



COMUNE DI NOVARA

Piano Particolareggiato esecutivo di iniziativa privata con contestuale Variante Urbanistica ex art. 17 comma 5 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. n. 20 inerente a:

Progetto di trasformazione urbana di un'area azionata dal PRG sita in corso Vercelli - ambito A42 – sub. Ambito A42a.

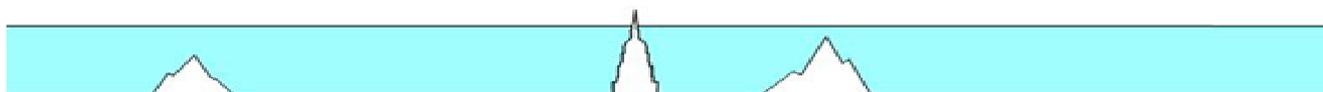
Sindaco
dott. Alessandro Canelli

Assessore all'Urbanistica
Dott. Valter Mattiuz

Dirigente del Servizio
Governo del Territorio e Mobilità
Arch. Maurizio Foddai

Funzionario Tecnico
U.O.C. Urbanistica, Progetti Speciali e Valorizzazione del Patrimonio
Arch. Mario Mariani

Relazione Urbanistica Generale di Variante



SETTORE 12 SVILUPPO DEL TERRITORIO

Giugno 2022



Sommario:

1. Premessa	pag. 3
2. Motivazioni della presente Variante	pag. 6
2.1 La manifestazione d'interesse	pag. 6
2.2 Le notifiche dell'avvio del procedimento ex art. 11 DPR 327/01	pag. 16
2.3 La Versione definitiva della proposta di PPE	pag. 17
2.4 Le finalità	pag. 24
3. Contenuti della Variante	pag. 25
3.1 La proposta di PPE ed il PRG del Comune di Novara	pag. 25
3.2 Le consistenze urbanistiche dell'area in variante	pag. 29
3.3 Il rilievo celerimetrico dell'area oggetto di variante	pag. 31
3.4 La Proposta di Variante	pag. 31
3.4a La verifica di rispondenza dei contenuti della variante	pag. 32
3.4b La coerenza con la pianificazione sovraordinata e con la pianificazione in salvaguardia	pag. 37
3.5 Normativa di PRG	pag. 38
3.6 La modifica degli elaborati grafici di PRG per effetto della Variante e del PPE	pag. 38
4. Classificazione della Variante	pag. 41
5. Verifica di Assoggettabilità alla VAS	pag. 41
6. Elaborati che costituiscono la Variante	pag. 44
7. Procedure della Variante	pag. 44
8. Elaborati di PPE e contestuale variante parziale ordinaria	pag. 45



1. Premessa

Il Comune di Novara è provvisto di PRG la cui variante strutturale generale è stata definitivamente approvata in data 16.06.2008 con DGR n. 51 - 8996; con tale provvedimento sono state introdotte alcune modifiche "ex officio" relative alle Norme Tecniche di Attuazione ed alle prescrizioni cartografiche.

Le modifiche "ex officio" sono state in parte oggetto di presa d'atto mediante deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 18.12.2008; le stesse sono state recepite negli elaborati di PRG mediante apposito aggiornamento cartografico.

Successivamente all'approvazione della Variante generale, e relativi ex officio, il Comune di Novara ha provveduto a formare, ed approvare, il Piano Particolareggiato d'iniziativa Pubblica in Variante Strutturale n. 1 al PRG vigente inerente l'attuazione delle aree produttive logistiche del quadrante nord ovest della città di Novara - Ambito Tematico T12. Il Progetto Definitivo di Piano Particolareggiato con contestuale Variante Strutturale n. 1 è stato approvato definitivamente giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 27.12.2018 e pubblicato per estratto sul BURP n. 3 in data 17.01.2019;

Successivamente all'approvazione della Variante generale, e relativi ex officio, il Comune di Novara ha altresì provveduto a formare, ed approvare, 19 varianti parziali ai sensi dell'ex 7° c., ora 5°, dell'art. 17 della LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.; esse sono:

- **Variante 1** - Città della Salute e della Scienza - Ambito 5, approvata con DCC n. 70 del 05.11.2009;
- **Variante 2** - Normativa, approvata con DCC n. 24 del 28.03.2011;
- **Variante 3** - Normativa, DGR disciplina somministrazione di alimenti e bevande, approvata con DCC n. 82 del 17.12.2012;
- **Variante 4** - ZC A2 Corso Risorgimento, approvata con DCC n. 15 del 04.04.2013;
- **Variante 5** - PPT TERRAZZO Novara - Vespolate, approvata con DCC n. 24 del 08.05.2013;
- **Variante 6** - Aree a Servizi e rimozione perimetri SUE, approvata con DCC n. 69 del 02.12.2013;
- **Variante 7** - Modifica ai criteri di pianificazione commerciale, approvata con DCC n. 70 del 02.12.2013;
- **Variante 8** - Adeguamento normativo e chiarimento interpretativo, approvata con DCC n. 38 del 15.05.2014;
- **Variante 9** - Rimozione perimetro di SUE e modifiche alle categorie d'intervento, approvata con DCC n. 98 del 27.10.2014;
- **Variante 10** - Variante normativa per Garden Center e definizione artt. 13, 16 e 16 delle NA, approvata con DCC n. 99 del 27.10.2014;
- **Variante 11** - Variante PP d'iniziativa Pubblica - Parco Commerciale di Veveri, approvata con DCC n. 109 del 15.12.2014;
- **Variante 12** - Ambito U37 Pernate, stralci Zc3 e Zc4 e ridefinizione del perimetro d'ambito, approvata con DCC n. 76 del 15.12.2016;
- **Variante 13** - Ambito T6c S. Agabio, rigenerazione Molino Tacchini e modifiche normative aree improprie, approvata con DCC n. 51 del 26.09.2018;
- **Variante 14** - Ambito U18 c.so della Vittoria, rigenerazione e riqualificazione urbana Ex Officine Grafiche e Palazzo Uffici DeAgostini, approvata con DCC n. 31 del 18.06.2020;
- **Variante 15** - Ambito T4a - S. Agabio via M. della Torre, rigenerazione e riqualificazione urbana Ex aree Magazzini Cariplo e DSV, approvata con DCC n. 32 del 18.06.2020;
- **Variante 16** - Ambito S30 - Ex Curia Vescovile ex Isolato 53 del CS via Dominioni - Largo Puccini - Realizzazione di un Parcheggio Interrato pluripiano, approvata con DCC n. 66 del 09.11.2020;



- **Variante 17** – Nuovo Ambito U67 Via XXV Aprile, Via Moncalvo e Via Giusti di riqualificazione e trasformazione urbanistica dell'Ex Area SNAM, approvata con DCC n. 79 del 21.12.2021;
- **Variante 18** – Nuovo Ambito T4c, Via Emilio Wild - S. Agabio, di trasformazione urbana dell'Ex ex area Wild, approvata con DCC n. 80 del 21.12.2021;
- **Variante 19** – Ambito Tematico T12 - Variante n. 1 al PPE vigente con contestuale variante urbanistica parziale per ridefinizione aree standard e Building, approvata con DCC n. 57 del 14.09.2020;

Il Comune ha anche approvato n. 2 varianti relative al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni ex art. 16 bis LR 56/77 e s.m.i., e più precisamente:

- **a)** PdAV 2013 – 2015, approvata con DCC n. 39 del 15.05.2014, relativa agli immobili comunali dell'ex Macello, dell'ex Acquedotto di via Giulietti e di via P. Generali - SUN S.p.A.;
- **b)** PdAV 2014 – 2016, approvata con DCC n. 97 del 27.10.2014 relativa alle prime tre Campate del Mercato Coperto di viale Dante;

Nell'Ambito dell'attività amministrativa volta all'approvazione delle Opere Pubbliche di competenza sovracomunale, e nell'ambito delle procedure relative all'Approvazione di Accordi di Programma e/o Intese Stato Regione Il Comune, in sede di Conferenza dei Servizi ha altresì apportato modifiche al proprio strumento Urbanistico Generale, ratificandole successivamente:

- con DCC n. 45 del 20.07.2015 per l'approvazione del Progetto Definitivo dei lotti n. 0 e 1 della Tangenziale di Novara <progetto ANAS>;
- con DCC n. 20 del 11.03.2016 la variante urbanistica collegata alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma relativo alla Città della Salute e della Scienza di Novara – Ambito n. 1 per la realizzazione del Nuovo Ospedale e Università - progetto preliminare dell'opera adottato contestualmente alla variante che ha concluso la propria fase e che è stata ratificata ex art. 34 del D. Lgs.vo n. 267/200 e s.m.i.;
- con DCC n. 79 del 15.12.2016 per l'approvazione del Progetto Definitivo del lotto n. 1 del completamento e dell'adeguamento della sezione stradale del tratto Novara – Nibbiola 1° lotto funzionale Novara – Garbagna <Progetto SCR – Società di Committenza della Regione Piemonte>;
- con DCC n. 83 del 21.12.2016 la variante urbanistica collegata alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma relativo alla valorizzazione dei compendi immobiliari denominati "Caserma Passalacqua, Caserma Cavalli e Caserma Gherzi". Variante ratificata ex art. 34 del D. Lgs.vo n. 267/200 e s.m.i.;
- con DCC n. 47 del 24.07.2020 l'approvazione di un progetto per un micro impianto idroelettrico da realizzarsi sul torrente Terdoppio con contestuale modificazione di PRG ai sensi dell'art. 17 bis. c. 15 bis LR 56/77 e s.m.i. per l'area sottesa dall'impianto;
- con DCC n. 16 del 17.03.2022 la variante urbanistica collegata alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma relativo alla fermata ferroviaria in linea Agognate tratta NO – BI e 2^ connessione viabilistica ambito T12 di arrivo alla fermata - progetto definitivo dell'opera approvato contestualmente alla variante che ha concluso la propria fase e che è stata ratificata ex art. 34 del D. Lgs.vo n. 267/200 e s.m.i.;

Nell'ambito dell'attività prevista dallo Sportello Unico per le Attività Produttive <DPR 160/2010 art. 8 e s.m.i.> il Comune di Novara ha, con propria DCC n. 30 del 04.05.2015, approvato la Variante semplificata SUAP di natura normativa per l'inserimento di una nuova destinazione d'uso nell'Ambito S6.

Nel corso del periodo successivo all'approvazione della variante strutturale generale 2008 sono state anche assunte delle deliberazioni di Consiglio Comunale di correzione e adeguamento al piano ai sensi dell'ex. c. 8, attuale comma 12, dell'art. 17 della LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.; esse nello specifico sono:



- DCC n. 89 del 18.12.2008; <1>
- DCC n. 19 del 16.03.2009; <2>
- DCC n. 30 del 11.05.2009; <3>
- DCC n. 24 del 26.05.2010; <4>
- DCC n. 25 del 26.05.2010; <5>
- DCC n. 26 del 26.05.2010; <6>
- DCC n. 31 del 08.07.2010; <7>
- DCC n. 14 del 14.03.2011; <8>
- DCC n. 22 del 28.03.2011; <9>
- DCC n. 68 del 05.12.2011; <10>
- DCC n. 23 del 16.04.2012; <11>
- DCC n. 12 del 13.03.2013; <12>
- DCC n. 14 del 04.04.2013; <13>
- DCC n. 71 del 02.12.2013; <14>
- DCC n. 14 del 27.03.2014; <15>
- DCC n. 50 del 16.06.2014; <16>
- DCC n. 31 del 04.05.2015; <17>
- DCC n. 78 del 21.12.2015; <18>
- DCC n. 08 del 15.02.2016; <19>
- DCC n. 77 del 15.12.2016; <20>
- DCC n. 78 del 15.12.2016; <21>
- DCC n. 11 del 23.02.2017; <22>
- DCC n. 39 del 20.06.2018; <23>
- DCC n. 46 del 23.09.2019; <24>
- DCC n. 58 del 25.10.2019; <25>
- DDC n. 17 del 30.04.2020; <26>
- DCC n. 16 del 28.04.2021; <27>
- DCC n. 52 del 19.07.2021; <28>

Ad oggi risultano in formazione, e quindi in itinere, n. 1 variante strutturale ex art. 17 c. 4 e 1 ex art. 17 c. 12 LR 05.12.1977 n.56 e s.m.i., ovvero:

- ✓ Il Progetto Preliminare di variante strutturale di adeguamento alla novella disciplina Seveso III <D. Lgs.vo 105/2015 e DCR 26.07.2010 n. 17 – 377 relativa agli stabilimenti soggetti al rischio d'incidente rilevante <detto progetto preliminare costituisce salvaguardia attiva sulle aree de quo> adottata giusta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 in data 17.03.2022;
- ✓ La proposta di DCC n. 59 DEL 20.06.2022 di una pluralità di c. 12 dell'art. 17 LR 56/77 e s.m.i. "Modificazioni al PRG vigente ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettere b), c), g) e h) della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i."

I contenuti delle precedenti Varianti e deliberazioni di correzioni di errori e di adeguamento approvate sono stati assunti nei documenti di PRG; essi rappresentano, per le relative aree coinvolte, lo stato attuale aggiornato dello strumento urbanistico del Comune di Novara che, aggiornato alla data del maggio 2020, è stato pubblicato sul sito istituzionale del Comune. Esso è quindi visionabile e scaricabile sul sito istituzionale dell'Ente: Per lo strumento in formazione, si è invece consultata la relativa documentazione progettuale; anche per questo ultimo la consultazione è comunque possibile alla sezione:

<https://www.comune.novara.it/it/amministrazione/amministrazione-trasparente/pianificazione-governo-territorio/varianti-urbanistiche>.



La presente Relazione Urbanistica Illustrativa Generale, gli Elaborati Grafici dello Stato di Fatto e di Progetto, nonché le relazioni di Verifica di Previsione dell'impatto Acustico, quella di Analisi Geologica, Idrogeologica e Tecnica, e relativi allegati, e quella di Specificazione alla Valutazione Ambientale Strategica <VAS>, comprensiva delle sue sezioni di approfondimento, che sono stati predisposti in ossequio alle esigenze dell'Amministrazione Comunale che, avendo ricevuto da parte del proponente ovvero le soc. LIS S.p.A, Montipò Trading S.r.l, Sig. Ferrari Antonio e Luciano, Diocesi di Novara, Nova Coop Società Cooperativa e ASO Maggiore della Carità, la proposta di un Piano Particolareggiato Esecutivo con contestuale Variante Parziale al PRG, intende darne attuazione creando i presupposti affinché l'area produttiva di corso Vercelli - Ambito A42/parte si possa sviluppare secondo le esigenze di un'area a nuova destinazione Produttivo/Commerciale mix funzionale P1 + art. 20bis NTA - A5, già prevista dal PRG, con l'introduzione della sotto categoria produttivo logistica D3 di cui all'art. 13.2 delle NTA di PRG.

A tal scopo L'Amministrazione Comunale ha assunto la Deliberazione di Giunta Comunale n. 203 del 26.04.2022, immediatamente eseguibile ad oggetto: *"Proposta di Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa privata con contestuale Variante Urbanistica ex art. 17 comma 5 della L.R 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. inerente il progetto di trasformazione urbana di un'area sita in corso Vercelli -Ambito a42 presentata dalla soc. S.I.L. S.p.A, dall'Azienda Ospedaliera Universitaria Maggiore della Carità, dalla soc. Novacoop Società Cooperativa. Approvazione dello schema di accordo procedimentale ex art. 11 L. n. 241/90 e s.m.i. da sottoscrivere con le società/enti proponenti"* con la quale è stato preliminarmente approvato lo schema di Accordo procedimentale prodromico la variante e determinato in prima istanza il CSU, ritenendo al contempo la proposta meritevole di divenire oggetto di variante.

2. Motivazione della presente Variante

Al fine di comprendere le motivazioni che conducono alla modifica parziale dei contenuti urbanistici dell'Ambito di Riqualificazione Ambientale A42 - Ambito a Prescrizione Specifica, disciplinato dall'art. 20 delle NTA, attraverso la scheda d'Area A42, e, sua peculiarità, direttamente da un apposita sezione delle NTA di PRG con l'art. 20 bis introdotto con la disciplina delle aree interessate dai criteri di pianificazione commerciale approvati con DCC n. 55/2010 coerentemente alle indicazioni del PUC approvato con DCC n. 40 del 19.07.2010, è opportuno brevemente descrivere il progetto urbanistico proposto dalla proprietà dell'area.

2.1 La manifestazione d'interesse

In data 2 febbraio 2022, al Ns. protocollo n. 11.533 del 04.02, i Sigg., gli Enti e le società:

- Cospe S.r.l. - via Mortini n. 16 San Paolo d'Argon (BG);
- Montipò Trading S.r.l. - Piazza Martiri della Libertà, 4 (NO);
- Sig. Ferrari Antonio e Luciano;
- Diocesi di Novara - via Giacomo Puccini, 11 (NO);
- Nova Coop Società Cooperativa - via Nelson Mandela, 4 fraz. Larizzate (VC);
- ASO Maggiore della Carità - corso Mazzini, 18 (NO);

<ognuna rappresentata dagli aventi titolo in quanto proprietari o legali rappresentati> hanno inoltrato una Manifestazione d'Interesse per l'attuazione urbanistica di parte dell'area denominata *"Ambito di riqualificazione ambientale di corso Vercelli - A42 parte"* sita in corso Vercelli angolo via Castello per frazione Casalgiate <NO>, attraverso la proposta di una pluralità di azioni che di seguito si riassumono:

- a. individuare, in alternativa dall'attuale scheda d'Ambito A42 <all. 1 alle NTA> soggetta a prescrizione specifica di cui all'art. 20 delle NTA, un sub Ambito ovest denominato A42a che a sua volta individui n. 3 aree d'intervento, alias: *"sub ZC"*, e che predefinisca tutti i comparti, le urbanizzazioni di carattere generale e i relativi standard pro quota <tale



- richiesta è definita, correttamente, dai richiedenti: "un progetto generale di coordinamento esteso all'intero ambito cfr. artt. 7.5 e 20.5 lett. c) delle NTA di PRG>;
- b.** la formazione prima e l'approvazione poi di un PPE, in variante parziale ordinaria di PRG, che preliminarmente declini all'interno della destinazione d'uso di PRG produttiva Mix P1, già prevista dal Piano, anche la fattispecie della destinazione D3 di cui all'art. 13.2 delle NTA <attività connesse alla movimentazione delle merci (trasporto, intermodalità, stoccaggio, assemblaggio) che comprendono anche attività direttamente connesse di tipo terziario, espositivo e commerciale> e successivamente consenta la possibilità d'intervento in autonomia per ogni singola sub. Zc;
 - c.** prevedere come già indicato nel PUC dell'A5 di Corso Vercelli, e così come già previsto dal vigente PRG per l'area dell'A42 che la SUL a destinazione Commerciale, derivante dall'indice UT 0,01868 mq/mq, quale quota dell'indice UT d'area di 0,5 mq/mq, sia localizzata in un'unica Zub ZC e quindi, di fatto, atterri in un'unica area insediabile con attività commerciali di nuovo impianto;
 - d.** prevedere che le OO.UU. funzionali alla ZC commerciale, siano temporalmente collegate all'effettiva attuazione dell'intervento commerciale <così come già previsto dal PUC>.

Obiettivo della proposta è l'attuazione per parti di un Ambito di riqualificazione Ambientale di natura Produttiva con un'estensione ampissima di mq. 901.129,00, così come desumibile dalle indicazioni delle schede di formazione delle schede d'Ambito dell'art. 20 delle NTA. L'attuazione del Sub Ambito dovrà a sua volta avvenire per singole sub Zc all'interno di un PPE di durata decennale che al suo interno preveda, anche, la destinazione produttivo - logistica.

La manifestazione d'interesse constava di un unico fascicolo in formato A3 denominato "*Masterplan*" 26.01.2022 rev. 00 redatto dallo studio Domus ing&arch. S.r.l. con sede in via Pastrengo 1c - Seriate BG e GRANMA con sede in via Maria Vittoria 5 TO in cui si analizzavano:

1. L'inquadramento Fotogrammetrico;
2. L'inquadramento delle proprietà su Mappa Catastale;
3. La disciplina urbanistica vigente <tavole ed estratto delle NTA>;
4. Lo stato di fatto su mappa catastale;
5. La planimetria schematica di Progetto con suggestione per l'intero A42;
6. La proposta di rielaborazione del PRG con lo sviluppo del "*Masterplan*" per l'area A42a con già le declinazioni in tre ZC con già l'individuazione dell'ipotesi dell'accessibilità e dello standard a verde e a parcheggio;

In data 21 marzo 2022, al ns. protocollo n. 29.599/2022 del 22.03, la società S.I.L. S.p.A. in qualità di promotore e attuatore della proposta di PPE in variante al PRG con sede in Trescore Balneario (BG) in via Marconi n. 10 subentrante alla soc. Cospe S.r.l., e per essa il suo tecnico incaricato ovvero sempre la soc. Domus S.r.l., ha inoltrato ad integrazione alla Manifestazione d'Interesse, sempre riguardante l'area, la certificazione del Notaio Alberto Maria Ciambella, Notaio in Bergamo, con la quale si comunica che con atto a suo rogito del 18.03.2022, la medesima S.I.L. S.p.A. ha costituito promessa di acquisto nei confronti della:

- Montipò Trading S.r.l. - Piazza Martiri della Libertà, 4 (NO);
- Sig. Ferrari Antonio e Luciano;
- Diocesi di Novara - via Giacomo Puccini, 11 (NO);

che conseguentemente hanno promesso di vendere a S.I.L S.p.A. i sottostanti mappali:

Fg. 69 mappali: 75, 76, 77, 93, 99, 125 e 126;

Fg. 104 mappali: 1, 29, 30, 32, 33, 35 e 36;

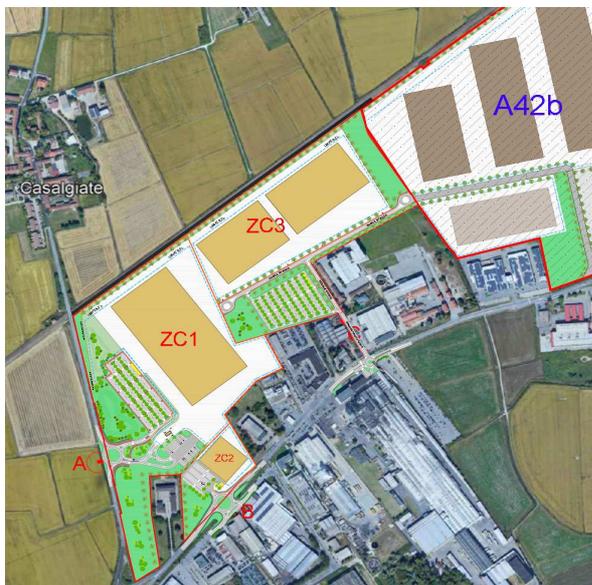
per complessivi mq. 185.171,00 costituenti la sub Zc1 dell'A42a.

