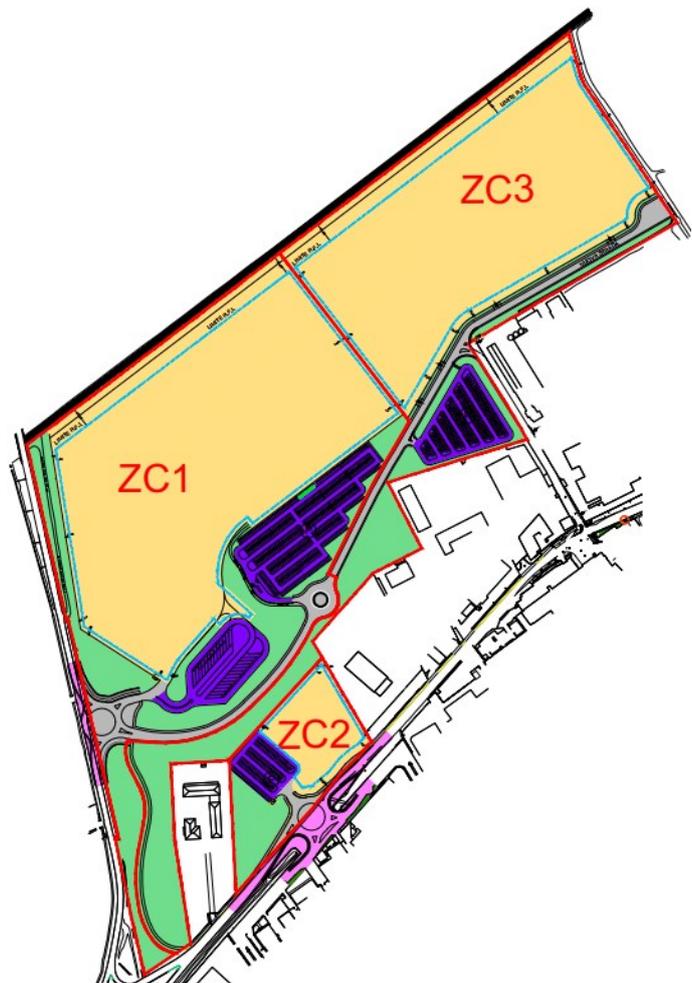
Dotazione di standard da PRG

Il vigente PRG prescrive la seguente dotazione minima di aree per servizi:

Ap = 1 mq ogni 1 mq di SUL.

Ne deriva che per l'intervento in argomento, la superficie minima da destinare a servizi pubblici ammonta a mq 129.188,82.

A fronte di ciò, la presente proposta di PPE prevede di reperire le seguenti dotazioni di aree per servizi:



Dotazione aree per servizi (Ap)

sub-ambito/ ZC	Attuatore	SUL		Ap da reperire (1mq / 1mq SUL)	AP reperita				
		totale	di cui commerciale max		VERDE PUBBLICO	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' PUBBLICA	CABINA ENEL	TOTALE
A42a	ZC1 SIL	mq 64.777,56	mq -	mq 64.777,56	mq 32.003,15	mq 23.408,39	mq 9.658,37	mq 16,87	mq 65.086,78
	ZC2 COOP	mq 12.360,02	mq 6.180,00	mq 12.360,02	mq 5.939,86	mq 4.185,89	mq 2.217,45	mq 16,87	mq 12.360,07
	ZC3 OSPEDALE	mq 52.051,24	mq -	mq 52.051,24	mq 35.068,24	mq 8.260,94	mq 8.708,87	mq 16,87	mq 52.054,92
sommano		mq 129.188,82	mq 6.180,00	mq 129.188,82	mq 73.011,25	mq 35.855,22	mq 20.584,69	mq 50,61	mq 129.501,77

Ne consegue che:

mq 129.501,77 (reperito) > mq 129.188,82 (aree per servizi pubblici)

Il progetto di PPE prevede quindi che la dotazione di aree a servizi pubblici sia garantita interamente all'interno del comparto e non vi è quindi necessità di monetizzazione di aree per servizi non reperite.

Superficie permeabile

Quanto alla dotazione di aree scoperte permeabili le NTA del Piano delle Regole non prescrivono una dotazione minima da reperire.