Sempre con medesima nota di cui sopra, e più precisamente in data 21 marzo 2022, la manifestazione d'interesse è stata integrata da una proposta urbanistica preliminare di PPE con variante al PRG vigente per l'attuazione di parte delle aree dell'Ambito A42, ovvero l'A42a, per l'insediamento di attività produttive e logistiche, e commerciali, acquisita sempre al protocollo del Comune sempre in data 22.03.2022 e sempre al n. 29.599; essa proposta urbanistica consta dei seguenti elaborati:



- Tav. 01a – estratto mappa e ortofoto;
- Tav. 01b – estratto PRG;
- Tav. 02 – estratti PTP;
- Tav. 03 – Rilievo planoaltimetrico – documentazione fotografica;
- Tav. 04a – Progetto di Coordinamento – planivolumetrico di progetto;
- Tav. 04a_zc1 – Progetto di Coordinamento – planivolumetrico di progetto Ambito ZC1;
- Tav. 04a_zc2 – Progetto di Coordinamento – planivolumetrico di progetto Ambito ZC2;
- Tav. 04a_zc3 – Progetto di Coordinamento – planivolumetrico di progetto Ambito ZC3;
- Tav. 04b – Progetto di Coordinamento – Planivolumetrico di progetto Ambiti A42a - A42b;
- Tav. 05 – Tavola della Regole;
- Tav. 06a_zc1 – Ambito di intervento ZC1 - invarianza idraulica;
- Tav. 06a_zc2 – Ambito di intervento ZC2 - invarianza idraulica;
- Tav. 06a_zc3 – Ambito di intervento ZC3 - invarianza idraulica;
- Tav. 07 – Progetto invarianza idraulica - Particolari costruttivi;
- Tav. 08 – progetto preliminare OO.U. - Rete acquedotto – rete gas metano;
- Tav. 09 – progetto preliminare OO.U. - Rete ENEL – rete Telecom – rete illuminazione pubblica;
- Tav. 10a_zc1 – progetto preliminare OO.U. – Ambito di intervento ZC1 - segnaletica stradale – abbattimento barriere architettoniche;
- Tav. 10b_zc2 – progetto preliminare OO.U. – Ambito di intervento ZC2 - segnaletica stradale – abbattimento barriere architettoniche;
- Tav. 10c_zc3 – progetto preliminare OO.U. – Ambito di intervento ZC3 - segnaletica stradale – abbattimento barriere architettoniche;
- All. SV – Studio viabilistico;
- All. RTI – relazione tecnica illustrativa.

In essa proposta, per prima cosa, si acclara che i soggetti attuatori saranno 3 come le Zc proposte, ovvero S.I.L. S.p.A. per Zc1, Nova Coop SC per Zc2 e AOU Maggiore della Carità per Zc3, o loro futuri aventi causa, come nel caso di AOU che non ha nella propria *mission* lo svolgere attività di natura economico/produttiva. Le consistenze dell'area sulla quale insiste la proposta di PPE non prefigura nuove e/o diverse previsioni di azionamenti ma solo una specificazione di Sub Ambito e sub Zc, con l'aggiunta della destinazione ad oggi non prevista dalla scheda d'area della D3 – quale aggiunta al Mix P1 esistente. Indici e parametri di scheda non muterebbero rispetto alla configurazione attuale; con riferimento al parametro Ap 1 mq./mq di SUL, stante la prefigurazione dello scenario progettuale parrebbe altresì probabile l'ipotesi di una parziale monetizzazione di parte dello standard in quanto le piastre logistiche mono piano, che devono rispettare un RC del 50% di SF, non consentono con Ap 1mq/1mq a pieno lo sfruttamento dell'indice UT 0,5 mq./mq.



L'Ambito A42 di PRG, denominato anche area produttiva di Corso Vercelli, prevede, in sostanza, la trasformazione di una vasta area ricompresa tra la fascia di pertinenza paesistico ambientale dell'Agogna <art. 18 PTR OT e rete ecologica>, a est, corso Vercelli, a sud, la via Castello che conduce alla frazione di Casalgiate, a ovest, e la ferrovia storica TO - MI a nord. Indici e parametri sono UT 0,5 mq./mq. Ap 1 mq./mq. di SUL e RC 50% di SF. L'Ambito A42 è poi stato oggetto di interventi normativi con l'inserimento dell'art. 20/bis nelle NTA di PRG relativo l'Addensamento Commerciale A5 in attuazione delle DCC n. 40 del 19.07.2010 <PUC A5> e n. 55/2010 <Criteri di Pianificazione Commerciale>. Tale modifica ha inserito, nelle prescrizioni particolari della scheda,



la SUL massima di superficie di vendita commerciale, unitamente alla % ammissibile dell'Indice Territoriale per le DU commerciale e la loro fisica localizzazione nelle cosiddette aree insediabili con attività commerciali. La ST <Superficie Territoriale> di progetto dell'Ambito A42 vigente, per le aree in questione, comprensiva delle porzioni non in proprietà secondo il disegno del PRG vigente, è pari a mq. 901.129,00 ed è preordinata alla formazione di un'unica Sub ZC. Orbene in primis l'intervento intende confermare le destinazioni produttivo/artigianali esistenti del Mix P1 dell'art. 16 delle NTA procedendo sempre ad una riorganizzazione dell'Ambito in 2 sotto Ambiti di cui quello oggetto di PPE con contestuale Variante Parziale ordinaria di PRG è l'A42a, per conseguenza la restante parte diverrà l'A42b. Nell'A42a è previsto l'inserimento della destinazione D3 dell'art. 13.2 delle NTA, ovvero la logistico/produttiva e la previsione di n. 3 Zc con riparto delle SUL e delle SC in maniera più funzionale e sinergica al comparto, attraverso un intervento di nuova costruzione, mantenendo invariato indice Ut 0,50 mq/mq e tutti gli altri parametri. La proposta ha altresì analizzato la ST d'area oggetto di PPE e di variante parziale attraverso un rilievo urbanistico, e celerimetrico, delle aree in proprietà; la superficie rilevata dell'A42a è infatti di mq. 359.786,77 a fronte di una ST derivante dalle visure catastali di mq. 354.129,00 comprensiva di aree a viabilità interpodereale esistente privata corrispondente e dei cavi irrigui locali, anch'essi non consortili.

La Superficie territoriale prospettata a seguito di rilievo è stata a sua volta già ripartita nelle singole sub. ZC, come evidenziato nella terza colonna della successiva tabella:

Sub-ambito	Attuatori	ST	UT	Sul	di cui Sul commerciale max	SF	SC	H. max.
		mq	mq/mq	mq	mq	mq	0,50 x SF	m
ZC1	SIL S.p.a. (MONTIPO' - FERRARI - DIOCESI DI NOVARA)	185.078,75	0,35	64.777,56	0,00	119.976,01	59.988,01	15,00
ZC2	Nova Coop. Società Cooperativa	24.720,03	0,50	12.360,02	6.180,00	12.234,94	12.234,91	20,00
ZC3	Azienda Ospedaliera Universitaria Maggiore della Carità di Novara	149.987,99	0,35	52.495,80	0,00	97.401,95	48.700,98	15,00
SOMMANO		359.786,77		129.633,37	6.180,00	229.612,90	120.923,89	

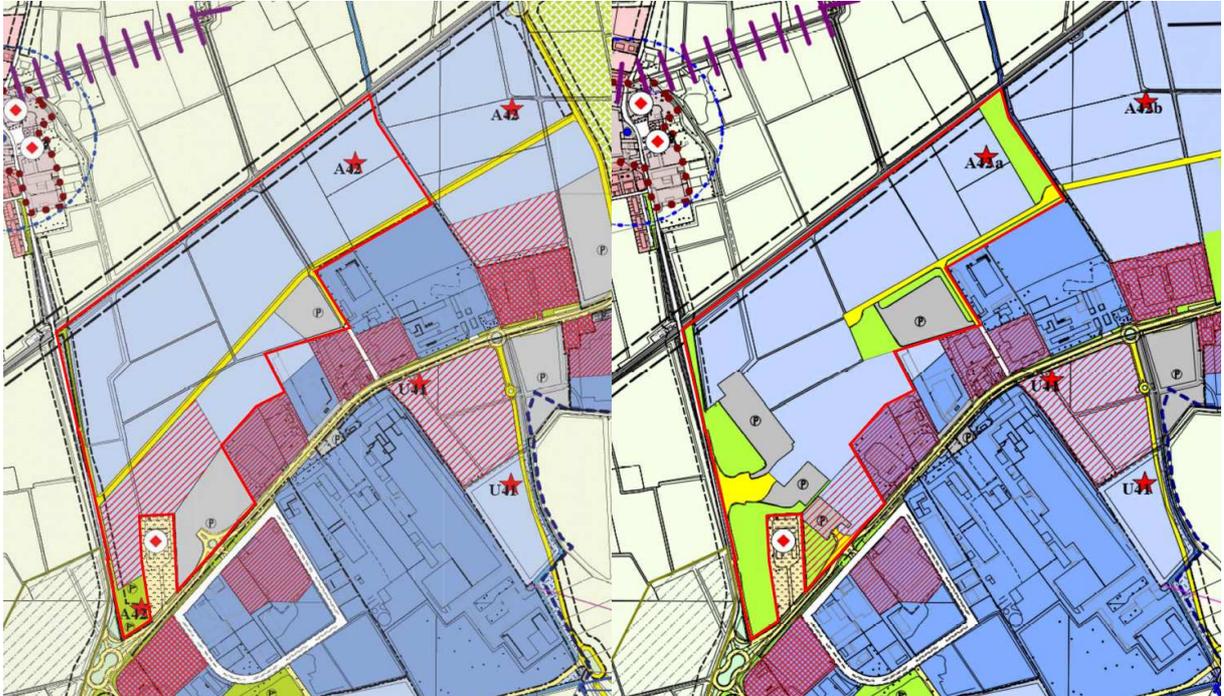
Ne consegue, per sottrazione, che la restante parte di Ambito A42, denominato A42b, sia destinataria di una ST di 541.342,23 <901.129,00 mq. (Mapinfo prof.) - 359.786,77 (rilievo)>.

Per tale manifestazione d'interesse, prima, e proposta urbanistica preliminare, poi, le destinazioni d'uso urbanistiche previste non risultano coerenti con l'attuale disciplina urbanistica non prevedendo l'Ambito di riqualificazione Ambientale A42 la sotto destinazione Produttivo/Logistica D3 dell'art. 13.2 delle NTA. La necessità di suddivisione in sub Ambiti A42a e A42b l'attuale A42, la necessità di declinare l'A42a in n. 3 sub Zc autonome e funzionali sotto il profilo del fabbisogno dello standard urbanistico, degli accessi veicolari, la necessità di concentrare la SUL commerciale già ammessa dal PRG in sub. ZC2, la necessità di prevedere in scheda d'Ambito la monetizzazione dell'eventuale standard per il completo utilizzo dell'UT per le parti destinate alla logistica che da progetto oggi hanno un UT di 0,35 mq./mq. <cfr. colonna 4 tabella precedente> avvia, di fatto, un percorso disgiunto rispetto alle attuali scelte urbanistiche. Di conseguenza l'ipotesi progettuale inoltrata prevede:

1. un diverso disegno della viabilità pubblica di penetrazione ai 2 sub Ambiti, con però la conferma, ad oggi per l'A42a, della viabilità a carico degli interventi di trasformazione all'uso commerciale appositamente introdotta dal PUC approvato con DCC n. 40 del 19.07.2010 e relativa disciplina dell'art. 20/bis delle NTA "Aree interessate dalla previsioni dei criteri di pianificazione commerciale approvati con DCC n. 55/2010 coerentemente alle indicazioni del PC approvato con DCC n. 40 del 19.07.2010";
2. una diversa localizzazione dei parcheggi pubblici e/o destinati all'uso pubblico individuati in maniera proporzionale per ogni singola sub Zc;



3. una diversa distribuzione del Verde Pubblico di progetto per l'area A42a e, di conseguenza, una riduzione della previsione dell'area a verde attrezzato e per lo sport posto in prossimità del torrente Agogna in maniera proporzionale al ridefinito A42b e mantenendo il rapporto Ap 1 mq./mq. di SUL;
4. una rilocalizzazione della SF per destinazioni insediabili con attività commerciali di nuovo impianto così come da legenda delle tav. P3.1/2 progetto del territorio comunale scala 1:10.000;



Stralcio del PRG vigente per A42a - non in scala

Plan. proposta progettuale su PRG A 42a - non in scala

A seguito della preliminare istruttoria della proposta inoltrata in data 02.02.2022 prot. 11.533, ed in esito a numerosi incontri sia di natura tecnica che di natura politica la proposta progettuale preliminare, successivamente inoltrata in data 22.03.2022 al prot. n. 29.599, si è completata ed è stata prodotta, in data 11.04.2022 al ns. prot. n. 36.771, istanza di approvazione di un PPE da assumersi in parziale variante al PRG vigente, e con contestuale istanza di attivazione della procedura di VAS - Ambito di trasformazione A42 - sub Ambito A42a nella sua forma completa e definitiva dai proprietari e/o aventi titolo le aree ovvero SIL S.p.A., Nova Coop - Società Cooperative e AOU Maggiore della Carità di Novara, onnicomprensiva della proposta urbanistico - progettuale e del relativo quadro economico di progetto.

Essa proposta definitiva precisamente consta dei sotto elencati elaborati al netto dell'Istanza comprensiva delle marche da bollo, dei Diritti di Segreteria sull'atto e della Procura:

DOCUMENTI DI VAS

- VAS - SC. Documento di Scoping <fase di specificazione>;

DOCUMENTI DI PPE

- RTI. Relazione Tecnica Illustrativa;
- CNV. Schema di Convenzione Urbanistica;
- SOU_ZC1. Stima OO.UU. Sub. Zc1_CME_Schemi grafici_Misurazioni;
- SOU_ZC2. Stima OO.UU. Sub. Zc2_CME_Schemi grafici_Misurazioni;
- SOU_ZC3. Stima OO.UU. Sub. Zc3_CME_Schemi grafici_Misurazioni;
- NTA. Norme Tecniche di Attuazione <di PPE>;
- TP. Titoli di Proprietà/Preliminare SIL S.p.A.;

STUDI SPECIALISTICI

- SV. Studio Viabilistico;
- GEO. Relazione Geologica e Geotecinca;



- INV_ZC1. Valutazione di Compatibilità Idraulica Comparto Zc1;
- INV_ZC2. Valutazione di Compatibilità Idraulica Comparto Zc2;
- INV_ZC3. Valutazione di Compatibilità Idraulica Comparto Zc3;
- AIIA. Relazione di Analisi inquinamento atmosferico ed emissioni in atmosfera;
- DPIA. Documento Previsionale d'Impatto Acustico;

TAVOLE DI PPE

- Tav. 01a. Estratto Mappa Catastale - Estratto Ortofoto , scala 1:5.000/1:2.500;
- Tav. 01b. Estratto di PRG vigente, scala 1:2.500;
- Tav. 01c. Estratto di PRG in variante, scala 1:2.500;
- Tav. 02. Estratto PTP, scala 1:10.000;
- Tav. 03. Rilievo Planoaltimetrico - documentazione fotografica, scala 1:1.000;
- Tav. 04a. Progetto di Coordinamento Generale, scala 1:2.500;
- Tav. 04b. Progetto di Coordinamento Sub. Ambito A42a_planivolumetrico di progetto, scala 1:1.000;
- Tav. 04b_ZC1. Planivolumetrico di progetto sub Ambito ZC1, scala 1:1.000;
- Tav. 04b_ZC2. Planivolumetrico di progetto sub Ambito ZC2, scala 1:500;
- Tav. 04b_ZC3. Planivolumetrico di progetto sub Ambito ZC3, scala 1:1.000;
- Tav. 05. Tavola delle Regole, scala 1:2.000;
- Tav. 06a_ZC1. Ambito d'intervento ZC1: invarianza idraulica, scala 1:1000;
- Tav. 06b_ZC2. Ambito d'intervento ZC2: invarianza idraulica, scala 1:500;
- Tav. 06c_ZC3. Ambito d'intervento ZC3: invarianza idraulica, scala 1:500;
- Tav. 07. Particolari costruttivi, scala 1:50;
- Tav. 08. Planimetria Generale: Rete Acquedotto – Rete Gas metano, scala 1:2.000;
- Tav. 09. Planimetria Generale: Rete Enel, Rete Telecom, Rete IP, scala 1:2.000;
- Tav. 10a_ZC1. Ambito int. ZC1: Segnaletica - Abbattimento barriere architettoniche, scala 1:1.000;
- Tav. 10b_ZC2. Ambito int. ZC2: Segnaletica - Abbattimento barriere architettoniche, scala 1:500;
- Tav. 10c_ZC3. Ambito int. ZC3: Segnaletica - Abbattimento barriere architettoniche, scala 1:500;
- Tav. 11a_ZC1. Ambito int. ZC1: Progetto del Verde, scala 1:500;
- Tav. 11b_ZC2. Ambito int. ZC2: Progetto del Verde, scala 1:500;
- Tav. 11c_ZC3. Ambito int. ZC3: Progetto del Verde, scala 1:500;

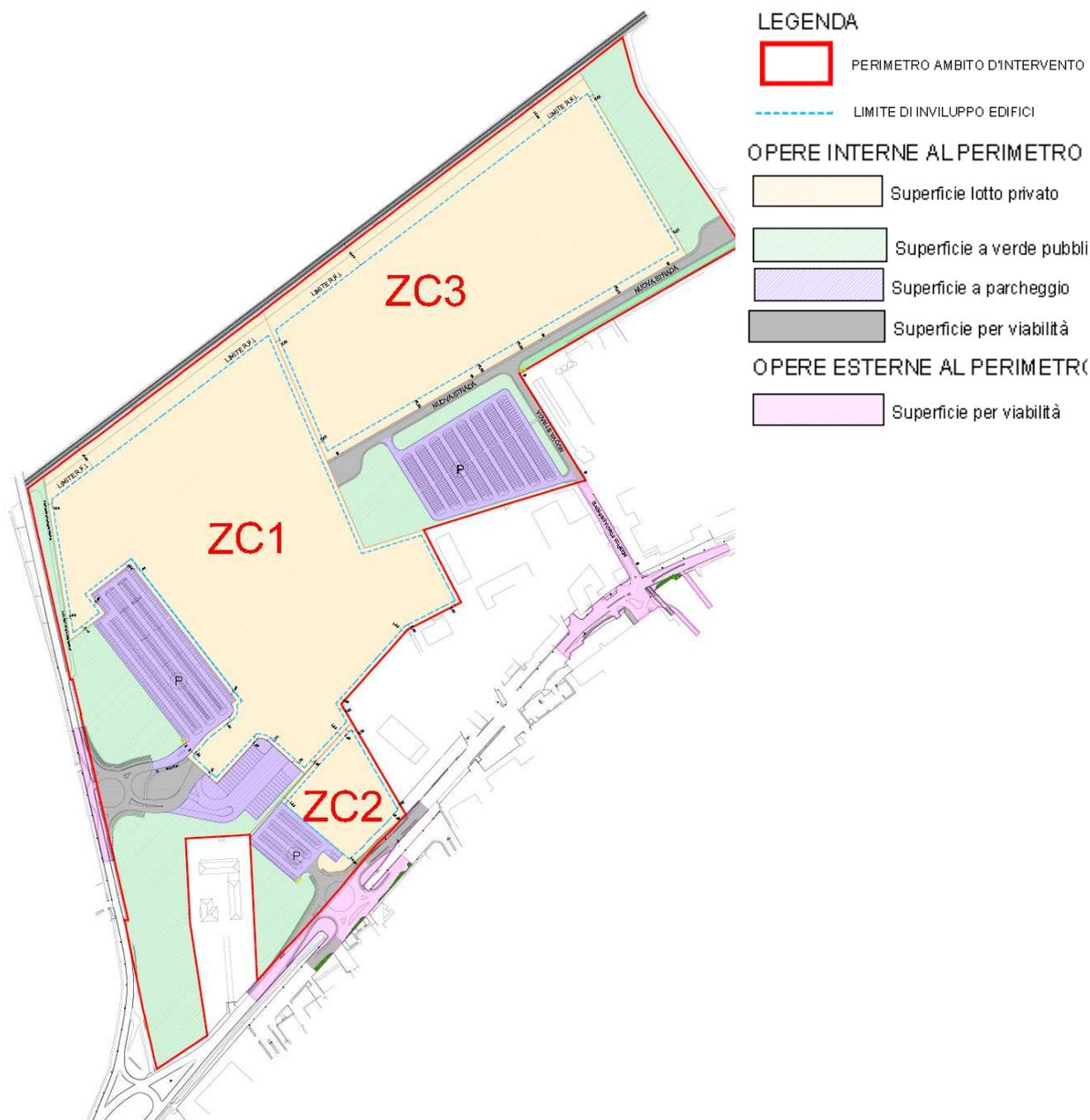
STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA - ROTATORIE

- R1_A. Relazione Tecnica ed Illustrativa;
- 01_A. Corografia, scala 1:5.000;
- 02_A. Planimetria Inquadramento Strumenti Urbanistici, scala 1:5.000;
- 03_A. Planimetria Stato di Fatto Tav. 1 di 3, scala 1:500;
- 04_A. Planimetria Stato di Fatto Tav. 2 di 3, scala 1:500;
- 05_A. Planimetria Stato di Fatto Tav. 3 di 3, scala 1:500;
- 06_A. Planimetria di Progetto su Ortofoto, scala 1:1.000;
- 07_A. Planimetria di Progetto – Tav. 1 di 3, scala 1:500;
- 08_A. Planimetria di Progetto – Tav. 2 di 3, scala 1:500;
- 09_A. Planimetria di Progetto – Tav. 3 di 3, scala 1:500;
- 10_A. Planimetria di Sovrapposizione – Tav. 1 di 3, scala 1:500;
- 11_A. Planimetria di Sovrapposizione – Tav. 2 di 3, scala 1:500;
- 12_A. Planimetria di Sovrapposizione – Tav. 3 di 3, scala 1:500;
- 13_A. Sezioni Tipologiche, scala 1:100;
- 14_A. Planimetria Sotto servizi Esistenti, scala 1:1.000;
- 15_A. Planimetria di Smaltimento ed Illuminazione – Tav. 1 di 3, scala 1:200;



- 16_A. Planimetria di Smaltimento ed Illuminazione – Tav. 2 di 3, scala 1:200;
- 17_A. Planimetria di Smaltimento ed Illuminazione – Tav. 3 di 3, scala 1:200;
- 18_A Piano Particolare Preliminare delle Aree , scala 1:1000.

E' da notare come sin dalla manifestazione d'interesse e con la proposta progettuale di PPE e contestuale variante, a seguito di specifici approfondimenti, si è giunti a ritenere più opportuna, ai fini della trasformazione urbanistica delle singole Sub Zc, la suddivisione oltre che delle opere di urbanizzazione tout cours anche, in particolare degli interventi di natura viabilistica da realizzarsi.



Stralcio della tav. n. 5 della proposta urbanistica inoltrata – tavola delle regole – disegno non in scala

In particolare il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica delle opere viabilistiche, oltre a individuare singolarmente gli interventi sulle tavole di progetto ha differenziato anche la stima delle opere di urbanizzazione per sub comparto attribuendo:

- Alla sub. Zc1 la realizzazione della rotatoria di via del Castello + strada di penetrazione al Parcheggio e VP Zc1;
- Alla sub. Zc2 la realizzazione della rotatoria su SS 11 in intersezione tra corso Vercelli e via E. Mattei + Parcheggio e VP Zc2;



- Alla sub Zc3 la realizzazione della rotatoria su SS 11 in intersezione tra corso Vercelli e ingresso dell'Opificio della Barilla + rifunzionalizzazione della viabilità esistente della Strada di accesso a Zc.3, nuova strada in Zc.3 3 Parcheggio e VP Zc3.

Di seguito si riporta il proposto schema viario di accesso all'Ambito A42a secondo gli studi viabilistici condotti dalla soc. TRM Group rappresentato su ortofoto.



Secondo tale previsione, e con riferimento ad analoghi casi presenti all'interno del PRG, nell'articolato della scheda a destinazione specifica dell'Ambito Tematico A42 s'inserirà un'apposita disciplina specifica per l'area in variante; questo comporterà una riscrittura della scheda con la suddivisione in due schede a prescrizione specifica l'A42a <oggetto di proposta di PPE e della conseguente variante parziale al PRG n. 20> e l'A42b non oggetto di variante, ma modificata per effetto dell'introduzione dell'A42a, a cui corrisponderà un'unica Zc di risulta, con sua SUL riproporzionata.

Vediamo prima brevemente nel merito gli interventi previsti in termini quantitativi e successivamente le proposte, solo indicative delle localizzazioni degli edifici sulla SF di riferimento con anche le destinazioni d'uso urbanistiche previste dalla proposta progettuale.

Sub-ambito	Attuatori	ST	UT	Sul	di cui Sul commerciale max (*)	SF
		mq	mq/mq	mq	mq	mq
ZC1	SIL S.p.a. (MONTIPO' - FERRARI - DIOCESI DI NOVARA)	185.078,75	0,35	64.777,56	0,00	119.991,97
ZC2	Nova Coop. Società Cooperativa	24.720,03	0,50	12.360,02	6.180,00	12.234,94
ZC3	Azienda Ospedaliera Universitaria Maggiore della Carità di Novara	149.987,99	0,35	52.495,80	0,00	97.401,95
SOMMANO		359.786,77		129.633,37	6.180,00	229.628,86
					(*) SUL commerciale max assegnata	
					(< di 6.720,82 max da P.R.G. Vigente)	



SC	AP da reperire	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' PUBBLICA	CABINA ENEL	AP reperita	
0,50 x SF	1mq/mq Sul	mq	mq	mq	mq	mq	
7	59.995,99	64.777,56	36.604,26	22.184,95	6.280,70	16,87	65.086,78
4	6.117,47	12.360,02	6.463,80	4.474,33	1.530,09	16,87	12.485,09
5	48.700,98	52.495,80	26.750,48	16.420,41	9.398,28	16,87	52.586,04
5	114.814,43	129.633,37	69.818,54	43.079,69	17.209,07	50,61	130.157,91

Il progetto, allegato alla proposta progettuale urbanistica di dettaglio di PPE , si compone della formazione di n. 4 building: il building A mono piano, in Zc1, della superficie coperta di mq. 59.996,00, il building B pluripiano, in Zc2, della superficie coperta di mq. 6.118,00, ed i building C e D mono piano, in Zc3, delle superficie coperta di mq. 48.701,00. Essi sono serviti tutti da un accesso da viabilità esistente attraverso rotatoria d'innesto o sulla SS 11, già corso Vercelli, Zc2/3 o dalla via Castello <Zc1> quest'ultima che conduce al gate d'ingresso del piazzale a servizio dell'immobile. Verde Pubblico a Standard Urbanistico e Parcheggi pubblici completano l'infrastrutturazione dell'area nelle quantità previste dalla % assegnata alla scheda d'Area dell'A42.

Gli edifici delle sub. Zc1 e Zc3 sono pensati quali piastre logistiche mono piano, con struttura portante in pilastri e travi che si compongono a maglia quadrata o rettangolare con altezza massima dal piano stradale di m. 15,00 conchiusi da pannellature verticali con fornic di carico - scarico; l'illuminazione si presume essere zenitale con dei lucernari posti sulla copertura piana. L'intero comparto sarà realizzato secondo le direttive regionali delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate <APEA>, di cui alle Linee Guida emanate dalla Regione Piemonte in data 28.07.2009 con DGR n. 30 - 11.858 e s.m.i.. Quali pertinenze di detti contenitori logistici e produttivi di ultima generazione vi potranno essere uffici direzionali delle attività, guardiane e servizi all'impresa quali mense, aree relax, aree ricreative comuni per il riposo ed il tempo libero, ecc.

La piastra Commerciale, su cui atterra per intero l'indice territoriale dell'A42a ammissibile per gli usi commerciali come da PRG vigente, al fine di rispettare i disposti dell'art. 20/bis delle NTA e quelli della attuale scheda d'area, in quanto è bene sottolinearlo sin da subito le quantità commerciali non vengono modificate dal progetto di PPE con contestuale variante al PRG rispetto al vigente PRG, avrà presumibilmente una configurazione pluripiano con un'altezza massima di m. 20 dal piano stradale.





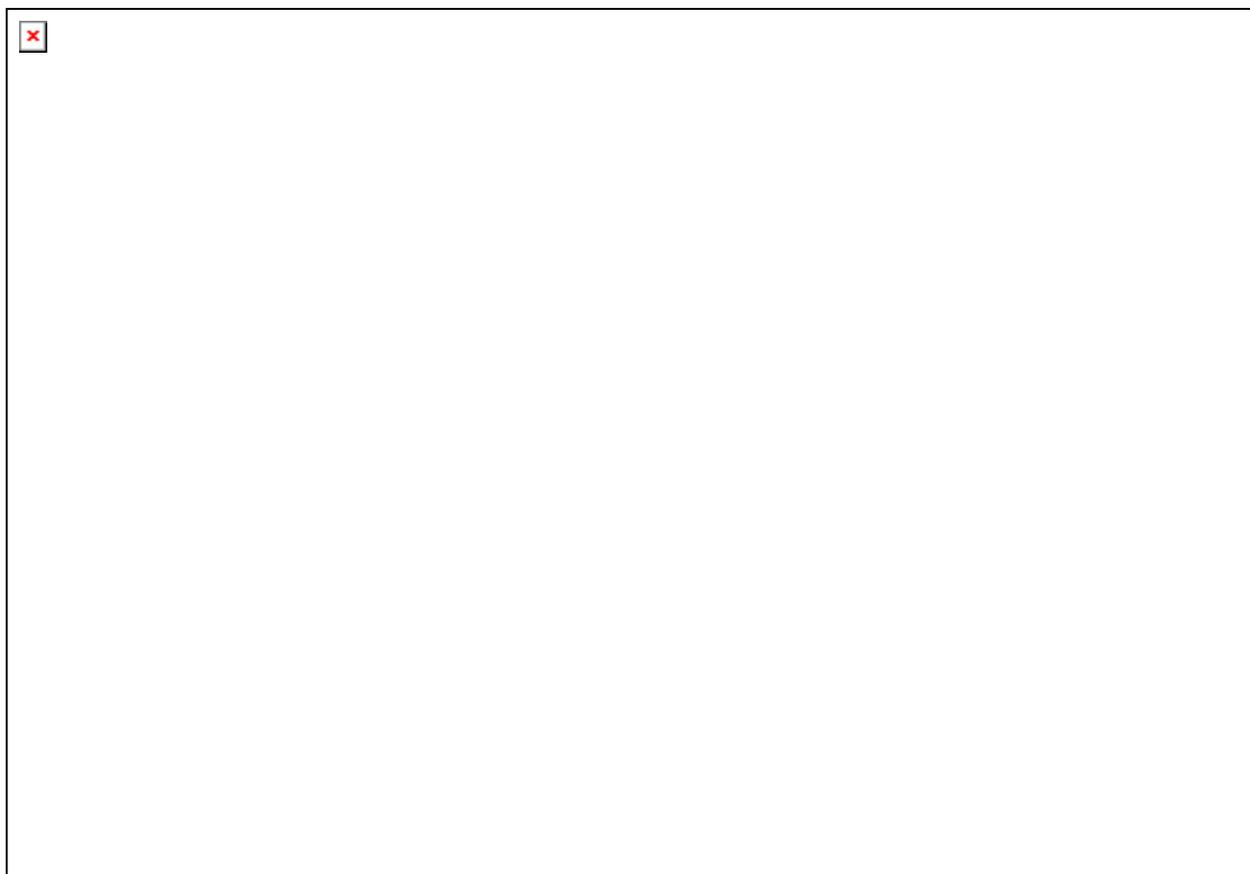
2.2 Le notifiche dell'avvio del procedimento ex art. 11 DPR 327/01 e s.m.i.

il progetto di Piano Particolareggiato Esecutivo con contestuale Variante parziale prevedeva e prevede l'acquisizione di porzioni di aree di terreno di proprietà privata in capo a diversi soggetti i cui nominativi sono elencati successivamente, per le quali è stato avviato il procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 11 co. 1 lett. a) del T.U. D.P.R. 08.06.2001 n. 327 come modificato dal D. Lgs. n. 302/2002 che recita:

- *Al proprietario, del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio, va inviato l'avviso dell'avvio del procedimento:*
 - a) *nel caso di adozione di una variante al piano regolatore per la realizzazione di una singola opera pubblica, almeno venti giorni prima della delibera del Consiglio Comunale.*

Conseguentemente con note del Comune prot. nn. 53.878, 53.888, 53.898, 53.906, 53.917, 53.922, 53.931, 53.935, 53.944, 53.948, 53.958 del 25.5.2022 è stato comunicato rispettivamente alla Soc. Finanziaria Basso Novarese, alla Soc. Gest - Auto S.p.A., alla Soc. Ballarini S.a.S. di Ballarini Giorgio Giuseppe & C, alla Sig.ra Ceriotti Carla, alla Sig.ra Ceriotti Cecilia, alla Soc. Randa S.r.l., alla Soc. Barilla G. e R. Fratelli S.p.A., alla Soc. Paviotti Re S.p.A., alla Soc. Unico La Farmacia dei Farmacisti S.p.A., alla Soc. Qualità in Farmacia S.r.l., alla Soc. Riseria Ceriotti S.r.l., ovvero tutte le dite interessate dall'imposizione del vincolo, l'avvio del procedimento di cui all'alinea precedente.

Parimenti con nota prot. n. 56.029 del 30.5.2022 e note prot. nn. 56.349 e 56.406 del 31.5.2022 indirizzate rispettivamente alla Soc. ANAS, al Demanio dello Stato, all'Associazione Irrigua Est Sesia, in qualità di aventi titolo delle aree non espropriabili interessate dall'infrastruttura stradale, è stato notiziato l'avvio del procedimento finalizzato alla formazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa privata con contestuale Variante urbanistica parziale <n.20> inerente il progetto di trasformazione urbana di un'area sita in Corso Vercelli - Ambito A42a, al fine di anticipare il futuro percorso amministrativo e tecnico relativo all'iter autorizzativo e di cessione delle aree stesse volto alla realizzazione dell'opera e alla successiva gestione delle opere interferite.





Il vincolo preordinato all'esproprio diverrà efficace all'atto dell'approvazione della Variante e suo PPE che prevede la realizzazione delle opere soggette ad esproprio così come precisato dall'art. 9 co. 1 del DPR 327/2001 e ss.mm. ed ii;

In riferimento alla procedura di cui sopra sono pervenute le sotto elencate osservazioni dettagliatamente confluite nella "Tavola Sinottica Osservazioni pervenute in relazione alla procedura ex art. 11 DPR 380/01 e s.m.i.", quale documento di sintesi delle medesime prodromico alle risposte di merito.

1. prot. n. 60.331 del 10.06.2022 da parte della Soc. Barilla
2. prot. n. 61.260 del 14.06.2022 da parte della Soc. Unico La Farmacia dei Farmacisti
3. prot. n. 61.753 del 15.06.2022 da parte della Soc. Riseria Ceriotti S.r.l
4. prot. n. 61.780 del 15.06.2022 da parte della Soc. Pharmaone – Qualità in Farmacia S.r.l.
5. prot. n. 62.976 del 17.06.2022 da parte della Soc. Ballarini s.a.s.
6. prot. n. 65.679 del 24.06.2022 da parte della Soc. Randa s.r.l.

Anche a seguito di tali osservazioni la proposta di Piano Particolareggiato Esecutivo dell'aprile 2022 ha subito una revisione per quanto attiene la ZC1 e la ZC3 che verranno di seguito trattate al punto 2.3.

Tavola Sinottica Osservazioni pervenute in relazione alla procedura ex art. 11 DPR 327/01 e s.m.i. - avvio del procedimento imposizione del vincolo preordinato all'Esproprio per OOJ.U. Interno/Esterno

*La presente Tavola è redatta al netto delle ditte non espropriabili ai sensi dell'art. 4 DPR 327/01 e s.m.i. e di quelle proponenti il PPE

Ditta	Innestatario	Let./pec. Avvio	Data Osservazione	Contenuto Osservazione	Eventuale Proposta alternativa dell'Oss.	Parere dell'Ufficio	Determinazioni conclusive in merito
3	Finanziaria Basso Novarese						
4	Rel Acque						
26	Gest Auto S.p.A.						
27							
28	Paviotti RE S.p.A.						
34	Ceriotti Carla						
35	Cariotti Cecilia						
36							
37							
38	Barilla G & R. F.II S.p.A.		10.06.2022 al prot. n. 60.331.	<p>ROTATORIA n. 3 - L'opificio Pavese è stato costruito sin dal 1953; i primi immobili ad essere realizzati furono quelli prossimi il corso Vercelli. Geometrie e distanze, per i mezzi di allora, non sono più attuali rispetto ai mezzi odierni, un accesso è dotato di peso e, per consentire l'ingresso e la pesatura, una decina d'anni fa è stata realizzata, a margine della viabilità di corso Vercelli, una corsia di accumulo dei mezzi in attesa d'ingresso. I flussi in entrata necessitano dell'utilizzo dell'intera area di pertinenza e nonostante ciò, a volte, le situazioni sono critiche in quanto transitano circa n. 140 autotreni/giorno oltre a n. 50 furgoni. Questo è lo scenario attuale al quale la progettualità dell'incrocio deve rapportarsi. Barilla non preclude soluzioni a rotatoria innanzi allo stabilimento ma segnala che la soluzione progettuale presentata è inattuabile in quanto occupa spazi di manovra vitali per lo stabilimento. Corsia d'ingresso ovest inutile e pericolosa; inoltre un brevissimo corsello di accumulo potrebbe, come conseguenza, veder occupata parte del sedim e stradale per i mezzi in ingresso allo stabilimento. La soluzione proposta interconnetterebbe la viabilità Barilla con quella dell'Ambito limitrofo U41 già oggetto di SUE approvato.</p>	<p>L'azienda osservante acclude all'osservazione una proposta di rotatoria differente rispetto a quella acclusa alla notifica che in sostanza: 1. conserva inalterato il corsello di accumulo autotreni in ingresso allo stabilimento Barilla e lo differenzia dall'accesso per autovetture e furgoni; 2. allungo la corsia di accumulo per l'ingresso dedicato alle autovetture ed ai furgoni; 3. concentra in un'unica uscita in rotatoria tutti i mezzi in uscita dallo stabilimento Barilla; 4. concentra in un unico ingresso/uscita dalla rotatoria, quale braccio autonomo, l'ingresso al parcheggio privato per le autovetture dei dipendenti della Barilla; 5. affianchi all'ingresso/uscita n. 4 un marciapiede.</p>	<p>L'osservazione ha messo in luce diverse criticità ed è sotto il profilo tecnico accoglibile. L'interconnessione con l'Ambito U41 è oggettivamente un problema anche e soprattutto per l'aspetto amministrativo oltre che tecnico. La corsia di accumulo non può essere ridotta stante il numero di autotreni in ingresso allo stabilimento. Il combinato disposto dei due fattori sopra descritti, soprattutto il primo, rende di difficile attuazione l'inserimento di una rotatoria nell'intersezione senza occupare aree dell'Ambito U41. Confrontando nel convenzionamento dell'Ambito U41 «dal 2017 approvato», che comporta in carico al proponente la realizzazione di una rotatoria su corso Vercelli a circa 100 metri in direzione Novara, il parere è quello di mantenere l'attuale intersezione a T dell'esistente viabilità organizzando meglio i confini stradali e introducendo soltanto sul lato ex direzione Novara l'ipotesi della ciclopedonale prevista dal PUMS e dal Bicipian.</p>	<p>L'osservazione è accolta con il mantenimento dello status quo dell'area anche in virtù della modifica sostanziale dell'asse di penetrazione dell'Ambito A42a che, stando all'ultima versione presentata in data 24.06.2022 al prot. n. 65.692 non prevede più l'accesso dell'area sub ZC3 da corso Vercelli e in particolar modo dalla viabilità esistente di fronte all'ingresso dello stabilimento Barilla. Detta nuova soluzione urbanistica del progetto preliminare del PPE è acclusa alla presente scheda.</p>

Stralcio Sinottica Osservazioni al Piano Particolareggiato d'Imposizione del Vincolo preordinato all'Esproprio

2.4 La versione definitiva della proposta di PPE

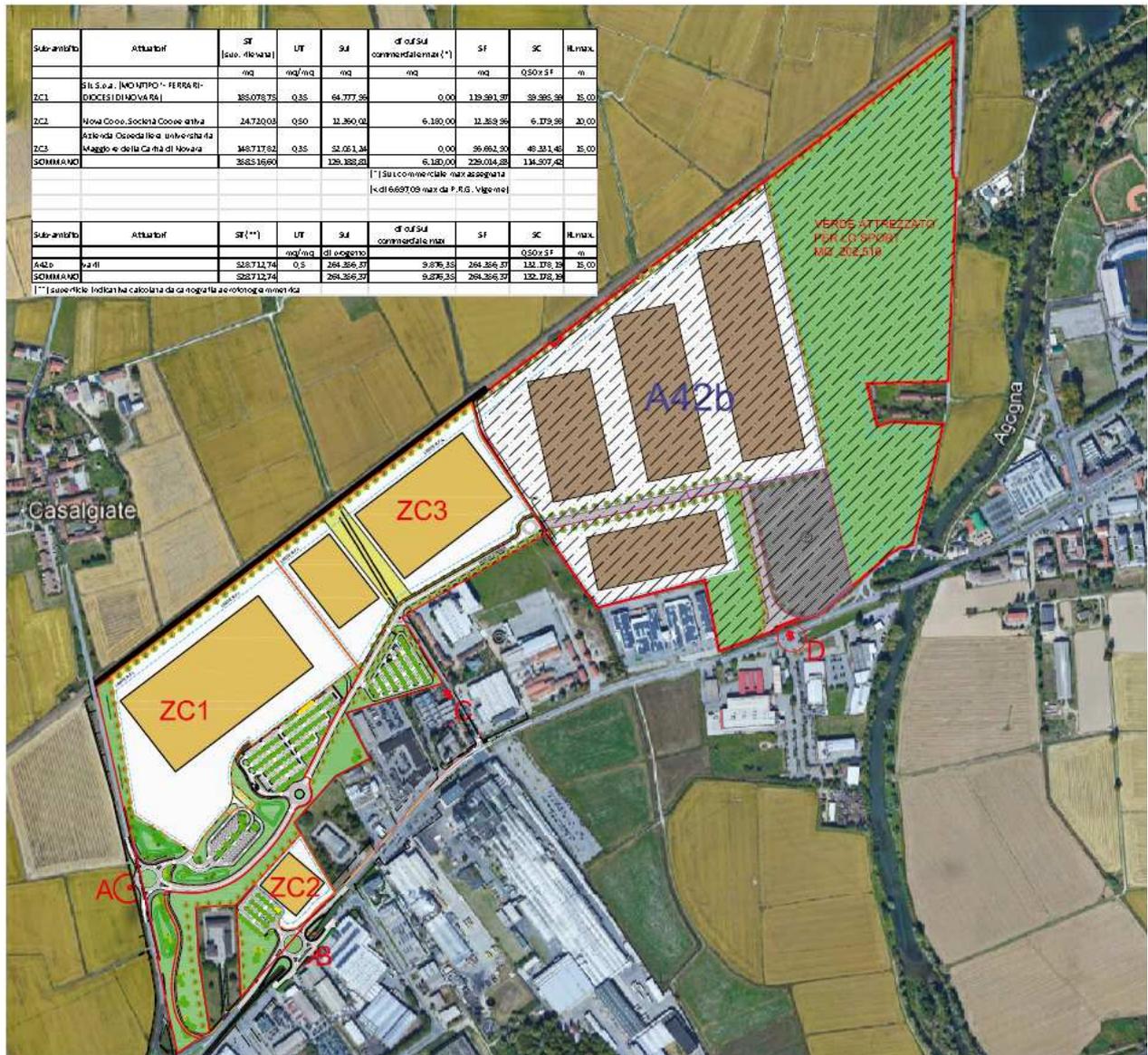
Anche a seguito delle osservazioni presentate in fase di avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, i proponenti l'intervento, anche su impulso dell'Amministrazione Comunale che nel mentre ha udito ed incontrato gli osservanti, hanno ritenuto opportuno visitare il Progetto a suo tempo presentato per farlo meglio aderire alle richieste presentate dai 6 osservanti in precedenza citate, e a tal proposito la proposta è stata ripresentata quale integrazioni della precedente ed acquisita in data 24.06.2022 al prot. 65.692.