Il progetto individua comunque una dotazione di aree a tal fine destinate nei seguenti termini:

verde pubblico	mq	73.011	
verde privato lotto ZC 1	mq	4.530	
verde privato lotto ZC2	mq		da definire con il progetto esecutivo
verde privato lotto ZC3	mq	13.415	
minimo aree a verde reperite.....	mq	90.956	già corrispondente al 25,4% della St

INTERVENTI URBANIZZATIVI PREVISTI DAL PIANO

Il PPE prevede la realizzazione, a cura e spese dei soggetti Attuatori, di tutte le opere necessarie a garantire la corretta ed adeguata urbanizzazione del comparto, nonché l'adeguamento del sistema viabilistico per garantire il corretto sistema di accesso/uscita in totale sicurezza nonché per conseguire il raggiungimento degli obiettivi fissati dal vigente PRG. In tale ottica il progetto prevede:

- a) **Opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione del sub-comparto ZC1:** il progetto prevede la realizzazione, a scemuto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, delle opere di urbanizzazione di pertinenza del comparto (realizzazione rotatoria su via Castello, viabilità di accesso, percorsi ciclo-pedonali, aree a parcheggio pubblico e verde pubblico) da realizzarsi su aree previste in cessione a favore del Comune;
- b) **Opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione del sub-comparto ZC2:** il progetto prevede la realizzazione, a scemuto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, delle opere di urbanizzazione di pertinenza del comparto (realizzazione rotatoria su corso Vercelli, percorsi ciclo-

pedonali, aree a parcheggio pubblico e verde pubblico) da realizzarsi su aree previste in cessione (e/o eventuale asservimento) a favore del Comune;

- c) **Opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione del sub-comparto ZC3:** il progetto prevede la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, delle opere di urbanizzazione di pertinenza del comparto (prolungamento strada di PRG fino al limite della A42b, percorsi ciclo-pedonali dalla rotatoria della ZC1 e lungo corso Vercelli sino al limite ovest della U41, aree a parcheggio pubblico e verde pubblico) da realizzarsi su aree previste in cessione a favore del Comune (e su aree già di proprietà Comunale lungo corso Vercelli);

Il valore complessivo di tali opere viene stimato (mediante applicazione dei prezzi di listino OOPP con l'applicazione della riduzione forfettaria pari al 20%, ai sensi dell'articolo 6, comma 3, del vigente Regolamento per l'applicazione dei contributi di costruzione) in circa:

OOU ZC1:

a) rotatoria.....	€	935.009,42 (*)	
b) strada PRG sino al limite ZC3	€	2.934.302,48 (*)	
c) parcheggi e verde	€	<u>1.837.003,24</u>	
d) totale opere.....	€	5.706.315,14	
e) sconto 20%	-€	<u>1.141.263,03</u>	
f) totale lavori a scomputo.....	€	4.565.052,11	oltre IVA e spese tecniche

OOU ZC2:

a) rotatoria.....	€	441.323,42 (*)	
b) parcheggi e verde	€	<u>986.678,14</u>	
c) totale opere	€	1.428.001,56	
d) sconto 20%	-€	<u>285.600,31</u>	
e) totale lavori a scomputo.....	€	1.142.401,25	oltre IVA e spese tecniche

OOU ZC3:

a) strada PRG sino al limite A42b	€	1.370.953,25 (*)	
b) parcheggi e verde	€	<u>1.988.160,33</u>	
c) totale opere	€	3.359.113,58	
d) sconto 20%	-€	<u>671.822,72</u>	
e) totale lavori a scomputo.....	€	2.687.290,86	oltre IVA e spese tecniche

(*) importo lavori, maggiorato del 20%, da garantire con fidejussione in sede di stipula della convenzione

Come da stima sommaria allegata (All. SOU.QE), da dedurre a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per le edificazioni in progetto.

Ai fini del conseguimento dell'agibilità degli edifici in progetto nell'ambito del PPE, sarà necessario che siano completate le opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione del singolo sub-comparto mentre sarà ininfluente lo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione di competenza degli altri sub-comparti.

SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Come testé evidenziato, gli Attuatori si impegnano a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto, descritte al punto precedente, il cui valore ammonta a:

€ 4.565.052,11, oltre IVA e spese tecniche, per le OOU della ZC1

€ 1.142.401,25, oltre IVA e spese tecniche, per le OOU della ZC2

€ 2.687.290,86, oltre IVA e spese tecniche, per le OOU della ZC3

Complessivamente, il contributo di concessione, di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, commisurato alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le edificazioni previste nel PPE (nell'ipotesi di utilizzo dell'intera SUL massima ammissibile), ammonterebbe a:

ZC1 – SLP produttiva 92.539,38 mq

Oneri urbanizzazione primaria (92.539,38 mq x 22,30 €/mq)	€	2.063.628,06
Oneri urbanizzazione secondaria (92.539,38 mq x 12,70 €/mq)	€	<u>1.175.250,06</u>
Sommano	€	3.238.878,13

ZC2 – SLP produttiva 6.180,02 mq

Oneri urbanizzazione primaria (6.180,02 mq x 22,30 €/mq)	€	137.814,33
Oneri urbanizzazione secondaria (6.180,02 mq x 12,70 €/mq)	€	78.486,19
<u>SLP commerciale (tutta quella di competenza dell'A42a) 6.180,00 mq</u>		
Oneri urbanizzazione primaria (6.180,00 mq x 104,60 €/mq)	€	646.428,00
Oneri urbanizzazione secondaria (6.180,00 mq x 29,80 €/mq)	€	<u>184.164,00</u>
Sommano	€	1.046.892,52

ZC3 – SLP produttiva 74.358,91 mq

Oneri urbanizzazione primaria (74.358,91 mq x 22,30 €/mq)	€	1.658.203,69
Oneri urbanizzazione secondaria (74.358,91 mq x 12,70 €/mq)	€	<u>944.358,16</u>
Sommano	€	<u>2.602.561,85</u>

TOTALE.....€ 6.888.332,50

Resta naturalmente inteso che l'ammontare del contributo di concessione sarà determinato in sede di conseguimento del titolo abilitativo alla nuova edificazione e sarà parametrato alla effettiva SUL di progetto. La stima di seguito riportata rappresenta quindi l'ammontare massimo ad oggi stimabile in relazione alla massima SUL assegnata dal PPE e alle tariffe attualmente vigenti.

ZC1 – produttivo-logistica 64.777,56 mq

Oneri urbanizzazione primaria (64.777,56 mq x 22,30 €/mq)	€	1.444.539,59
---	---	--------------

059_21 PPE_vPRG RTI_01 relazione tecnica illustrativa

Oneri urbanizzazione secondaria (64.777,56 mq x 12,70 €/mq) € 822.675,01
 Sommano € 2.267.214,60

ZC2 – SLP produttiva 6.180,02 mq

Oneri urbanizzazione primaria (6.180,02 mq x 22,30 €/mq) € 137.814,33
 Oneri urbanizzazione secondaria (6.180,02 mq x 12,70 €/mq) € 78.486,19
SLP commerciale (tutta quella di competenza dell'A42a) 6.180,00 mq
 Oneri urbanizzazione primaria (6.180,00 mq x 104,60 €/mq) € 646.428,00
 Oneri urbanizzazione secondaria (6.180,00 mq x 29,80 €/mq) € 184.164,00
 Sommano € 1.046.892,52

ZC3 – SLP produttiva 52.051,24 mq

Oneri urbanizzazione primaria (52.051,24 mq x 22,30 €/mq) € 1.160.742,65
 Oneri urbanizzazione secondaria (52.051,24 mq x 12,70 €/mq) € 661.050,75
 Sommano € 1.821.793,40

TOTALE..... € 5.135.900,70

Ciò posto, si dà atto che i soggetti Proponenti-Attuatori provvedono alla realizzazione – a propria cura e spese – delle opere di urbanizzazione anche eccedenti il fabbisogno generato dalle funzioni previste.

In relazione alla tipologia di opere da realizzare, al beneficio di interesse pubblico che le stesse rivestono e di utilità pubbliche che perseguono, si dà atto che il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione viene interamente scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per le edificazioni in progetto.