La rivisitazione del progetto di PPE e contestuale Variante parziale ordinaria, per le motivazioni sopra esposte, ridefinisce la via di penetrazione dallo stabilimento Barilla verso la Riseria Ceriotti classificando detta viabilità come viabilità esistente (privata) ed escludendola dall'Ambito A42. L'accesso alla Sub ZC3 viene quindi garantito da un asse di penetrazione che da Via Castello si ricongiunge alla prevista viabilità in A42b; tale nuovo asse di penetrazione ridefinisce anche le ST delle ZC 1 e 3 e il relativo verde e parcheggi pubblici. La ridefinizione del nuovo tracciato viario a servizio della Sub Zc3 rende, a questo punto, superflua la previsione della rotatoria n. 3 in corrispondenza dell'accesso allo



stabilimento Barilla e cristallizza lo stato di fatto dell'area con l'intersezione a T in ingresso ed uscita dalla viabilità che conduce alla Riseria Ceriotti e all'Attività Unico La farmacia dei farmacisti.

La modifica di accesso alla Zc3 consente, soprattutto, di rispettare il paradigma formativo dell'A42 così come pensato ed approvato nel vigente PRG, ovvero la realizzazione di una viabilità parallela che da via Castello per Casalgiate conduce all'interno della nuova area, pensata come un boulevard di penetrazione contornato dal verde e dalle alberature e consente al traffico pesante di non insistere sul Corso Vercelli; detta nuova viabilità si riallaccia a corso Vercelli in prossimità della via del Garzullo con innesto a rotatoria.



Il nuovo elenco dei documenti aggiornato al giugno 2022 a seguito della presentazione del 24.06.2022 prot. n. 65.692, integrata spontaneamente in data 01.07.2022 al prot. n. 68.441 con le revisioni geologico tecniche e idrauliche, del clima acustico e della tavola delle regole, dell'invarianza idraulica, ecc. è il seguente <già organizzato secondo lo schema dei contenuti del PPE, prima, delle Opere di Urbanizzazione, a seguire, e dello studio di fattibilità tecnico economica delle Opere, poi:

1. la documentazione costituente il Progetto Definitivo risulta essere la seguente:

- 01_PPE_DOC_Istanza;
- 02_PPE_DOC_Schema di convenzione;
- 03_PPE_DOC_Relazione Tecnica Illustrativa;



- 04_PPE_DOC_Stima OOU ZC1;
- 05_PPE_DOC_Stima OOU ZC2;
- 06_PPE_DOC_Stima OOU ZC3;
- 07_PPE_DOC_Norme Tecniche Attuazione;
- 08_PPE_DOC_Titoli proprietà;
- 09_PPE_SS_Studio viabilistico;
- 10_PPE_SS_Relazione Geologica e Geotecnica;
- 11_PPE_SS_Certificazione del Geologo ai sensi dell'art. 17 c. 5 lett. g) LR 56/77 e s.m.i.;
- 12_PPE_SS_Valutazione Compatibilità Idraulica Comparto Zc1;
- 13_PPE_SS_Valutazione Compatibilità Idraulica Comparto Zc2;
- 14_PPE_SS_Valutazione Compatibilità Idraulica Comparto Zc3;
- 15_PPE_SS_Relazione di analisi dell'inquinamento atmosferico ed emissioni in atmosfera;
- 16_PPE_SS_Documentazione previsionale d'impatto acustico;
- 17_PPE_TAV01a_Estratti_Mappa_Ortofoto;
- 18_PPE_TAV01b_Estratto_PRG_Vigente;
- 19_PPE_TAV01c_Estratto_PRG_Variante;
- 20_PPE_TAV02_Estratto PTP;
- 21_PPE_TAV03_Rilievo piano altimetrico;
- 22_PPE_TAV04a_Progetto coordinamento generale;
- 23_PPE_TAV04b_Progetto coordinamento sub ambito A42a;
- 24_PPE_TAV04b_ZC1_Progetto coordinamento ZC1;
- 25_PPE_TAV04b_ZC2_Progetto coordinamento ZC2;
- 26_PPE_TAV04b_ZC3_Progetto coordinamento ZC3;
- 27_PPE_TAV05_Tavola delle regole;
- 28_PPE_TAV06a_Progetto invarianza idraulica;
- 29_PPE_TAV06b_Progetto invarianza idraulica;
- 30_PPE_TAV6c_Progetto invarianza idraulica;
- 31_PPE_OOUU_TAV07_Particolari costruttivi;
- 32_PPE_OOUU_TAV08_Planimetria generale rete acquedotto - rete gas metano;
- 33_PPE_OOUU_TAV09_Planimetri generale reti Enel Telecom e illuminazione pubblica;
- 34_PPE_OOUU_TAV10a_Segnaletica-Barriere architettoniche;
- 35_PPE_OOUU_TAV10b_Segnaletica- Barriere architettoniche;
- 36_PPE_OOUU_TAV10c_Segnaletica- Barriere architettoniche;
- 37_PPE_OOUU_TAV11a_Progetto del verde;
- 38_PPE_OOUU_TAV11b_Progetto del verde;
- 39_PPE_OOUU_TAV11c_Progetto del verde;
- 40_PPE_TAV12_Render;
- 41_SFTE_OOUU_Relazione Tecnica ed Illustrativa;
- 42_SFTE_OOUU_Corografia;
- 43_SFTE_OOUU_Planimetria inquadramento strumenti urbanistici;
- 44_SFTE_OOUU_Planimetria stato di fatto - Tav.1 di 2;
- 45_SFTE_OOUU_Planimetria stato di fatto - Tav.2 di 2;
- 46_SFTE_OOUU_Planimetria di progetto su ortofoto;
- 47_SFTE_OOUU_Planimetria di progetto - Tav.1 di 2;
- 48_SFTE_OOUU_Planimetria di progetto - Tav.2 di 2;
- 49_SFTE_OOUU_Planimetria di sovrapposizione - Tav.1 di 2;
- 50_SFTE_OOUU_Planimetria di sovrapposizione - Tav.2 di 2;
- 51_SFTE_OOUU_Sezioni tipologiche;
- 52_SFTE_OOUU_Planimetria sotto servizi esistenti;
- 53_SFTE_OOUU_Planimetria smaltimento ed illuminazione - Tav.1 di 2;
- 54_SFTE_OOUU_Planimetria smaltimento ed illuminazione - Tav.2 di 2;
- 55_ESP_Piano particellare preliminare delle aree.

Le previsioni urbanistiche relative alla Sub. Zc2 anche con la nuova configurazione rimangono le stesse della precedente proposta di Aprile; anche le OO.UU. esterne relative alle rotonde di 50 m. su via del Castello e su corso Vercelli, antistante la via Enrico Fermi, sono le medesime. Per esclusione della viabilità antistante lo stabilimento Barilla 800 mq. di viabilità oggi esistente, sono stati stralciati dall'Ambito A42a, anche in considerazione della



volontà manifestata dalla società Riseria Ceriotti di non vedere la viabilità d'accesso integrata con il nuovo comparto. Ciò ha posto la ridefinizione della ST dell'Ambito A42a con la sottrazione del mappali nn. 25 e 26 del Fg. 69 ed il ricalcolo delle superfici appartenenti alla Sub. Zc3.

Sub-ambito	Attuatori	ST (sup. rilevata)	UT	Sul	di cui Sul commerciale max (*)	SF	SC	H. max.
		mq	mq/mq	mq	mq	mq	0,50 x SF	m
ZC1	SIL S.p.a. (MONTIPO' - FERRARI - DIOCESI DI NOVARA)	185.078,75	0,35	64.777,56	0,00	119.991,97	59.995,99	15,00
ZC2	Nova Coop. Società Cooperativa	24.720,03	0,50	12.360,02	6.180,00	12.359,96	6.179,98	20,00
ZC3	Azienda Ospedaliera Universitaria Maggiore della Carità di Novara	148.717,82	0,35	52.051,24	0,00	96.662,90	48.331,45	15,00
SOMMANO		358.516,60		129.188,81	6.180,00	229.014,83	114.507,42	
					(*) SUL commerciale max assegnata			
					(< di 6.697,09 max da P.R.G. Vigente)			

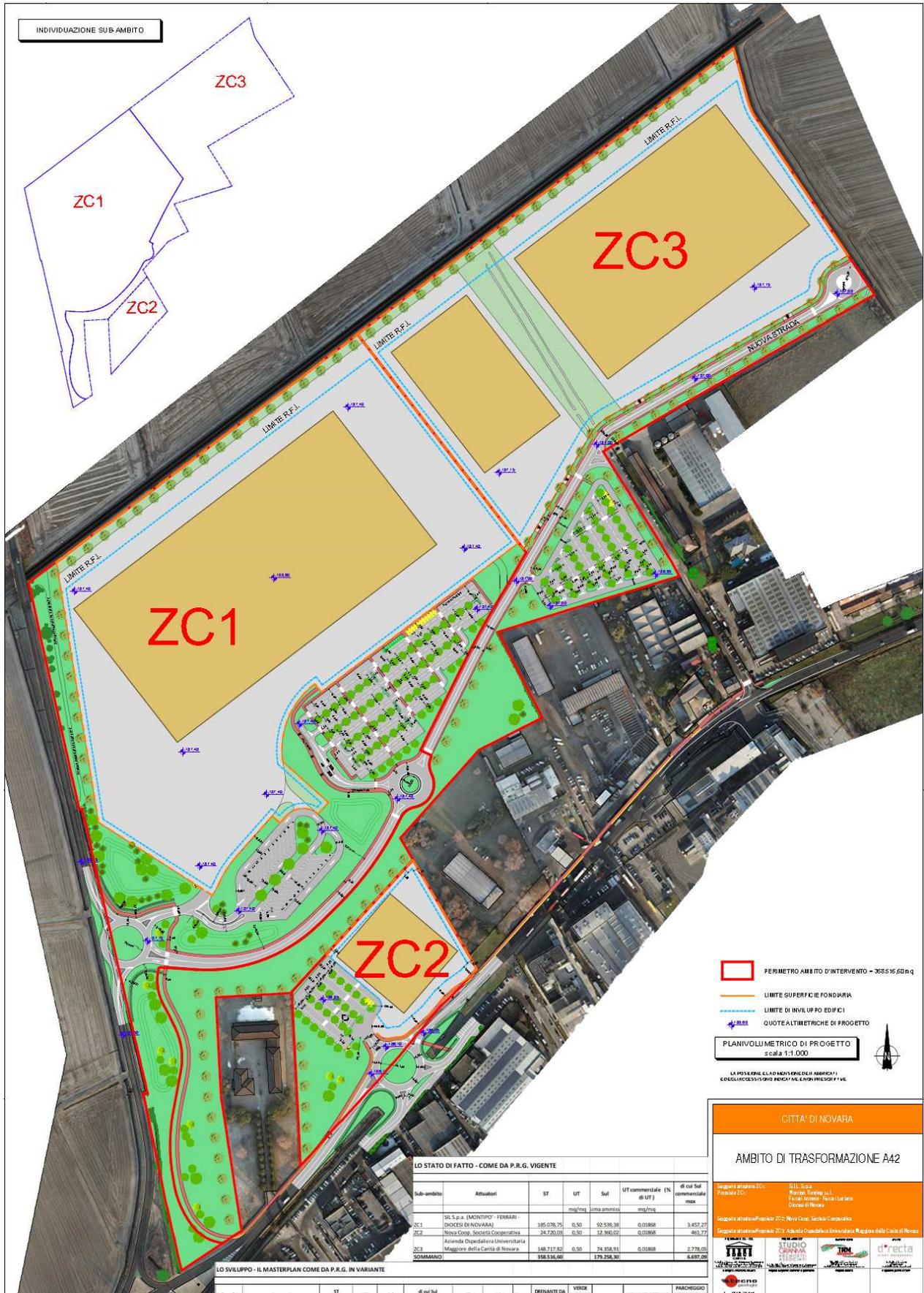
La nuova St d'Ambito A42a è quindi pari a mq. 358.616,60, ne consegue che, in sede istruttoria è risultato necessario procedere con un raffronto tra i dati quantitativi della precedente proposta e la proposta definitiva che, come vedremo in seguito, ridisegna la St della Zc1 e Zc3.

La successiva tabella confronta le due proposte in termine di dati urbanistici; nella colonna di destra i dati del PPE proposta definitiva.

PPE ANTE INTEGRAZIONI		PPE POST INTEGRAZIONI	
Superficie territoriale trasformata e oggetto di applicazione degli indici e parametri urbanistici di proprietà all'interno sub-ambito A42 a	mq. 359.786,77	Superficie territoriale trasformata e oggetto di applicazione degli indici e parametri urbanistici di proprietà all'interno sub-ambito A42 a	mq. 358.516,60
Superficie territoriale di proprietà del sub comparto ZC1	mq. 185.078,75	Superficie territoriale di proprietà sub comparto ZC1	mq. 185.078,75
Superficie territoriale di proprietà del sub comparto ZC2	mq. 27.720,03	Superficie territoriale di proprietà sub comparto ZC2	mq. 24.720,03
Superficie territoriale di proprietà del sub comparto ZC3	mq. 149.987,99	Superficie territoriale di proprietà sub comparto ZC3	mq. 148.717,82
Superficie fondiaria totale	mq. 229.628,83	Superficie fondiaria totale	mq. 229.014,83
superficie fondiaria sub-comparto ZC1	mq. 119.997,97	Superf. fondiaria sub-comparto ZC1	mq. 119.991,97
superficie fondiaria sub-comparto ZC2	mq. 12.234,91	Superf. fondiaria sub-comparto ZC2	mq. 12.359,96
superficie fondiaria sub-comparto ZC3	mq. 97.401,95	Superf. fondiaria sub-comparto ZC3	mq. 96.662,90
Aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria Strade interne al PPE	mq. 17.207,08	Aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria Strade interne al PPE	mq. 20.584,69
Strade interne allo ZC1	mq. 6.280,70	Strade interne allo ZC1	mq. 9.658,37
Strade interne allo ZC2	mq. 1.530,09	Strade interne allo ZC2	mq. 2.217,45
Strade interne allo ZC3	mq. 9.398,28	Strade interne allo ZC3	mq. 8.708,87
Aree da asservire per opere di urbanizzazione primaria - Cabine elettriche di trasformazione interne al PPE	mq. 50,61	Aree da asservire per opere di urbanizzazione primaria - Cabine elettriche di trasformazione interne al PPE	mq. 50,61
CE interne allo ZC1	mq. 16,87	CE interne allo ZC1	mq. 16,87
CE interne allo ZC2	mq. 16,87	CE interne allo ZC2	mq. 16,87
CE interne allo ZC3	mq. 16,87	CE interne allo ZC3	mq. 16,87
Aree da asservire per opere di urbanizzazione primaria (art. 21 L.R. 56/77) - Verde pubblico	mq. 69.818,54	Aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria (art. 21 L.R. 56/77) - Verde pubblico	mq. 73.011,25
Verde interno allo ZC1	mq. 36.604,26	Verde interno allo ZC1	mq. 32.003,15
Verde interno allo ZC2	mq. 6.463,80	Verde interno allo ZC2	mq. 5.939,86
Verde interno allo ZC3	mq. 26.750,48	Verde interno allo ZC3	mq. 35.068,24
Aree da asservire per opere di urbanizzazione primaria (art. 21 L.R. 56/77) - Parcheggi	mq. 28.933,14	Aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria (art. 21 L.R. 56/77) - Parcheggi	mq. 35.855,22
Parcheggio interno allo ZC1	mq. 22.184,95	Parcheggio interno allo ZC1	mq. 23.408,39
Parcheggio interno allo ZC2	mq. 4.474,33	Parcheggio interno allo ZC2	mq. 4.185,89
Parcheggio interno allo ZC3	mq. 16.420,41	Parcheggio interno allo ZC3	mq. 8.260,94

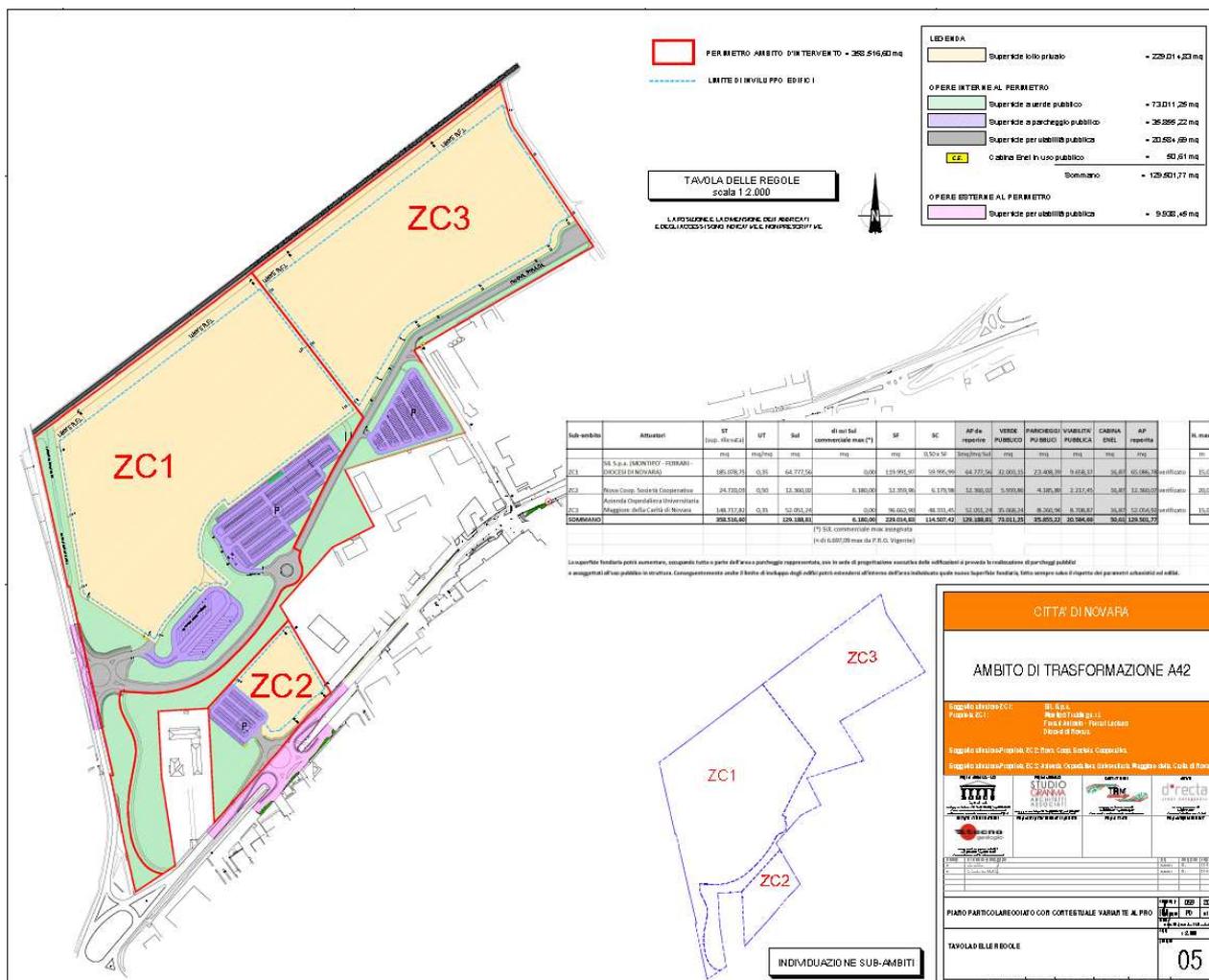


Al netto di quanto rappresentato per Zc2 a pag. 15 la nuova soluzione urbanistica proposta, e condivisa dall'Amministrazione, risulta per Zc1 e Zc3 sotto rappresentata.





Segue la rappresentazione della tavola della regole che meglio individua il nuovo assetto dei comparti.



Sintesi dei Macrodati Urbanistici relativi alla proposta di PPE e contestuale Variante Parziale Ordinaria.

n/lett.	Descrizioni Definizioni	u.m.	Quantità		
			Progetto	Fabbisogno	Δ +/-
A	Superficie Territoriale <ST> rilevata	m ²	358.516,60 ^[1]	-	-
B = C ÷ A	Indice di Utilizzazione Territoriale <UT/IT>	m ² /m ²	0,36	^[2] 0,50	- 0,14
C	Superficie Utile Lorda <SUL>	m ²	129.188,81	179.258,30	- 50.069,49
C commer.	Superficie Utile Lorda <SUL> (di cui C)	m ²	6.180,00	6.697,09	- 517,09
D = C	Fabbisogno Standard Urbanistico Ap scheda d'area A42 <1 mq./mq. SUL>	m ²	129.501,77	179.258,30	^[3] + 312,96 UT 0,36 - 50.069,49 UT 0,5
E = A - D	Superficie Fondiaria <SF>	m ²	229.014,83	229.327,79	- 312,96
F = E × 0,5	Rapporto di Copertura <RC> 50% SF	m ²	114.507,42	114.507,42	0,00
G .	Volume di Progetto	m ³	-	-	-
H = G ÷ 10	Parcheggi Privati L. 122/1989 e s.m.i.	m ²	-	-	-
I = E × 0,1	Parcheggi Privati prod. <art. 10.11 NTA>	m ²	> di 22.932,77	22.932,77	-
L = E ÷ 10	Verde Privato da regolamento edilizio	m ²	-	-	-
M = E - F × 0,3	Superficie Permeabile art. 11.15 NTA	m ²	^[4] -	-	-
N=G ÷ 3 × 1,25	Verde Privato negli Ambiti	m ²	^[5] -	-	-



Note

- [1] Superficie Territoriale = Superficie rilevata celerimetricamente < cfr. art. 20.5 NTA penultimo capoverso >;
- [2] UT/IT d'Ambito è definito dalle NTA di PRG e dalla Scheda di cui all'art. 20 e per l'A42 l'indice di 0,5 UT mq./mq. come per la stragrande maggioranza dei produttivi progetto;
- [3] I - 50 .260,01 mq. sono calcolati sull'indice max. 0,5 mq./mq. in quanto l'Ap reperito con UT 0,36 mq./mq. è > di 1, e quindi verificato, avendo il progetto reperito mq. 130.157,91 con un Δ + di mq. 524,54. Se si completa l'Ut a 0,50 mq./mq. dovrà prevedersi la monetizzazione dello standard supplementare a quello reperito e disegnato da progetto.
- [4] infatti l'art. 10.11 punto b) delle NTA stabilisce che per gli usi produttivi D la dotazione di aree a parcheggio pertinenziale deve essere pari ad almeno 1/10 della SF e comunque adeguata alle necessità di sosta del personale addetto;
- [5] il rapporto di permeabilità non si calcola per i lotti a destinazione produttiva così come espressamente previsto dall'ultimo periodo del primo capoverso dell'art. 11.15
- [6] E un ambito normato dall'art. 20 ma interamente produttivo ergo non deve applicare la quantità prevista per il verde privato degli Ambiti Tematici a destinazione Mix R.

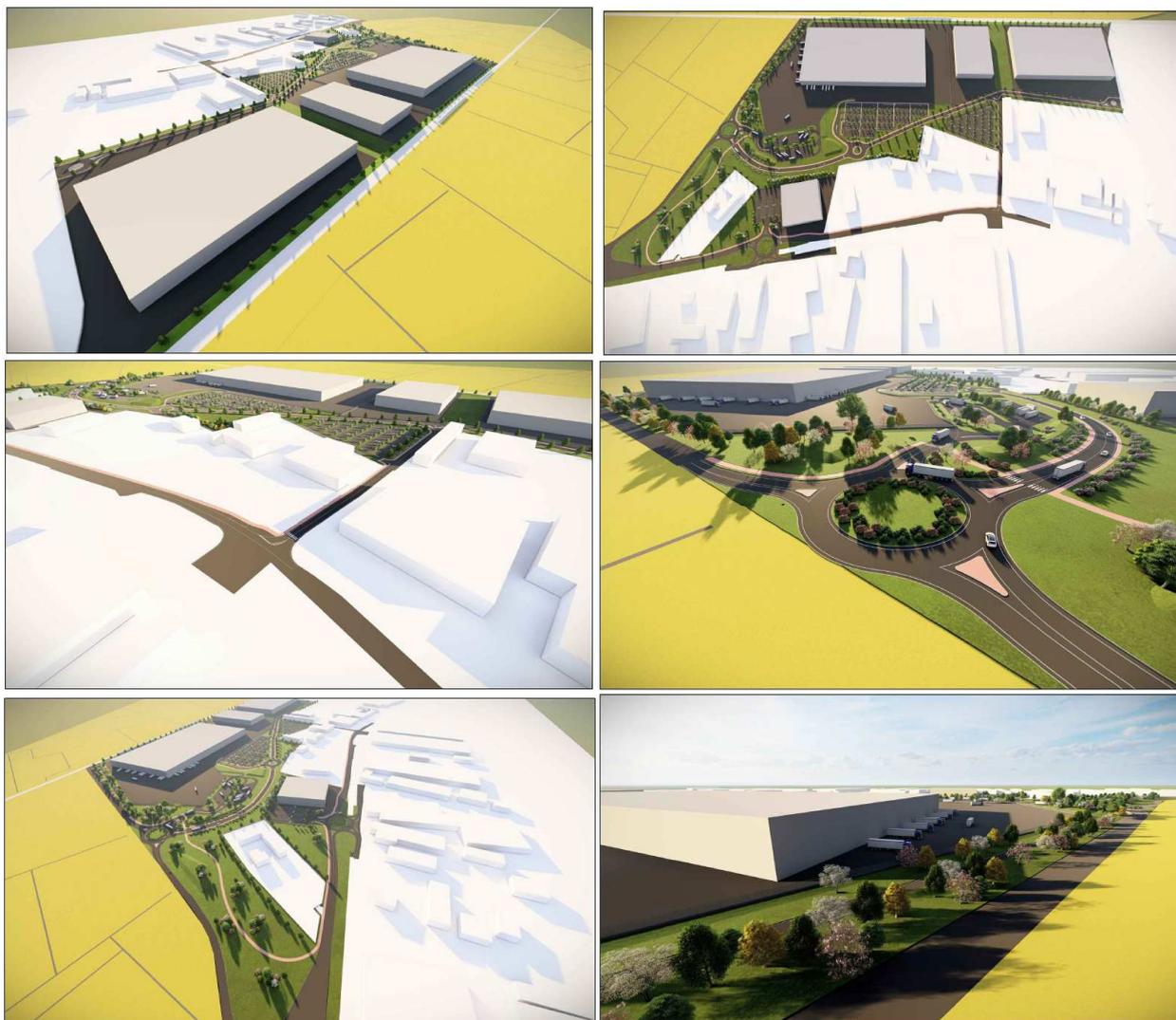
Verifica dei dati Urbanistici relativi alla proposta di Variante Parziale

n.	Dato	Mq.	note
1	A - ST	358.516,60	a detrarre
2	D - Standard	129.501,77	a detrarre
3	F - SC	114.507,42	a detrarre
4	I - Par. Privati	22.932,77	a detrarre
5	Cabina Enel	50,61	a detrarre
	Totale	+ 91.524,03	In cui localizzare verde priv., piazzole carico/scarico, ecc.

La verifica dei macro dati è fatta sull'intera superficie proposta in PPE con contestuale variante parziale; anche le verifiche parziali, per altro non cogenti sotto il profilo urbanistico, inerenti le suddivisioni in 3 sub aree d'intervento al fine dell'attribuzione delle ST, delle SUL, del Parcheggio Privato, secondo la regola formativa dell'art. 20 delle NTA di PRG sono rispettate con l'attribuzione delle superfici verificate rispetto ad indici e parametri come verificabile in tab. 1 a pag. 20. In aggiunta nella formazione delle 2 sub schede a prescrizione specifica si sono declinate tutte le informazioni relative alle modalità di attuazione e a tutte le prescrizioni particolari.



Viste fotografiche dell'area dell'A42a



Rendering di progetto

2.4 Le finalità

Venendo ora alla finalità della predetta variante parziale; giova quale premessa inquadrare la situazione dell'area e del relativo contesto, e quindi ricordare che:

- Sin dal programma elettorale dell'Amministrazione si acclarava "Lavoriamo per una città caratterizzata dalla presenza di nuovi insediamenti produttivi, logistici e commerciali che concorrano ad abbassare drasticamente il tasso di disoccupazione" anche attraverso politiche attrattive per nuovi investitori;
- L'Amministrazione intende in tal senso implementare la vocazione della città quale principale polo logistico del Nord Ovest, trovandosi la Città all'incrocio fra due importanti assi di collegamento europei: Genova-Rotterdam e Lisbona-Kiev;
- L'area di corso Vercelli, pienamente attivata già quale polo produttivo della città di Novara è altresì servita dalla SS11 in direzione Vercelli e si pone all'incrocio con la Tangenziale Sud che la collega in un arco temporale di 10/15 minuti primi al casello Autostradale di Novara Ovest sull'A4 Torino Milano;
- L'area è esterna all'abitato residenziale e propria per attività produttive e riconosciuta tale sia dal PRG che dal PTP quale strumento urbanistico sovraordinato;



- In particolare l'asse posto lungo Corso Vercelli, è sempre storicamente stato dedito all'insediarsi di attività economiche di tipo produttivo; le previsioni di sviluppo in tal senso dell'area sono già riconducibili al PRG 80 come ben evidente nelle tavole 15 e 41 in scala 1:4.000 che ipotizzavano lo sviluppo intorno all'allora Pavese;

Orbene per tutte queste motivazioni è intenzione dell'Amministrazione Comunale procedere con un PPE in Variante Parziale Ordinaria al PRG che dia modo di attivare le previsioni di sviluppo previste dal PRG ad uso produttivo, anche con l'inserimento della sottocategoria logistica D3 delle NTA di PRG; Logistica che dovrà ovviamente uniformarsi al piano della Logistica sostenibile in predisposizione da parte dell'Amministrazione Comunale e che sia correttamente inserita nel contesto produttivo, verificata in termini di efficacia ed efficienza in relazione al traffico indotto e debitamente mitigata e compensata, così come dalle risultanze della fase di Valutazione Ambientale Strategica del piano a cui la variante intende sottoporsi.

3. I Contenuti della Variante

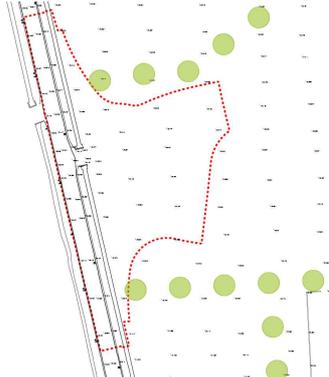
Per una più agevole lettura degli interi dispositivi previsti dalla Variante si rimanda al testo proposto di variante delle NTA Art. 20 bis e allegato 1 alle NTA scheda d'area 21.42 di PRG - "Ambiti di riqualificazione Ambientale; relativamente al percorso affrontato dalla presente variante è di aiuto considerare che l'area già azionata è già disciplinata per le attività produttive Mix P1 e terziario commerciali PUC A5 del Comune e sulla stessa si procede solo, per una sua concreta attuazione, a creare due sub Ambiti A42a e A42b dell'equivalente ST dell'odierno A42, con medesimi indici e parametri <salvo la verifica UF per Zc2 dell'art. 20bis4 delle NTA. Oggetto della variante parziale è solo A42a, l'A42b è solo una conseguente riparametrazione della ST e delle Ap e della SUL. In A42a come più volte detto s'inserisce anche la sotto categoria produttiva D3 logistica non contenuta nel Mix P1 vigente.

3.1 La proposta di PPE ed il PRG del Comune di Novara

Di seguito vediamo brevemente la disciplina urbanistica vigente ma preliminarmente in particolare gli interventi esterni il perimetro del sub Ambito A42a e precisamente:

- il nuovo accesso all'area da via del Castello per Casalgiate;
 - il nuovo accesso alla Zc2 con l'interconnessione con Corso Vercelli e via Enrico Fermi;
 - la nuova viabilità interna di penetrazione;
- a. la prima area esterna riguarda l'ingresso della Zc1 su via Castello per frazione di Casalgiate. Sulla viabilità Comunale esistente a doppio senso di marcia, classificata quale tipo F dal NCdS è previsto l'inserimento di una rotatoria a precedenza interna a 4 bracci del diametro di 50 m.; essa è disassata rispetto all'asse stradale esistente e si pone tangente al medesimo. Il Braccio sud ed il braccio nord ricollegano la rotatoria alla viabilità esistente, mentre gli altri 2 bracci ad ovest conducono al gate d'ingresso al plesso, ai parcheggi per i mezzi pesanti il primo e l'altro ai parcheggi pubblici, secondo un disegno complesso.

Stato di fatto - rilievo



Sovrapposizione



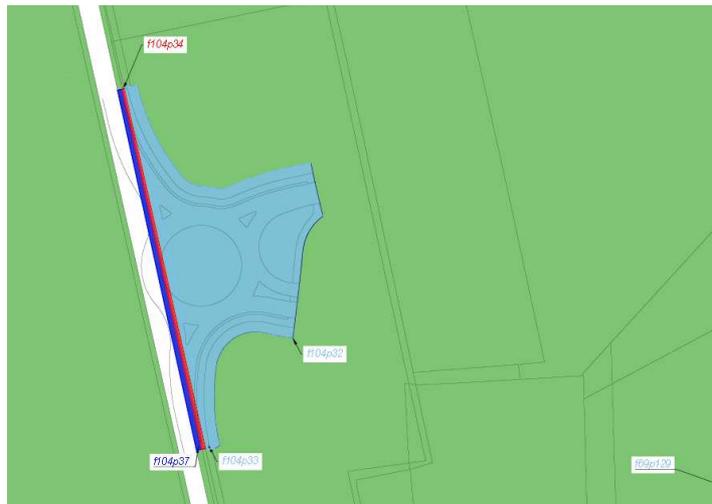


Progetto



Previsione Urbanistica

I sedimi interessati dalla rotatoria sono la viabilità esistente, reliquati di acque esistenti e terreni di proprietà dei proponenti, salvo il mappale n. 34 del Fg. 104 per il quale è necessaria dell'applicazione dell'art. 11 DPR 327/01 e s.m.i..



Legenda

- Particelle intestate ai proponenti
- Reliquato acque esistenti
- Particelle intestate ad ANAS
- Particelle intestate a privati
- Particelle intestate a privati già sedime stradale
- Particelle attualmente non censite ("NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA")

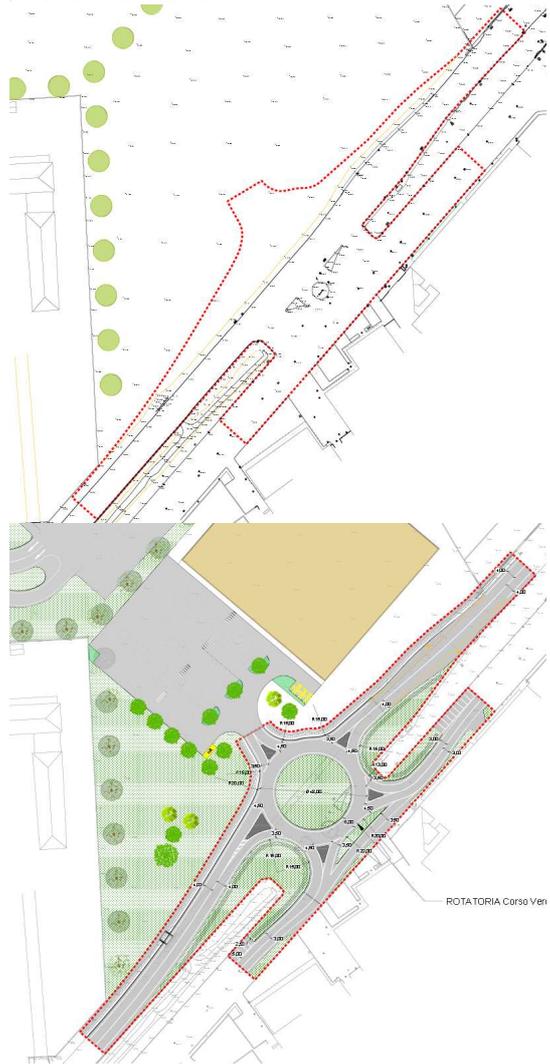
- b. la seconda area è sulla SS n. 11 già Corso Vercelli all'altezza dell'ingresso/intersezione con via Enrico Mattei; anche qui l'inserimento è quello di una rotatoria a 5 bracci in asse con corso Vercelli del diametro di 50 m.. Il braccio nord da ingresso alla Zc2 di PPE e relativi standard, i due bracci superiori ricollegano la rotatoria a Corso Vercelli mentre i 2 inferiori fungono da collegamento lungo la via Enrico Mattei. La soluzione proposta elimina le corsie di accumulo esistenti ed elimina il conflitto di manovra. Per la sua realizzazione sono interessati i terreni del proponente a nord, ANAS per corso Vercelli e alcune particelle non censite a sud, la cui proprietà è da ricondurre al Comune per effetto della lottizzazione che ha prodotto l'anello della via Enrico Fermi.

L'area in questione è da tempo urbanizzata tanto che il PRG 80 già la destinava ad attività di natura economica; su essa area si sono inseriti il Piano Particolareggiato in variante al PRG denominato "Area Consorzio Orione" del 1997 <DCC n. 168 del 165.12.1997> a cui è seguito un as built finale approvato con DGC n. 619 del 05.12.2003.

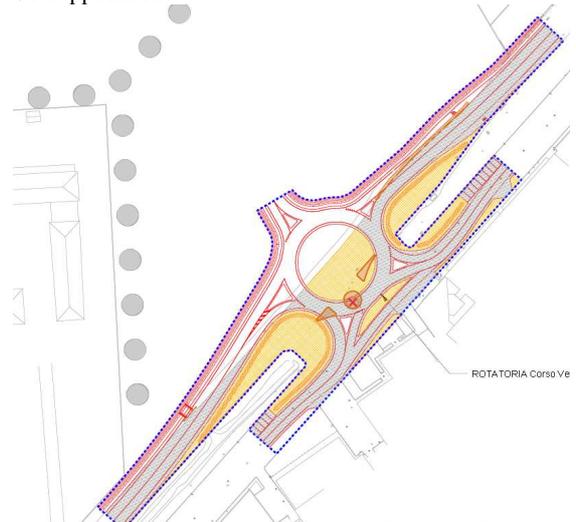
Essa area è appunto ricompresa nelle viabilità, nei parcheggi e nel verde.