Conseguentemente, si dà atto che, essendo il valore delle opere di urbanizzazione che concorrono allo scomputo previste dal PPE nettamente superiore al contributo dovuto, il PPE, in applicazione a quanto previsto dall'art. 16, comma 2, del citato DPR 380/2001, prevede lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

sub-ambito	destinazione	SU	oneri			opere a scomputo (*)
			tariffa	parziale	totale	
ZC1	produttivo	mq 92.539,38	€/mq 22,30	€ 2.063.628,06	€ 3.238.878,13	€ 4.565.052,11
			€/mq 12,70	€ 1.175.250,06		
ZC2	produttivo	mq 6.180,02	€/mq 22,30	€ 137.814,45	€ 1.046.892,70	€ 1.142.401,25
			€/mq 12,70	€ 78.486,25		
	commerciale	mq 6.180,00	€/mq 104,60	€ 646.428,00		
			€/mq 29,80	€ 184.164,00		
ZC3	produttivo	mq 74.358,91	€/mq 22,30	€ 1.658.203,69	€ 2.602.561,85	€ 2.687.290,86
			€/mq 12,70	€ 944.358,16		
totale					€ 6.888.332,68	€ 8.394.744,22

(*) determinati con prezzi di listino OOPP Piemonte ridotti del 20%

LOGISTICA SOSTENIBILE NOVARESE

Con deliberazione della giunta comunale n. 46 del 16.02.2021, è stato adottato il “Piano per la logistica sostenibile novarese” volto ad assicurare ad un corretto bilanciamento tra le esigenze di tutela e salvaguardia della qualità dell’ambiente e l’esercizio delle attività del settore della logistica.

L’obiettivo da perseguire è quello di realizzare una logistica sostenibile che consegua l’integrazione e il bilanciamento tra l’esercizio dell’attività economica specifica con i fattori di pressione ambientali e sociali delle attività che viene realizzata sul territorio

Il piano adottato risponde altresì agli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile – Sustainable Development Goals, SDGs stabiliti dalle Nazioni Unite o **Agenda 2030** adottato all’unanimità il 25 settembre 2015.

L’agenda è stata recepita altresì nella strategia nazionale italiana per lo sviluppo sostenibile adottata dal Consiglio dei Ministri il 2 ottobre 2017, ed approvata dal CIPE il 22 dicembre 2017.

In particolare il Piano per la logistica sostenibile Novarese è centrato sui seguenti obiettivi:

Obiettivo 6: Acqua pulita e servizi igienico-sanitari

Obiettivo 7: Energia pulita e accessibile

Obiettivo 9: Industria, Innovazione e Infrastruttura

Obiettivo 12: Consumo e produzione responsabile

Obiettivo 13: I cambiamenti del clima

Obiettivo 15: Vita sulla terra.

A questo scopo il Piano individua i seguenti driver quali indicatori chiaramente definiti e sui quali ogni attore è chiamato ad agire con obiettivi dichiarati e con monitoraggi costanti e resi pubblici.

1. Posizione e consumo energetico
2. Carbon footprint
3. 100% LEED entro 2030
4. Migliore illuminazione
5. Raccolta differenziata
6. Going Netzero
7. Edifici più intelligenti
8. Land Use, ecologia e fruibilità
9. Mitigazione visiva
10. Risorse idriche
11. Mobilità dei dipendenti

Di seguito si riporta la dimostrazione di coerenza della proposta progettuale di insediamento di un’attività logistica all’interno del sub-comparto ZC1 con i driver sopra elencati.

Indicatori	Verifica di coerenza progettuale
1. Posizione e consumo energetico <i>Secondo diversi studi il consumo di energia primaria connesso ad un magazzino logistico non è dovuto</i>	L’area di intervento si colloca a ridosso dell’esistente tangenziale est di Novara che rappresenta la più importante arteria viabilistica di collegamento con il

<p>solo all'edificio stesso, ma piuttosto anche al trasporto che serve quell'edificio. Agendo su questo fronte la scelta di collocazione di centri di distribuzione ha senso principalmente in termini di scelta "strategica di sostenibilità". Il territorio novarese, come premesso, ha questa vocazione di cessione di sostenibilità al sistema, ma al tempo stesso richiede che gli operatori si impegnino per azioni concrete nell'uso di mezzi di trasporto che vadano nella direzione delle migliori pratiche in termini di propulsioni, combustibili ed efficienze. Aspetto da valorizzare e perseguire è il tema dell'intermodalità. I siti logistici devono rappresentare un presidio interconnesso con il sistema ferroviario e tra le modalità di trasporto devono privilegiare quelle a ridotto impatto ambientale e ad utilizzo di fonti non fossili. (Obiettivo 7)</p>	<p>casello autostradale della A4 Torino-Milano, nonché della futura Tangenziale Ovest che rappresenterà il più rapido collegamento con il casello autostradale della A4 Torino-Milano in direzione Torino. Inoltre la SP 11 rappresenta il collegamento più rapido per l'autostrada A26 direzione Genova. La posizione è quindi ottimale ai fini della connessione con le principali arterie autostradali.</p> <p>Le aziende che si occupano in modo professionale di attività logistica su ampia scala, garantiscono un costante rinnovamento del parco mezzi. La quasi totalità dei mezzi impiegati nel trasporto merci risponde alle più recenti normative in materia di contenimento delle emissioni riducendo notevolmente le polveri sottili disperse nell'aria. Oltre alla qualità dei veicoli impiegati, la logistica investe significativamente anche nell'intelligenza nella loro gestione: l'ottimizzazione dei flussi e delle tratte contribuisce a un notevole risparmio di carburante, che si traduce immediatamente in risparmio di denaro e nell'abbattimento del rilascio di anidride carbonica nell'atmosfera.</p> <p>Per l'attività logistica da insediare nella ZC1, si prevede che venga impiegata una flotta di veicoli che soddisfi almeno le seguenti caratteristiche: almeno il 60% omologati Euro 6, e non più del 40% omologati Euro 5.</p>
<p>2. Carbon footprint</p> <p>Tutte le attività superiori a metri quadrati (o altro parametro) aderenti al piano per la logistica sostenibile novarese devono misurare l'impronta di carbonio (carbon footprint) entro il 2022, e poi con cadenza annuale, per avere un quadro delle emissioni di gas serra generate dal ciclo produttivo. Una volta realizzati queste mappature, dovranno essere realizzati piani per controllare e ridurre le emissioni. La Norma UNI EN 16258:2013 è la metodologia più diffusa per il calcolo e la</p>	<p>Lo svolgimento delle attività di misurazione dell'impronta di carbonio (carbon footprint), verrà posta come vincolo a carico dell'azienda che svolgerà l'attività di logistica nel comparto in progetto</p>

<p><i>dichiarazione del consumo di energia e di emissioni di gas ad effetto serra (GHG). (Obiettivo 13)</i></p>	
<p>3. 100% LEED entro 2030 <i>Obiettivo strategico per tutti gli insediamenti superiori a metri quadrati (o altro parametro) è l'ottenimento della certificazione LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) o analogo riconosciuto dall'amministrazione comunale (es. BRE Environmental Assessment Method etc.). LEED offre un modo oggettivo per quantificare la sostenibilità di un progetto ed è riconosciuto dal mercato. Gli stessi standard economici degli immobili rendono appetibili tali approcci e garantiscono una visione complessiva della sostenibilità dell'insediamento. Ogni operatore rientrante del requisito dimensionale sopra specificato deve avere un piano per l'implementazione e il miglioramento riferibile allo standard applicato (es. Silver entro X anni, Gold entro Y anni etc.). (Obiettivo 7)</i></p>	<p>L'insediamento logistico in progetto verrà sicuramente dotato di certificazione LEED</p>
<p>4. Migliore illuminazione <i>La sostenibilità nell'illuminazione è sempre stata una delle iniziative più popolari; questo perché la percentuale di energia attribuita all'illuminazione di una struttura è piuttosto elevata e impatta direttamente sulla qualità della gestione stessa. Rappresenta in genere circa il 30 per cento del consumo di energia in una struttura logistica. Una delle strategie di illuminazione interna più interessanti è lo sfruttamento della "luce del giorno". Si devono valorizzare sistemi che privilegiano questa opzione (es. tubi di luce diurna, vetri trasparente per portare la luce nel centro di distribuzione etc.). Contemporaneamente devono essere realizzati sistemi di illuminazione artificiali con sensori di illuminazione diurna in modo che l'edificio possa ottimizzare i consumi.</i></p>	<p>Il progetto esecutivo dell'edificio si farà carico di assicurare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il maggior sfruttamento possibile dell'illuminazione naturale - Illuminazione a LED a basso consumo - rilevatori di movimento per la gestione dell'accensione/spegnimento delle luci - illuminazione esterna minimizzata per le sole funzioni di gestione e sicurezza dei lavoratori secondo i parametri illuminotecnici minimi