Stato di fatto - rilievo



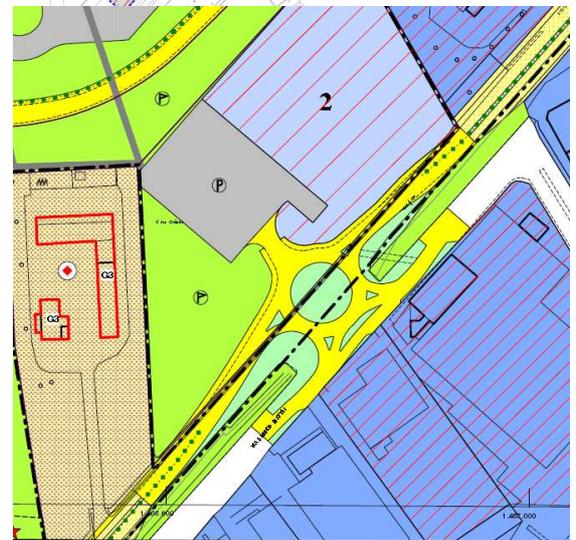
Sovrapposizione



Progetto



Previsione Urbanistica



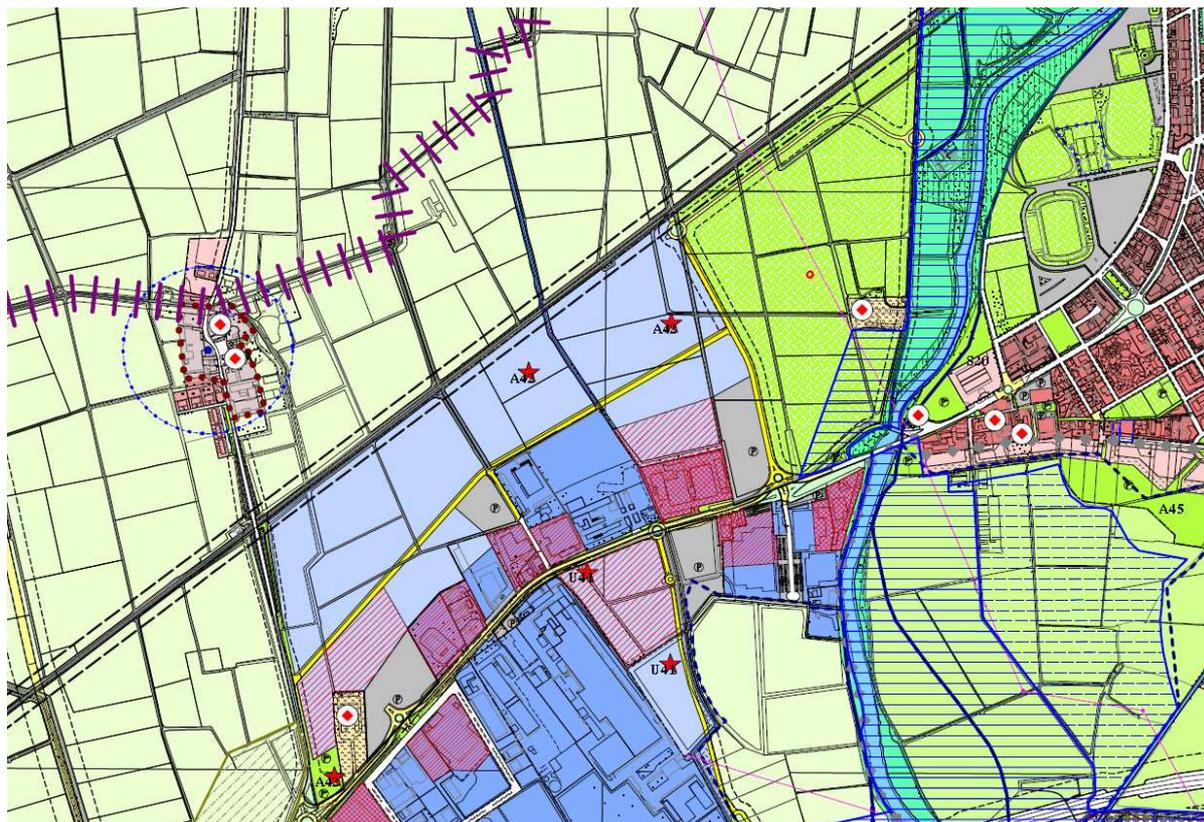
Legenda

-  Particelle intestate ai proponenti
-  Reliquato acque esistenti
-  Particelle intestate ad ANAS
-  Particelle intestate a privati
-  Particelle intestate a privati già sedime stradale
-  Particelle attualmente non censite ("NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA")

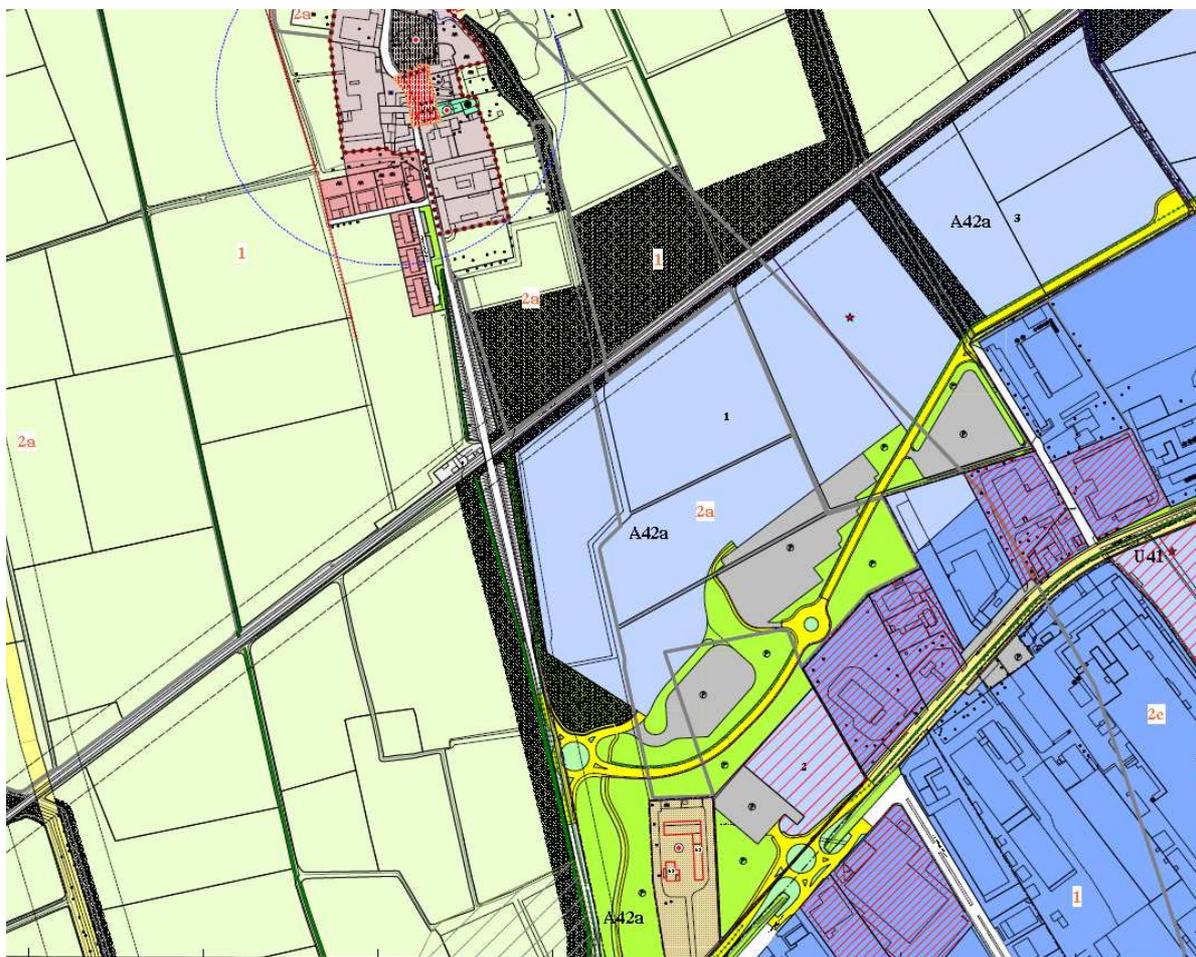
c. la viabilità interna di penetrazione;

Il nuovo asse di penetrazione ricalca la previsione del PRG vigente, rendendo la medesima più organica attraverso una curva dolce e la distribuzione alle aree di servizio delle Zc, tranne la Zc2 che accede da corso Vercelli.

Le ree a servizio pubblico, ed in particolare i parcheggi sono servite da questa nuova viabilità senza interferire con la viabilità esistente, escludendo la strada di penetrazione davanti alla Pavesi. Nella previsione edilizia del PPE gli edifici produttivo – logistici che si affacciano su detto nuovo asse risultano essere 3 1 in Zc1 e 2 in Zc3. Come si evince dalla NTA di PPE detti edifici seguiranno interamente le disposizioni comunali relative alla logistica sostenibile.



Stralcio del PRG Vigente disegno non in scala



Stralcio del PRG Proposta di Variante disegno non in scala



La norma tecnica di attuazione del Vigente PRG é contenuta sia all'interno dell'art. 20bis4 che si riporta:

"20bis.4. Per la realizzazione degli interventi ad uso commerciale si applicano gli indici e il parametro di conversione che seguono:

a - gli indici d applicare per il dimensionamento delle attività commerciali, da applicare sulle aree di cui al comma 2, sono i seguenti:

a1 - $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$;

a2 - $S_v/S_{ul} = 2/3$;

dove S_v è la superficie di vendita così come definita all'art. 5, commi da 1 a 9 dell'Allegato A alla DGR n° 563-13414/99 come modificato ed integrato dalla DCR n°347-42510/2003 e dalla DCR n°59-10831/2006" - comma 5, punto a)

b - il parametro di conversione da applicare sulle aree di cui al comma 2 è pari a:
 $1 \text{ mq di } S_{ul} \text{ produttiva} = \frac{1}{4} \text{ di } S_{ul} \text{ commerciale.}$

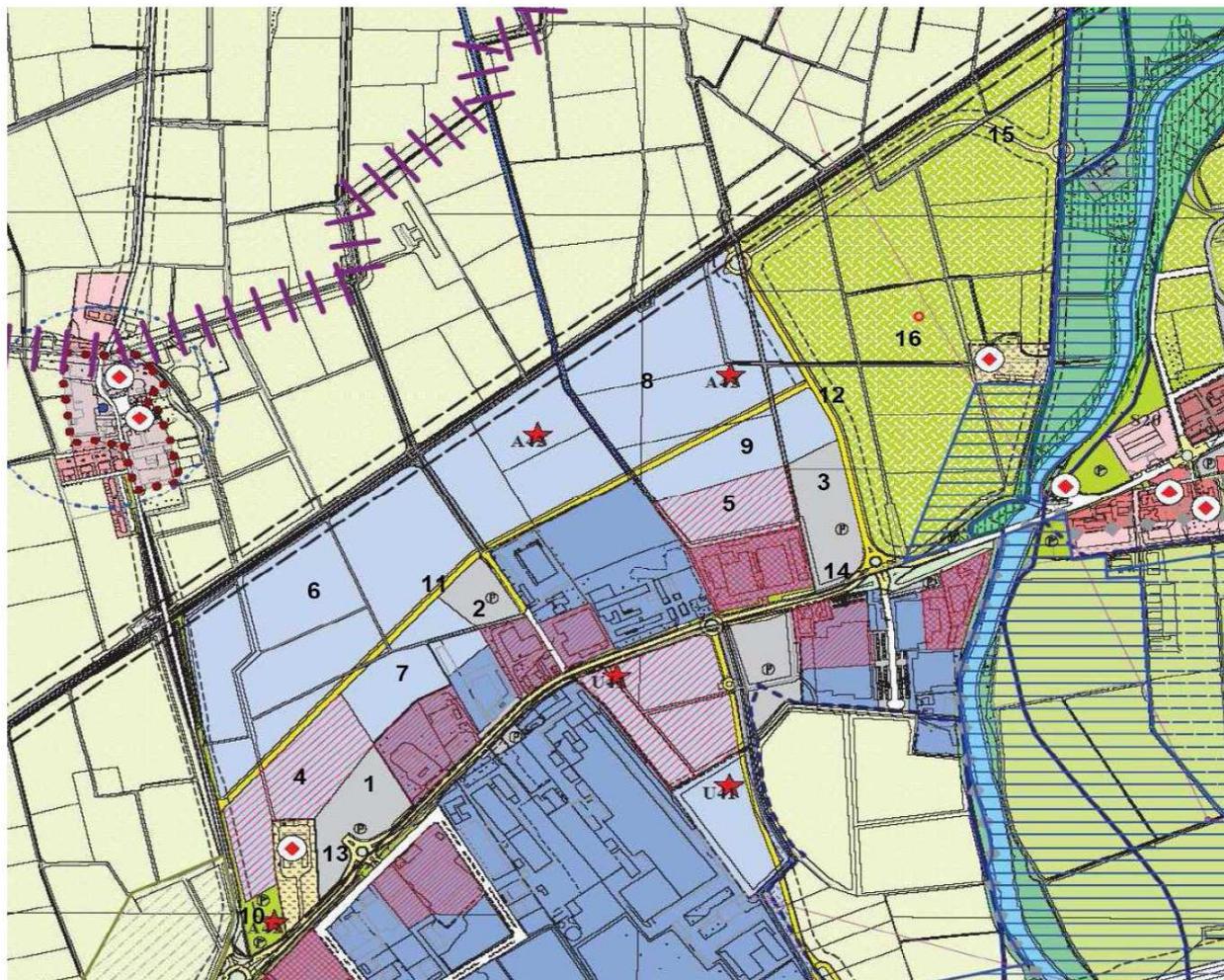
In aggiunta l'art. 20 in via all'Allegato 1 alle NTA, ovvero le schede a prescrizione specifica, normano alla A42 tutta la disciplina, ivi comprese e destinazioni d'uso modalità attuative ecc.

Ad essa scheda si rimanda per gli specifici contenuti normativi.

3.2 Le consistenze urbanistiche della porzione dell'area in variante

La variante Generale di PRG approvata con la DGR 2008 ha stabilito le consistenze dell'attuale Ambito T12A42 di PRG determinando la Superficie Territoriale dell'Ambito, comprensiva delle sue connessioni. La St d'Ambito è pari a mq. 901.129,00 come si evince dalle schede formative di PRG.

AMBITO	AREE CON CLASSIF. PRG 2003				
	<i>Aep</i>		Produttivo		
	<i>It = 0 mc/mq</i>		<i>Ut = 0,5 mq/mq</i>		
<i>St</i>		<i>St</i>	<i>Sul</i>	<i>Sz</i>	<i>Ap</i>
mq	mq	mq	mq	mq	mq
901.129	0	901.129	450.565	450.565	450.565



Individuazione delle aree interne all' Ambito A42 ante riassetto per effetto del PPE e annessa Variante Urbanistica Parziale

AMBITO A42 PRG VIGENTE			
Destinazione	Area	Superficie (mq)	Totale per destinazione
Parcheggio	1	23.271,65	
	2	11.610,97	
	3	25.379,12	60.261,74
ZC1 insediabili con attività commerciali di nuovo impianto	4	41.847,71	
	5	26.036,79	
ZC1	6	154.693,88	
	7	27.262,28	
	8	167.254,22	
	9	33.470,13	450.565,00
Verde	10	12.755,17	12.755,17
Viabilità di progetto	11	23.023,13	
	12	11.883,82	34.906,94
Viabilità a carico degli interventi di trasf. ad uso commerciale	13	4.092,48	
	14	1.514,97	
	15	7.233,40	12.840,84
Verde attrezzato per lo sport	16	329.799,31	329.799,31
Sommario			901.129,00

Tabella delle superfici rilevate da PRG Vigente

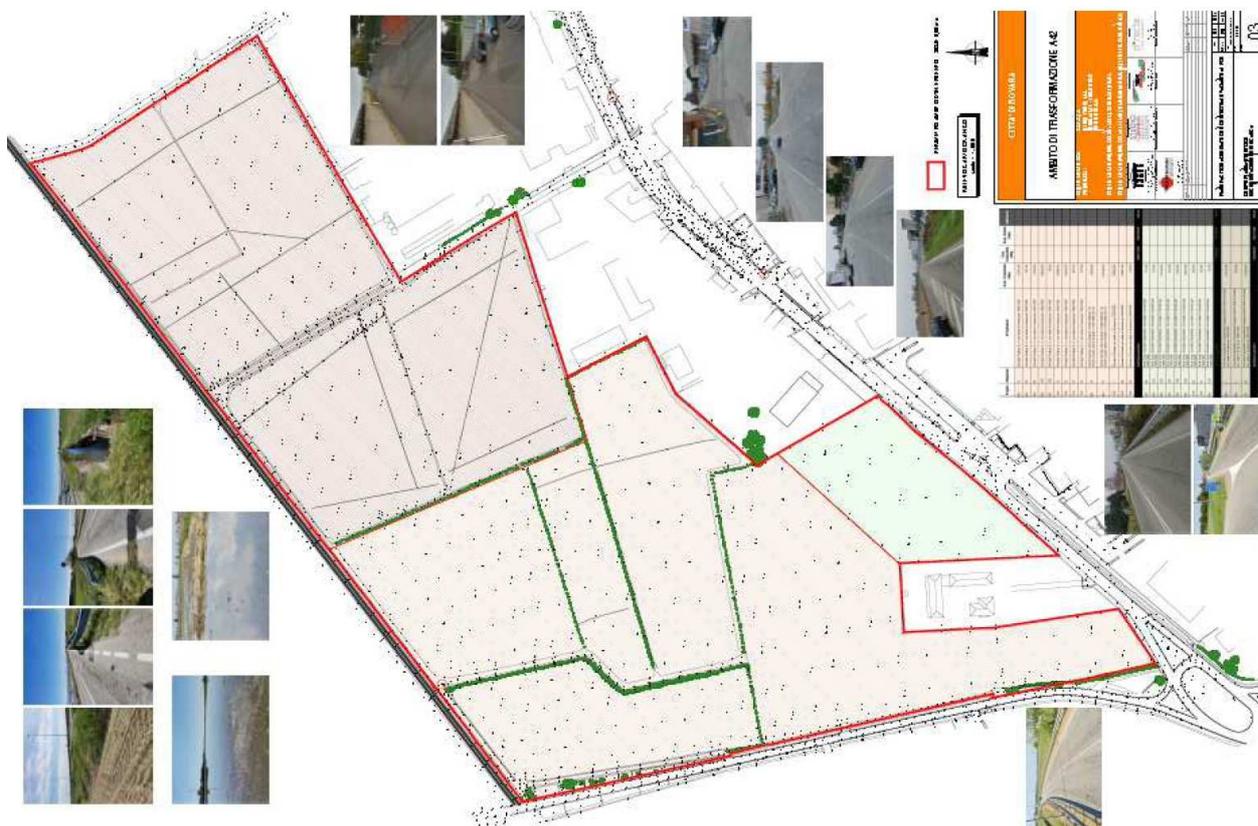
Il rilievo celerimetrico dell'area oggetto di variante, ovvero una porzione dei 901.129,00 mq. ne ha sancito l'effettiva consistenza urbanistica che è pari a mq. 358.516,60 <già al netto dei mappali n. 25 e 26 del Fg. 69 di proprietà Riseria Ceriotti S.r.l. con servitù di passo all'Ospedale Maggiore della Carità.



3.3 Il rilievo celerimetrico dell'area oggetto di variante

Il progetto di variante al PPE, come per altro il PPE Vigente, è stato redatto sulla base di un rilievo celerimetrico di dettaglio dell'area; il rilievo non ha ancora condotto ad un frazionamento e all'attribuzione di identificativi catastali specifici alle singole Sub. Zc che dovrà essere fatto a PPE approvato e a convenzione stipulata.

Stralcio dell'elaborato n. 5 PPE var. 1 - rilievo - disegno non in scala



Individuazione delle aree oggetto di Variante Urbanistica restituita su rilievo – tav. 03

3.4 La Proposta di Variante

L'intervento di trasformazione proposto con la manifestazione d'interesse prima, e con il progetto preliminare/definitivo urbanistico di PPE e di variante poi, pur essendo coerente con le *best practices* progettuali di trasformazione urbana per la realizzazione dei siti produttivi, non risulta attualmente conforme alle previsioni del vigente PRG in quanto la proposta formulata dalle proprietà non ricomprende le destinazioni produttive e artigianali distinguibili nelle attività connesse alla movimentazione delle merci, trasporto, intermodalità, stoccaggio e assemblaggio (*Logistica*) D3 di cui al punto 13.2 delle NTA di PRG nonostante sia già azionato come Mix P1, nonché non prevede la declinazione in sub Ambiti dell'A42 a sua volta ripartiti in sub. Zc per A42a; prevede una diversa UF mq./mq. commerciale per l'area in ambito A5, modifica la localizzazione delle Ap e la e previsione degli innesti sulla viabilità esterne al perimetro dell'A42.

Le previsioni del vigente PRG sull'area in argomento sono peraltro rimaste a tutt'oggi inattuata, pur essendo ormai intervenuto un cospicuo lasso di tempo dalla loro entrata in vigore, considerando che il tentativo di formazione di una Pianificazione Particolareggiata d'iniziativa privata, estesa all'intero Ambito, non ha mai trovato operatori/investitori disposti ad acquisire per intero le aree e darvi attuazione; ciò principalmente in considerazione del fatto che dette aree erano, e sono, enormemente estese in relazione alle opere da realizzare ed agli investimenti necessari la loro trasformazione.



Atteso che non sussistono i presupposti né per il ricorso a una variante urbanistica semplificata ai sensi dell'art. 8, comma 1, del D.P.R. 7.9.2010, n° 160 e s.m.i., né per il ricorso a un permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 5, commi 9 e seguenti, della legge 12.7.2011, n° 106, in quanto la funzionalità dell'intervento, la complessità del medesimo in relazione anche alla quantificazione e localizzazione dello standard urbanistico, oltre che la realizzazione degli elementi per la fruizione del compendio, tra cui quelli per la viabilità al contesto, che conducono ad un ridisegno urbanistico complesso e non semplicemente ad un permesso di costruire in deroga;

Di conseguenza, l'unico mezzo per poter conferire conformità urbanistica all'intervento di trasformazione proposto rimane quello della preventiva Variante Ordinaria del tipo Parziale ai sensi dell'art. 17, comma 5, della Legge Regionale 05.12.1977, n° 56 e s.m.i.

3.4a Le verifiche di rispondenza dei contenuti della Variante

A - Verifiche di rispondenza ai dettati dell'art. 17 c. 5 LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.:

lettere dalla "a" alla "h"	Verificato
a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;	SI
b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra comunale;	SI
c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;	SI ^[0]
d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;	SI ^[0]
e) <u>non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;</u>	SI ^[1]
f) <u>non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico - ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;</u>	SI ^[2]
g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;	SI ^[3]
h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;	SI
h bis) - LR 16/2018 e s.m.i. .	ininfluente

Note:

^[0] La dimostrazione è data con la successiva [tabella n. 3](#) e le considerazioni in calce alla medesima;

^[1] La dimostrazione è data con la successiva [tabella n. 1](#) e le considerazioni in calce alla medesima;

^[2] La dimostrazione è data con la successiva [tabella n. 2](#) e le considerazioni in calce alla medesima;



[3] E' stata allegata alla documentazione in richiesta di Variante la dichiarazione a firma del geologo incaricato che dichiara quanto richiesto dalla lettera g) del c. 5 dell'art. 17 LR 56/77 e s.m.i..

Tabella n. 1 - Dimostrazione del non incremento della capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei Comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti.

la proposta di Variante non prevede l'inserimento di destinazioni d'uso residenziali, infatti ancorché la scheda d'area A42 alle destinazioni d'uso dell'art. 13 e 16.1 NTA ammetta la destinazione d'uso A <nei limiti di un alloggio per unità locale con SUL massima di mq. 200> tale residenza non è da verificarsi all'interno del Mix R ma è a tutti gli effetti residenza del titolare e del custode e come tale da rubricarsi all'interno del Mix P. Per tale motivo la variante parziale n. 20, pur confermando la ipotesi della residenza del titolare e/o del custode non incrementerà la capacità insediativa residenziale del PRG Vigente confermando quindi il calcolo della CIR delle varianti n. 18 e 19 approvate di cui si riporta per correttezza la tabella di calcolo.

VARIANTE GENERALE 2008	Abit. insed.	Aree Servizi	APPROVATA CON DGR 51 - 8996 DEL 16.06.2008
	n°.	mq.	
Relazione Generale	147.654	4.894.732,00	147.654 x ± 0,5 = 73.827,00 mq. forbice delle aree a Servizi

dove

ΔAB

Variazione abitanti insediabili

ΔAp

Variazione superficie aree a Servizi

VARIANTI ART.17 C. 5	ΔAb	ΔAp	NOTE
Variante 1	0	33.232,00	Trasformazione S19 S3 S4 S28 in aree per "attrezzature socio-sanitarie e assistenziali"
Variante 2	0	0,00	Variante normativa
Variante 3	0	0,00	Variante normativa
Variante 4	-12	-1307,00	Rimodulazione delle zc dell'A2
Variante 5	0	0,00	Adeguamento al PPR NV
Variante 6	-24	-1350,00	Varie
Variante 7	0	0,00	Variante normativa
Variante 8	0	0,00	Variante normativa
Variante 9	0	0,00	Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi
Variante 10	0	0,00	Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi
Variante 11	0	0,00	Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi
Variante 12	-3	-1206,50	Variante U37 Pernate
Variante 13	39	-1831,00	Variante T6c nodo infrastrutturale - normativa aree improprie
Variante 14	-432	14502,00	Variante Ambito U18 - Ex Officine Grafiche De Agostini e Palazzo Uffici
Variante 15	-391	-7987,00	Variante Ambito T4a - aree produttive logistiche Sant'Agabio
Variante 16	0	-1012,00	Variante ex Isolato 53 del Centro Storico - Parcheggio Centro Duomo
Variante 17	0	-5387,50	Variante ex area SNAM via XXV Aprile - MSAM3 commerciale
Variante 18	-76	-400,00	Variante ex area Wild via Emilio Wild - produttivo esistente
Variante 19	0	0,00	Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate
TOTALE	-899	27253,00	

Riepilogando: il saldo delle varianti approvate è pari a - 899 abitanti insediabili complessivo; questo per effetto dell'eliminazione o della riduzione dell'indice residenziale Mx R nella varianti parziali nn. 4, 6, 12, 14, 15 e 18 <l'unica in incremento era la variante 13 ma elideva le precedenti riduzioni>.

Ne discende pertanto la verifica di quanto richiesto alla lettera e) del c. 5 dell'art. 17;

Tabelle n. 2a/b/c - Dimostrazione del non incremento delle superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico - ricettive, in misura al 2 per cento nei Comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti.

Preliminarmente si calcolano le superfici Territoriali produttive del PRG vigente come risulta dalla **tabella n. 2/a** nella pagina seguente riportata, come per tutte le precedenti varianti parziali approvate o in corso di formazione.

Tab. 2/a calcolo delle St produttive ⁽¹⁾ di tutto il PRG vigente.



ZONA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	%		Estrapolazione
A	Tessuto consolidato	762.437	0,75		
B	Tessuto di completamento (Mix R)	18.489.484	18,07		
B	Tessuto di completamento (Mix P)	3.233.900	3,16		3.233.900
C	Tessuto di ampliamento	1.979.451	1,93		
D	Tessuto di ampliamento industriale	3.830.251	3,74		3.830.251
E	Zone agricole	65.802.506	64,30		
F	Attrezzature di interesse comunale	5.685.636	5,56		
	Ferrovie e grandi infrastrutture	2.548.760	2,491		
	Superficie territoriale totale	102.332.425	100	Totale	7.064.151

(1) NB: Ai fini della semplificazione del calcolo si è tenuto conto della sola St produttiva, essendo le attività direzionali, commerciali e turistico ricettive inserite nel PRG insieme al Mix funzionale R

Il 2% delle Superfici Territoriali delle destinazioni d'uso urbanistiche delle aree campite dal PRG quali Mix P di completamento e di ampliamento è pari a mq. 141.283,02.

Per l'implementazione della destinazione produttiva/artigianale vigente con l'introduzione dalla produttivo logistica D3, è appena il caso di significare che le superfici territoriali oggetto di variante in proprietà sono pressoché identiche a quelle cartografate dal PRG vigente e corrispondenti a mq. 358.516,60 della proposta, in quanto si agisce su parte dell'area già azionata quale A42 la cui superficie è stata cristallizzata dal PRG vigente in mq. 901.129,00 come dimostrato nella tabella di pag. 29 e dalla sotto tabella di excel alla formazione del PRG.

Tabella 2/b – riassuntiva delle ST e SUL produttive dell'A42 vigente
Ambito A42

AMBITO	AREE CON CLASSIF. PRG 2003				
	Aep		Produttivo		
	It = 0 mc/mq	Ut = 0,5 mq/mq			
St mq	mq	St mq	Sul mq	Sz mq	Ap mq
901.129	0	901.129	450.565	450.565	450.565

Pertanto, rimanendo invariata la ST totale dell'A42 e quella parziale dell'A42a su cui agisce la variante e non modificando gli indici già oggi previsti dal PRG, ai fini della verifica del 2%, non necessitano nuovi mq. di St da attingere alla quota del 2% delle attività produttive previste dal PRG. Anche la parte Commerciale è confermata sia come indici che come SUL, anzi è in lieve riduzione.

Successivamente enunciano la somma dei fabbisogni delle precedenti varianti approvate.

Tab. 2/c calcolo delle St economiche della Variante e verifica del fabbisogno teorico.

	Descrizione	ST mq.	IT m ² /m ²	Note
1	Fabbisogno DeA - Var. 14	+ 19.950	1,00	[1 DeA ragguagliata all'It di PRG - (2 U18 +3 CIR)]
2	Fabbisogno DSV - Var. 15	+/- 0	0,50	Riduzione della metà dell'indice tra exist. e prog.
3	Fabbisogno Curia - Var. 16	+ 1.012	1,00	Incremento delle St economiche - commerciale
4	Fabbisogno ex Snam - Var. 17	+ 6.556	0,33	Incremento delle St economiche - commerciale
5	Fabbisogno T12 PPE v- Var. 19	+/- 0	0,47	incremento della ST produttiva e riduzione indice
	Totale mq.	27.518		

Pertanto, mantenendo ai fini della verifica del 2% gli indici di PRG invariati sulle aree, sono occorsi per effetto delle precedenti varianti 27.518,00 mq. di ST da attingere alla quota del 2% delle attività produttive previste dal PRG. Quindi $(27.518,00 \div 7.064.151,00) = 0,389$; quindi $0,39\% < 2\%$ - verificato.

Ne discende pertanto la verifica di quanto richiesto alla lettera f) del c. 5 dell'art. 17;



Tabella n. 3 - Dimostrazione della non riduzione e del non incremento della quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge.

Per la verifica del non superamento del $\pm 0,5$ mq./abitante, sempre prevista dall'art. 17 c. 5 LR 56/77 e s.m.i., l'operazione da compiere è la semplice sottrazione/aggiunta delle eventuali superfici destinate a Servizi - attrezzature d'interesse comunale previste dalla variante sull'area dal bilancio complessivo del piano, tenendo in debito conto gli scostamenti pregressi derivanti dall'approvazione delle precedenti varianti parziali.

I paradigmi fondativi della scheda d'Ambito a prescrizione specifica A42 secondo i quali le aree Ap sono pari a 1 mq./mq. di SUL non vengono modificati e pertanto la variante ha un effetto neutro sul bilancio dei $\pm 0,5$ mq. abitante richiesto in verifica. Nella tabella seguente si riepilogano i fabbisogni pregressi e le verifiche effettuate per effetto delle precedenti varianti parziali.

Tabella 3 – riassuntiva delle Aree a Servizi di tutte le varianti parziali ex art. 17 c. 5 approvate (n. 19),

VARIANTE GENERALE 2008	Abit. insed.	Aree Servizi	APPROVATA CON DGR 51 - 8996 DEL 16.06.2008
	n°.	mq.	
Relazione Generale	147.654	4.894.732,00	147.654 $\times \pm 0,5 = 73.827,00$ mq. forbice delle aree a Servizi
dove			
ΔAB	Variazione abitanti insediabili		
ΔAp	Variazione superficie aree a Servizi		
VARIANTI ART.17 C. 5	ΔAb	ΔAp	NOTE
Variante 1	0	33.232,00	Trasformazione S19 S3 S4 S28 in aree per "attrezzature socio-sanitarie e assistenziali"
Variante 2	0	0,00	Variante normativa
Variante 3	0	0,00	Variante normativa
Variante 4	-12	-1307,00	Rimodulazione delle zc dell'A2
Variante5	0	0,00	Adeguamento al PPR NV
Variante 6	-24	-1350,00	Varie
Variante 7	0	0,00	Variante normativa
Variante 8	0	0,00	Variante normativa
Variante 9	0	0,00	Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi
Variante 10	0	0,00	Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi
Variante 11	0	0,00	Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi
Variante 12	-3	-1206,50	Variante U37 Pernate
Variante 13	39	-1831,00	Variante T6c nodo infrastrutturale - normativa aree improprie
Variante 14	-432	14502,00	Variante Ambito U18 - Ex Officine Grafiche De Agostini e Palazzo Uffici
Variante 15	-391	-7987,00	Variante Ambito T4a - aree produttive logistiche Sant'Agabio
Variante 16	0	-1012,00	Variante ex Isolato 53 del Centro Storico - Parcheggio Centro Duomo
Variante 17	0	-5387,50	Variante ex area SNAM via XXV Aprile - MSAM3 commerciale
Variante 18	-76	-400,00	Variante ex area Wild via Emilio Wild - produttivo eisitante
Variante 19	0	0,00	Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate
TOTALE	-899	27253,00	

Le modifiche complessive del fabbisogno di PRG sono soddisfatte in quanto mq. 27.253,00 risultano ricompresi all'interno della forbice dei $\pm 73.827,00$ mq. derivanti dallo 0,5 mq./abitante riferito alle previsioni del numero di abitanti insediabili del PRG Variante Generale 2008.

Ne discende pertanto la verifica di quanto richiesto alla lettere c) e d) del c. 5 dell'art. 17;

I limiti inderogabili previsti dall'art. 17 c. 5 della LR 05.1977 n. 56 e s.m.i., relativi alla validità dell'intero arco temporale del PRG risultano, come sopra dimostrato, essere rispettati. La variante proposta é quindi ascrivibile alla fattispecie delle Varianti Parziali Ordinarie al PRG ai sensi dell'art. 17 c. 5;

B - Verifiche di rispondenza ai dettati dell'art. 17 c. 6 LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;

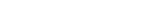
Da ultimo si affrontano le verifiche relative ai requisiti di cui al c. 6 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i. affinché una variante sia ascrivibile tra le fattispecie delle varianti parziali, ovvero: la ricomprensione delle aree all'interno del perimetro del Centro Abitato così come individuato ai sensi dell'art. 12 c. 5/bis e la dotazioni delle opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.



Opere di Urbanizzazione:

Per quanto concerne la presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria è stato eseguito dalla proposta progettuale un rilievo delle medesime rappresentato nell'elaborato n. 14A – planimetria sotto servizi esistenti – scala 1:1000 da cui si evince che su Corso Vercelli e via Castello, che lambiscono l'intervento sia sul lato sud che sul lato est, sono presenti tutte le OO.UU. 1^ da cui procedere con una loro estensione/completamento per infrastrutturare l'area. Esse nello specifico sono.

Legenda:

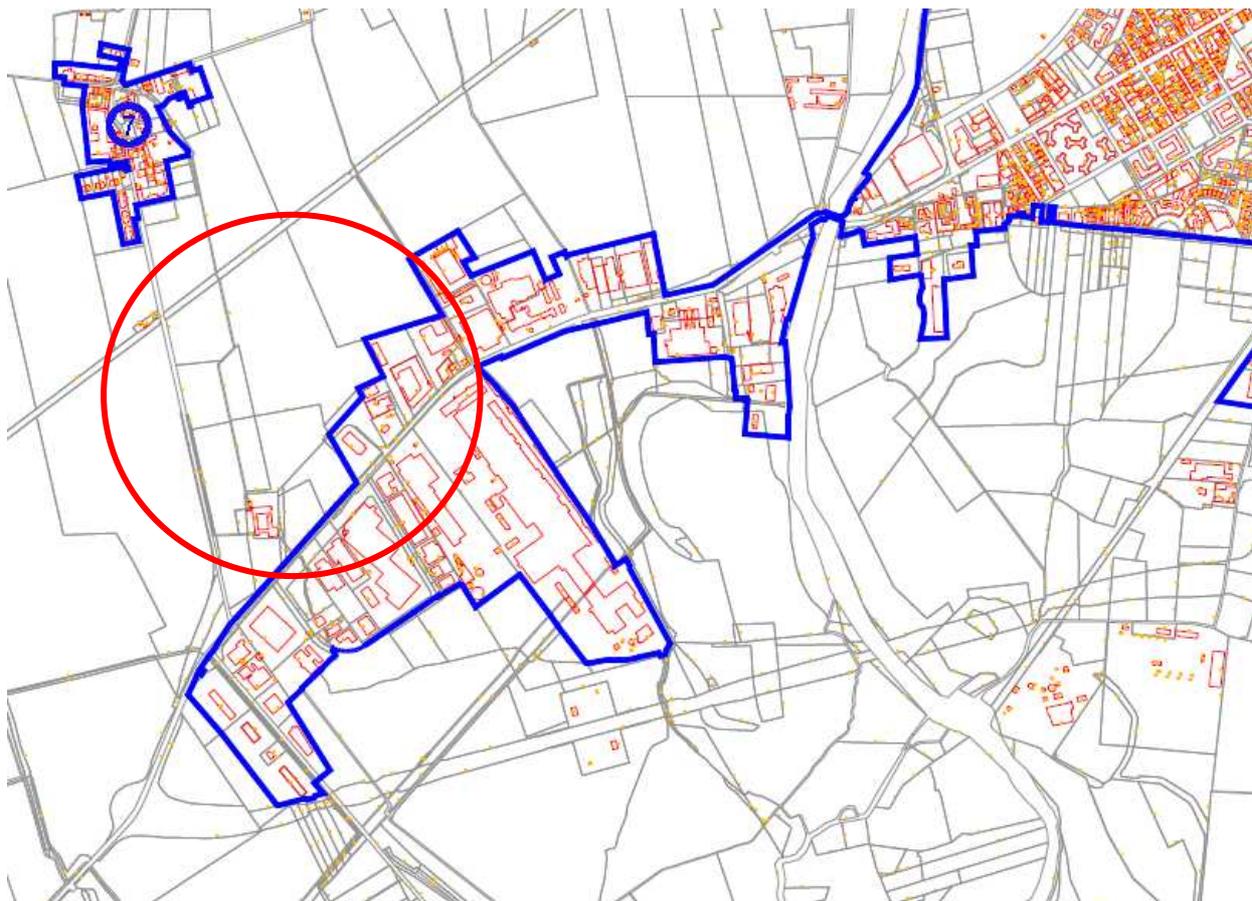
	Rete gas principale		Rete idrica
	Rete gas secondaria		Rete Telecom
	Rete acque bianche Ø180		Rete illuminazione pubblica comunale
	Camerette di ispezione		Rete illuminazione ENEL Sole
	Rete fognatura esistente		



Perimetro del Centro Abitato.

Il perimetro del centro e dei nuclei abitati è stato approvato definitivamente dal Comune di Novara giusta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 29.05.2019 secondo le modalità dell'art. 81 della LR 56/77 e s.m.i., previa istruttoria regionale e parere favorevole con prescrizioni recepite interamente nella perimetrazione definitiva; esso pertanto è valido ed operante ai fini della determinazione delle caratteristiche del c. 6 dell'art. 17 LR 56/77 es.m.i..

Come si evince dalla consultazione dell'elaborati n. 2g quadrante 2 - scala 1:5000 della perimetrazione approvata l'area oggetto di variante è contermina perimetrazione del centro abitato del capoluogo.



Anche per quanto riguarda le verifiche effettuate relative all'art. 17 c. 6 della LR 05.1977 n. 56 e s.m.i. , come sopra in sintesi riportate, **sotto il profilo urbanistico il progetto di PPE con contestuale Variante al PRG presentato è ascrivibile alla fattispecie della Variante Urbanistica di tipo Parziale ai sensi della LR. 56/77**

3.4b Lc coerenza con la pianificazione sovraordinata e con la pianificazione in salvaguardia

- Piano Paesaggistico Regionale <PPR>

E' stata redatta, unitamente alla relazione generale di Variante la verifica di coerenza della variante con le norme del PPR approvato, con particolare riguardo alla tav. P4 ed all'art. 40 m.i. 10 aree rurali e art. 20 – Capacità di uso del suolo classe II, nonché all'art. 32 delle NTA del PTP Aree rurali di specifico interesse paesaggistico. Tali classificazioni sono intervenute sullo stato di fatto dei luoghi e senza tenere conto delle previsioni urbanistiche approvate ante approvazione del PPR 2017.

- Piano Territoriale Regionale <PTR>

AIT 4 Novara – Trasformazione e riqualificazione urbana integrata con quella del nodo infrastrutturale novarese; vanno chiarite le aree di ristrutturazione limitando il consumo di suolo, lo sprawl; l'area di Novara va pensata come nodo trasportistico e di distretto logistico di cattura e di primo trattamento delle merci. In tale cornice s'inserisce a pieno titolo il tassello della Variante n. 20 in un'area già in urbanizzata e distretto produttivo, da implementare, secondo il vigente PRG in quanto connessa dalla tangenziale di Novara ai caselli Autostradali e all'interporto CIM S.p.A..

- Piano Territoriale Provinciale <PTP>

Art. 4.2 Aree di concentrazione degli insediamenti produttivi da confermare, riqualificare e sviluppare – l'area ricade a pieno titolo all'interno dell'art. 4.2 il cui obiettivo è la conferma, la riqualificazione e lo sviluppo del sistema produttivo ivi



compresa ovviamente l'offerta dei servizi logistici e trasportistici attraverso la riqualificazione delle aree produttive al contorno. Le direttive stabiliscono che l'area è da svilupparsi attraverso SUE con l'utilizzo anche di parametri elevati mantenendo comunque un buon rapporto di permeabilità del suolo non inferiore al 10 % di SF.

- Progetto Preliminare di Variante Strutturale di adeguamento alla disciplina Seveso III

DCC n. 17 del 17.03.2022

Le aree sono esterne cerchi di danno delle lesioni reversibili, dalle aree di esclusione e di osservazione adottate con il progetto preliminare di variante strutturale RIR e poste in salvaguardia, i documenti di VAS analizzeranno puntualmente all'interno di tutti gli aspetti di carattere ambientale, anche la presenze sezione. La disciplina RIR del Comune di Novara non ammette nuove industrie Seveso.

Anche con riferimento alla verifica della disciplina della pianificazione sovraordinata sono soddisfatti i requisiti per l'inquadramento all'interno di una variante parziale di PRG.

Per quanto attiene gli approfondimenti di natura Geologica, Idrogeologia e Geotermica si fa espresso richiamo alla documentazione consegnata dal proponente in data 01.07.2022 al prot. n. 68.441 di seguito riportata:

- 10_PPE_SS_Relazione Geologica e Geotecnica;
- 11_PPE_SS_Certificazione del Geologo ai sensi dell'art. 17 c. 5 lett. g) LR 56/77 e s.m.i.;
- 12_PPE_SS_Valutazione Compatibilità Idraulica Comparto Zc1;
- 13_PPE_SS_Valutazione Compatibilità Idraulica Comparto Zc2;
- 14_PPE_SS_Valutazione Compatibilità Idraulica Comparto Zc3;

3.5 Normativa di PRG

Le NTA di PRG comunale vengono modificate nell'articolo 20bis4 solo ed esclusivamente per il parametri UF e solo per l'A42a in modo da sottendere la doppia verifica e della Territoriale 0,01868 di 0,5 UT mq./mq. e dell'UF che era prevista in 0;25 mq./mq. e che riducendosi la Zc2 a 24.720,00 è portato a 0,5 UF mq./mq., questo al punto c. del 20bis4 delle NTA.;

l'articolo di PRG 2bis4 viene pertanto così modificato:

20bis.4. Per la realizzazione degli interventi ad uso commerciale si applicano gli indici e il parametro di conversione che seguono:

a - gli indici d applicare per il dimensionamento delle attività commerciali, da applicare sulle aree di cui al comma 2, sono i seguenti:

a1 - $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$;

a1.1 - $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$ per Sub Ambito A42a - Zc2;

a2 - $S_v/S_{ul} = 2/3$;

dove S_v è la superficie di vendita così come definita all'art. 5, commi da 1 a 9 dell'Allegato A alla DGR n° 563-13414/99 come modificato ed integrato dalla DCR n°347-42510/2003 e dalla DCR n°59-10831/2006" - comma 5, punto a)

b - il parametro di conversione da applicare sulle aree di cui al comma 2 è pari a:

1 mq di S_{ul} produttiva = $\frac{1}{4}$ di S_{ul} commerciale.