<p><i>Per l'illuminazione esterna va adottato un sistema che contemperi l'adeguata illuminazione per motivi gestionali e di sicurezza, con la riduzione dell'inquinamento luminoso, soprattutto negli ambienti di stretta connessione con l'ambiente rurale. (Obiettivo 7 e Obiettivo 9)</i></p>	
<p>5. Raccolta differenziata</p> <p><i>Sia nella fase di pianificazione, di costruzione o nelle operazioni quotidiane, le strategie del "riciclo, riuso e riutilizzo" devono essere inglobate nella visione strategica ed operativa e sono tra le più apprezzate nella progettazione sostenibile.</i></p> <p><i>Ancor prima della costruzione, serve valutare tutte le opportunità di sostenibilità legate a questo driver. Se si costruisce una nuova realizzazione, ridurre i costi di costruzione utilizzando materie con alto contenuto di materiale riciclato possono essere opzioni da tenere in considerazione.</i></p> <p><i>Quanto alla gestione operativa i target di raccolta differenziata all'interno dei siti logistici devono essere al minimo comparabili a quelli vigenti per il contesto urbano di riferimento. (Obiettivo 12)</i></p>	<p>Il progetto esecutivo dell'edificio si farà carico di assicurare, oltre a quanto già normalmente impiegato nella produzione del cemento, dell'acciaio, dei metalli, delle plastiche e delle ceramiche, anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'impiego di materiale inerte riciclato per la realizzazione delle massicciate e riempimenti - impiego di asfalti contenenti materiale riciclato di fresatura. <p>La produzione di rifiuti dell'attività logistica è quasi esclusivamente legata ai materiali di imballaggio (plastica, carta, legno) che si prevede di raccogliere separatamente e riavviare a riciclo presso impianti specializzati.</p>
<p>6. Going Netzero</p> <p><i>Un edificio a Netzero genera più energia di quanta ne consuma nell'arco di un anno. Da qui la definizione di "netto", con zero fabbisogni energetici dalla rete elettrica locale. Tale strategia deve essere perseguita con l'utilizzo, produzione, sfruttamento di energia rinnovabile.</i></p> <p><i>Obiettivo da condividere deve essere che entro il 2030 il 50% degli insediamenti realizzati dopo l'anno 2000 deve raggiungere il target "Netzero". (Obiettivo 7 e Obiettivo 12)</i></p>	<p>In sede di progettazione esecutiva dell'edificio a destinazione logistica, si valuterà l'adozione di misure volte al miglioramento dell'efficienza energetica in termini di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - miglioramento dell'isolamento dell'involucro per ridurre la dispersione e quindi il fabbisogno per la climatizzazione - utilizzo di impianti ad alta efficienza per la riduzione del consumo energetico - implementazione della superficie finestrata per massimizzare lo sfruttamento della luce naturale - installazione di sistemi di rilevamento dei movimenti per attivare l'illuminazione artificiale

	<p>- implementazione della potenza dell'impianto fotovoltaico rispetto ai minimi prescritti dal D.Lgs. 28/2011</p>
<p>7. Edifici più intelligenti</p> <p><i>Gli edifici non stanno solo diventando più verdi; stanno diventando più intelligenti. Ora è buona prassi per le nuove costruzioni avere una qualche forma di smart building o sistemi di gestione (energia, illuminazione, acqua etc.) che utilizzino sistemi intelligenti per dare visibilità sull'uso e le prestazioni complessive di apparecchiature e immobili.</i></p> <p><i>Vanno adottate anche strategie di submetering con l'installazione di dispositivi di misurazione fisica su macchinari e attrezzature per monitorare l'utilizzo di elettricità, gas, acqua e altre utilità. Questi dati vengono quindi inviati al software di gestione degli edifici basati su web per l'analisi e per identificare le opportunità di risparmio ambientale ed economico. (Obiettivo 7 e Obiettivo 12)</i></p>	<p>Le aziende specializzate del settore logistica sono dotate di figure professionali quali l'Energy Manager che si occupa di studiare e mettere in pratica le strategie più idonee per contenere ed ottimizzare i consumi energetici anche mediante installazione di sistemi automatizzati quali quelli suggeriti nel piano comunale a fianco riportati</p>
<p>8. Land Use, ecologia e fruibilità</p> <p><i>Piani di gestione e monitoraggio dell'impatto che le attività svolte nell'immobile hanno sull'ambiente locale e promozione dell'uso sostenibile dei terreni, la protezione o la creazione ex novo di aree di habitat per flora e fauna devono essere implementate.</i></p> <p><i>In particolare, devono essere previsti sistemi di interconnessione ambientale (reticoli ecologici) e di fruibilità territoriale (strade bianche, alzaie etc.) che evitino la cesura del territorio "monte valle" e di attraversamento delle aree per specie animali e per uso ricreativo umano (pedestre, ciclabile, etc.). (Obiettivo 15)</i></p>	<p>Il progetto prevede di destinare un'ampia porzione del sub-ambito ZC1 alla formazione di una fascia verde piantumata che assolve sia la funzione di mitigazione ambientale delle nuove edificazioni rispetto al contesto agricolo circostante, sia per garantire il mantenimento di corridoi ecologici per specie animali e per uso ricreativo umano</p>
<p>9. Mitigazione visiva</p> <p><i>La proliferazione di nuovi insediamenti logistici, specialmente di grandi dimensioni, si pone, come elemento di criticità da affrontare con opere di</i></p>	<p>Il progetto prevede di destinare un'ampia porzione del sub-ambito ZC1 alla formazione di una fascia verde piantumata che assolve sia la funzione di mitigazione ambientale delle nuove edificazioni</p>

<p><i>mitigazione e di contestualizzazione che costituisce un'importante priorità per la collettività.</i></p> <p><i>L'uso della vegetazione, prevalentemente autoctona, la scelta del colore e l'utilizzo di materiali reperibili in loco sono i criteri e le strategie più condivise. Si evidenzia l'importanza di individuare condivise strategie di intervento volte alla conservazione, salvaguardia e valorizzazione del paesaggio rurale e adottare linee guida e misure comuni per integrare o mitigare queste strutture. (Obiettivo 15 e Obiettivo 9)</i></p>	<p>rispetto al contesto agricolo circostante, sia per garantire il mantenimento di corridoi ecologici per specie animali e per uso ricreativo umano</p> <p>Il progetto esecutivo del nuovo edificio si farà carico di approfondire lo studio di dettaglio dell'inserimento ambientale con lo studio cromatico e la progettazione del verde</p>
<p>10. Risorse idriche</p> <p><i>L'attenzione richiesta per il settore è prevalentemente legata a due aspetti.</i></p> <p><i>L'utilizzo di risorse di qualità non potabile per gli usi non sanitari. Al fine di garantire la salvaguardia della risorsa in ottica di sostenibilità da raggiungere al 100% entro il 2025.</i></p> <p><i>Una più efficiente gestione delle acque meteoriche in ottica di integrazione tenendo in considerazione la riduzione dei fenomeni di impermeabilizzazione. Fattore fondamentale è la diminuzione della sigillatura del suolo (soil sealing) determinata dalla copertura del territorio con materiali "impermeabili" che inibiscono parzialmente o totalmente le possibilità del suolo di esplicare le proprie funzioni drenanti.</i></p> <p><i>La disponibilità di risorsa idrica presente nella prima falda non potabile può essere prelevata per usi antincendio, irrigazione aree verdi, lavaggi, attività industriali, salvaguardando la risorsa destinata al consumo umano.</i></p> <p><i>Il recupero delle acque di pioggia per usi non potabili e la loro restituzione all'ambiente nei corpi idrici superficiali o mediante sub irrigazione, ove possibile, oltre a favorire il risparmio della risorsa stessa contribuisce a ottimizzare l'efficienza dei depuratori che ricevono reflui non diluiti e a ridurre eventuali</i></p>	<p>Il progetto prevede già l'adozione di alcune delle prescrizioni contenute nel piano e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - separazione delle reti di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture da quelle provenienti dai piazzali. Le acque meteoriche provenienti dalle coperture verranno reimpiegate per usi non potabili quali l'irrigazione delle aree verdi e la ricarica dei serbatoi di accumulo per uso antincendio; - raccolta delle acque meteoriche in vasca/invasi di laminazione con successivo recapito nella rete comunale delle acque bianche il cui recapito finale è costituito da corsi d'acqua superficiali; <p>Il progetto esecutivo dell'edificio si farà poi carico di provvedere ad assicurare il recepimento delle ulteriori indicazioni del piano volte a consentire il risparmio della risorsa idrica potabile.</p> <p>Verrà altresì prevista la realizzazione di vasche di prima pioggia con la funzione di raccogliere, confinare e trattare eventuali sversamenti accidentali</p>

<p><i>episodi di allagamenti in occasione di piogge brevi e intense.</i></p> <p><i>La realizzazione di aree verdi con laghetti aventi anche la funzione di bacini di laminazione, per le precipitazioni più intense, coniuga il miglioramento della qualità ambientale con la tutela del territorio da eventi alluvionali.</i></p> <p><i>La realizzazione delle vasche di prima pioggia con la funzione di raccogliere, confinare e trattare eventuali sversamenti accidentali è motivo di cautela rispetto al rischio di ribaltamento del carico liquidi conferiti dai mezzi destinati alla logistica</i></p> <p><i>Le aziende aderenti al piano per lo sviluppo sostenibile devono impegnarsi con programmi specifici sui temi indicati e comunicarli adeguatamente. (Obiettivo 6)</i></p>	
<p>11. Mobilità dei dipendenti</p> <p><i>Il tema del tragitto casa-lavoro per attività ad alto numero di addetti è un fattore strategico di sostenibilità. In questa fase, infatti, il rischio è che si torni a privilegiare l'uso individuale dell'auto privata, a scapito di mezzi pubblici e di formule di mobilità condivisa, come ad esempio car sharing e car pooling.</i></p> <p><i>Il Decreto Rilancio D.L. 19 maggio 2020 n. 34 estende l'obbligo della figura del mobility manager a tutte le aziende con più di 100 dipendenti, localizzate in un capoluogo di Regione, in una Città metropolitana, in un capoluogo di Provincia o in un Comune con più di 50mila abitanti. A tale finalità tutti gli operatori dovranno implementare tali fattispecie e dovranno essere studiati, in accordo con l'amministrazione, piani degli orari e della mobilità integrati e che valorizzino gli strumenti di mobilità sostenibile e del trasporto pubblico locale. (Obiettivo 12)</i></p>	<p>Le aziende specializzate del settore logistica sono dotate di figure professionali quali il Mobility Manager che si occupa di studiare di un Piano Spostamenti Casa-Lavoro (PSCL), quale strumento di razionalizzazione degli spostamenti del personale.</p>

PROFILI DI VARIANTE URBANISTICA

Come si è anticipato in sede di descrizione dei contenuti della proposta di PPE, l'approvazione del presente progetto comporta, per le aree interessate, contestuale variante alle previsioni del vigente PRG.

In particolare, si prevede:

- suddivisione dell'ambito di trasformazione A42 in due sub-ambiti autonomi A42a e A42b;
- individuazione, all'interno del sub-ambito A42a, di n. 3 Zone di Concentrazione (ZC) con possibilità di intervento in autonomia giuridica, amministrativa ed economica;
- inserimento, quale attività compatibile nel comparto, la destinazione logistica ora non esattamente individuata tra le funzioni e destinazioni definite dal PRG;
- assegnazione dell'intera Sul a destinazione commerciale, derivante dall'applicazione dell'indice UT di 0,01868 mq/mq quale quota dell'indice complessivo UT di 0,5 mq/mq, come specificamente previsto dalla scheda A42 di PRG, alla superficie territoriale del sub-ambito di PPE, alla ZC2, con l'assegnazione di una SUL commerciale massima di 6.180,00 mq quale limite derivante dall'applicazione di nuovo indice di 0,50 mq/mq di cui all'art. 20bis, comma 4, lettera "a" sostitutivo del precedente indice di 0,25 mq/mq; ripermetrazione del sub-ambito A42a entro i limiti di effettiva proprietà degli odierni soggetti Proprietari e Attuatori (escludendo quindi i mappali di cui al foglio 69 particelle 25-26 (in partita Riseria Ceriotti S.r.l.)