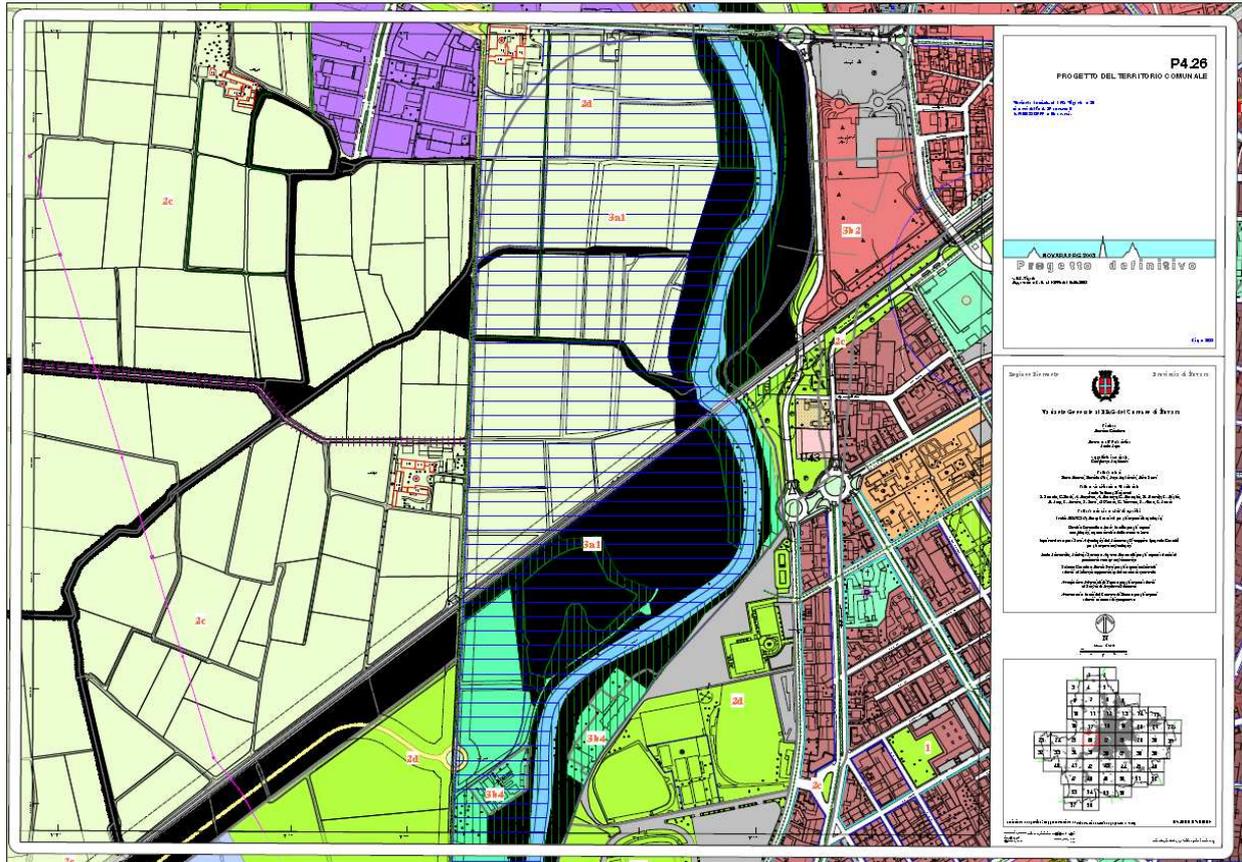
La scheda d'area A42 è splittata in due sub. schede A42a e A42b; si omette la loro elencazione e per la loro completa lettura dei dispositivi si rimanda all'Allegato 1 alle NTA di variante e NTA comparativa.

3.6 La modifica degli elaborati grafici di PRG per effetto della Variante e del PPE

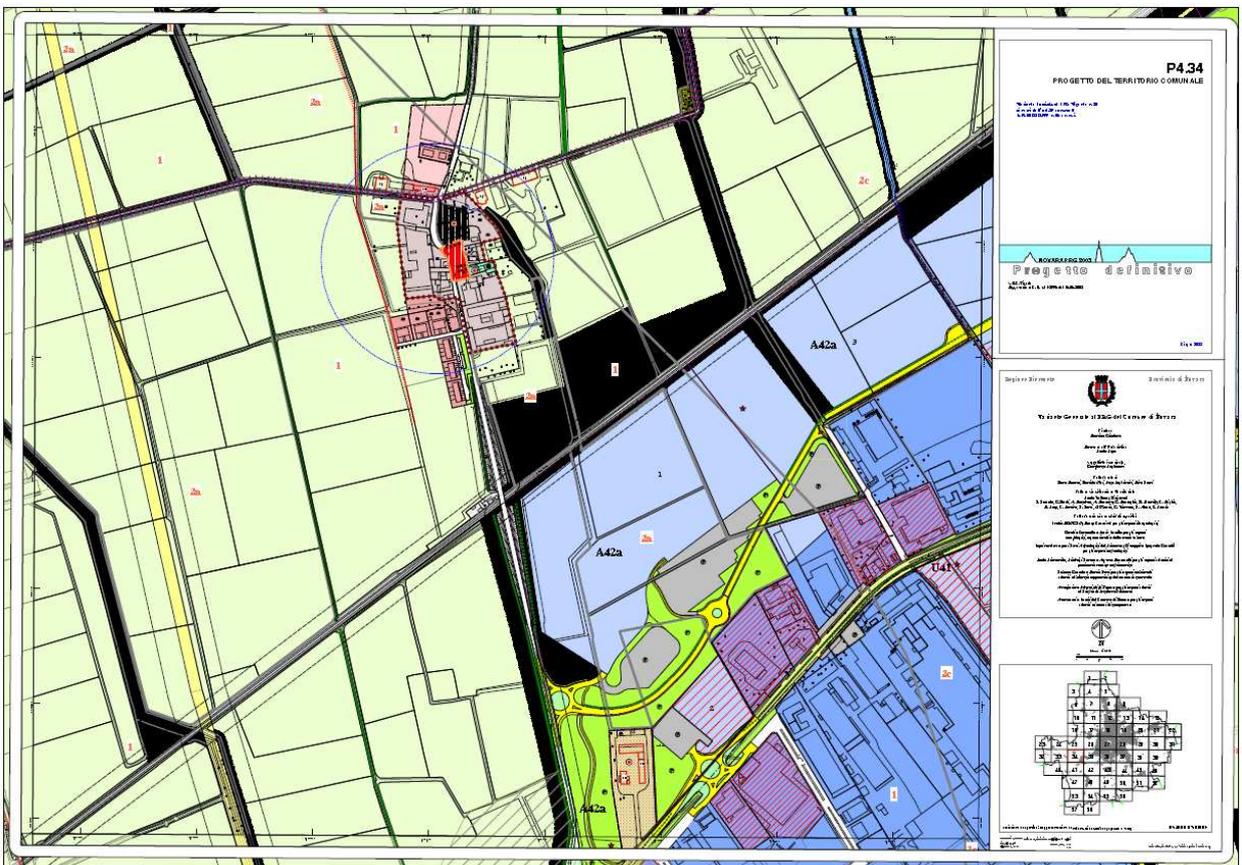
la ridefinizione del sistema urbanizzativo sia pubblico che privato, con conseguente ridefinizione del posizionamento delle opere di urbanizzazione previste in cessione dal PPE vigente <parte pubblica>, l'inserimento di 3 nuove sub Zc, nonché la riparametrazione anche dell'Ambito A42, ha imposto il ridisegno sia delle tav. P4.26, P4.34, P4.35 e P4.41 Progetto del territorio scala 1:2.000 - nonché la P3.2 scala 1:10.000.



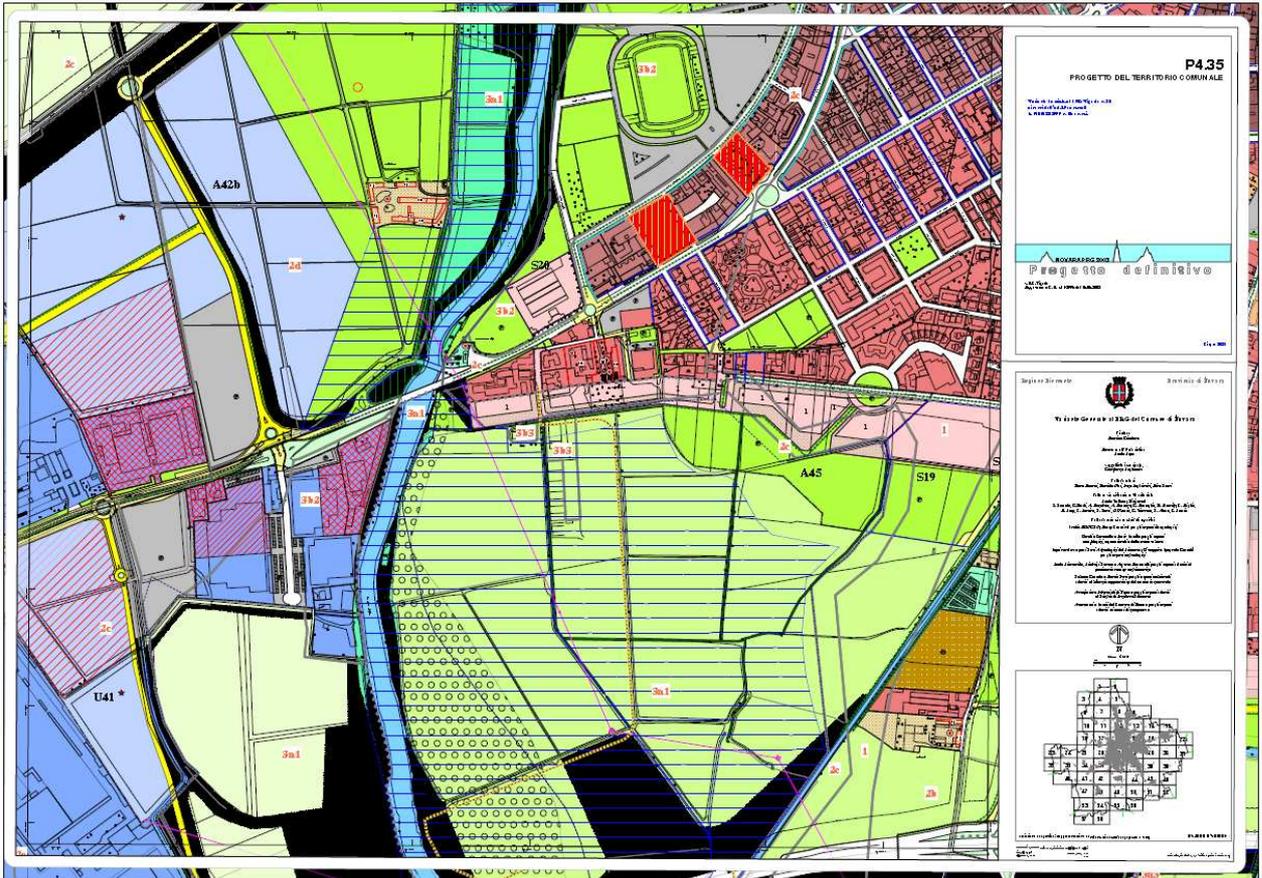
Elaborati P4.26/34/35/41 1:2.000- modificati per effetto della presente Variante Parziale.



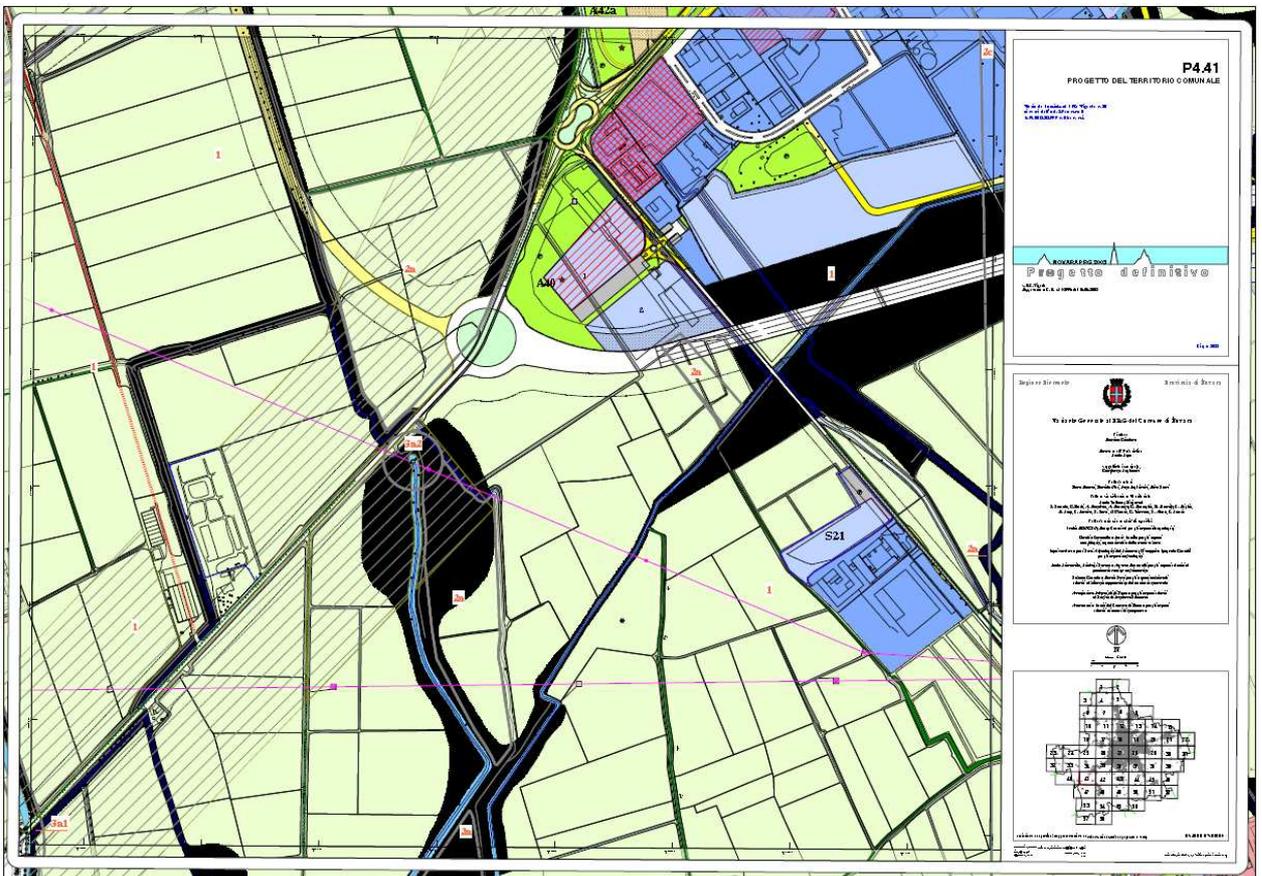
Stralcio della tav. p4.26 Progetto del Territorio Comunale - disegno non in scala



Stralcio della tav. p4.34 Progetto del Territorio Comunale - disegno non in scala



Stralcio della tav. p4.35 Progetto del Territorio Comunale - disegno non in scala



Stralcio della tav. p4.41 Progetto del Territorio Comunale - disegno non in scala



Le tavole redatte con aggiornamento al giugno 2022 riportano le viabilità pubblica di progetto in carico all'Ambito con l'indicazione delle 2e rotatorie <entrambe su viabilità esistente > la viabilità interna, il Verde Pubblico di progetto nella nuova conformazione prevista dal PPE, i parcheggi pubblici di cui quello su Zc3 la limitrofo viabilità esistente, la pista ciclabile parallela a Corso Vercelli ed in entrata all'area, il Bacino di Laminazione e la Superficie Fondiaria. Le zone coperte da vegetazione, ridefinite anch'esse, ricomprendono anche l'area mitigativa interna del Cavo Aligen.

4 Classificazione della Variante

La variante in questione rientra nella fattispecie prevista dall'art. 17, comma 5 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., in quanto:

- ✓ non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- ✓ non modifica la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- ✓ non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni;
- ✓ non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni come sopra dimostrato;
- ✓ non incrementa la capacità insediativa residenziale del vigente P.R.G.C., né le superfici territoriali, né gli indici di edificabilità relativi alle attività economiche di cui all'art. 17, comma 5, lettera f) come infra dimostrato;
- ✓ non incide sull'individuazione di aree caratterizzate dal dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G. vigente; Per tale fattispecie si rimanda all'Elaborato di variante redatto dal geologo dott. Marco Carmine che con specifica dichiarazione in data 29.04.2020 asserisce: "*Le modifiche introdotte non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG Vigente.*"
- ✓ non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

5. Verifica di Assoggettabilità alla VAS <Valutazione Ambientale Strategica>

A mente degli impegni assunti ex art. 11 L. 241/90 e s.m.i., relativi all'Accordo procedimentale previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 28.06.2017 in data 20.12.2018 e s.m.i., ed in adempimento alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 203 del 26.04.2022, immediatamente eseguibile, è stato sottoscritto detto accordo tra il Comune proponenti il PPE in data 12.05.2022 al registro interno degli atti al n. 104. Con riferimento all'art. 6 dell'Accordo, rubricato Progettazione, al prot. n. 68.441/2022 di questo Comune del 01.07.2022 quale integrazione alla precedente consegna, il pool di professionisti incaricati dalla proprietà, hanno rimesso all'Amministrazione Comunale i documenti costituenti il procedimento relativo alla fase di VAS avviata per scelta ai sensi del c. 10 dell'art. 17 della LUR; essi sono:

1. "*Documento di Scopin*" – Fase di Specificazione alla procedura di VAS e allegati, quale documentazione a supporto gli studi viabilistici, atmosferici e acustici;

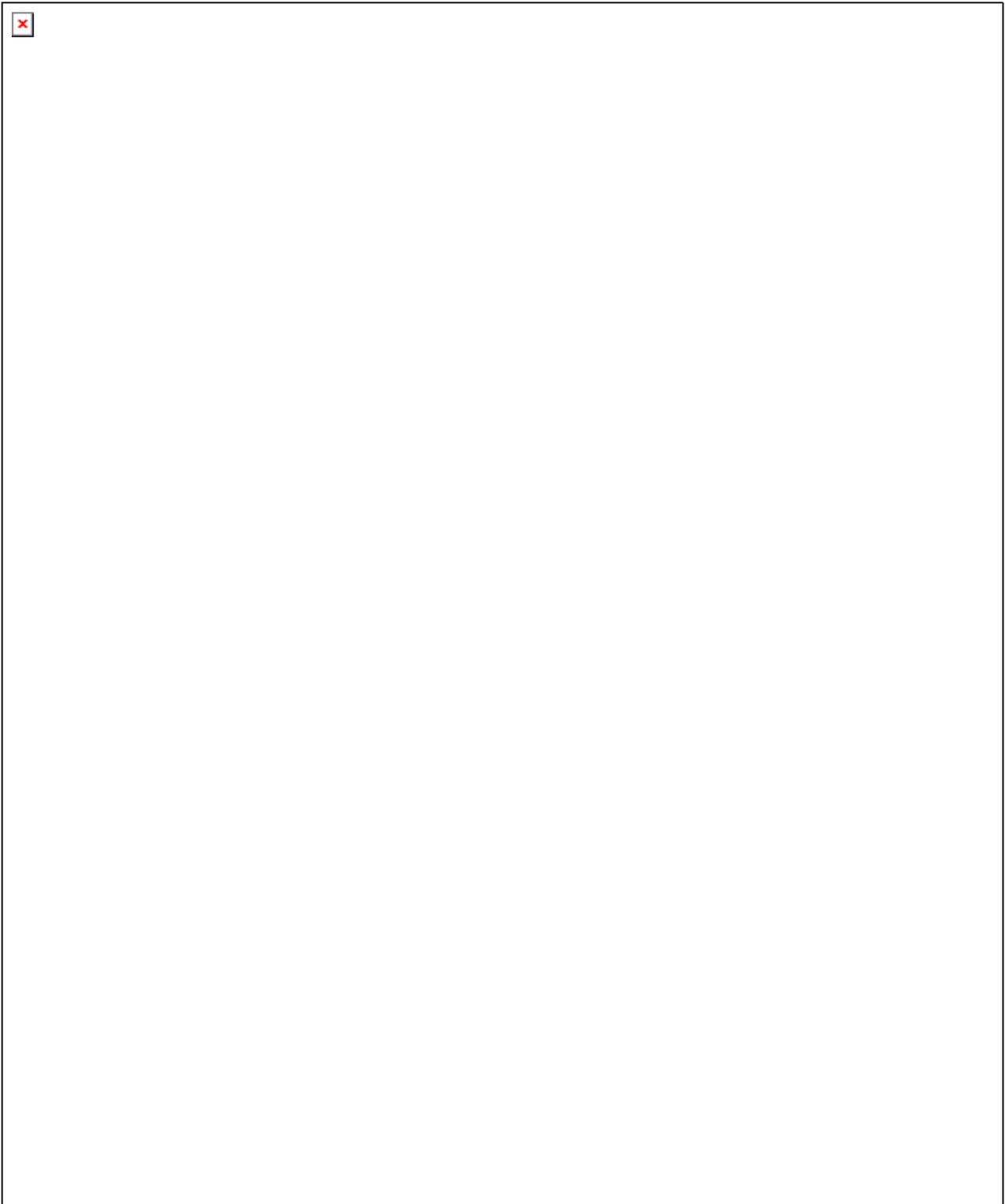


Tale documento è stato redatto in ossequio alla disposizioni Nazionali e regionali vigenti per avviare contestualmente alla variante la fase della VAS.

Per i contenuti e la specificità del Predetto Documento si rimanda allo stesso in quanto facente parte dei documenti della variante parziale.

Ritenuto, per i contenuti della variante parziale di che trattasi, che non ricorrano i presupposti di esclusione dalla valutazione previsti dal comma 9 dell'art. 17 della LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. la medesima procedura seguirà l'iter stabilito dal comma 11, del medesimo articolo, così come specificato dalla lettera "j1" - della DGR 29.02.2016 n. 25 - 2977 ovvero quello del procedimento integrato per l'approvazione delle varianti parziali al PRG che prevede che la fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione della variante siano svolte in maniera contestuale.

Nella tabella seguente si riproduce la tavola sinottica del procedimento integrato per l'approvazione delle varianti parziali al PRGC ovvero la lettera "j1" - della DGR 29.02.2016 n. 25 - 2977 così come predisposta dalla Regione Piemonte.



L'unica differenza procedurale rispetto alla tabella sopra riportata é il periodo di pubblicazione della Variante che, essendo contestuale alla variante di PPE adottata ai sensi dell'art. 40 della LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. con prevista pubblicazione di 30 + 30 gg., seguirà il medesimo periodo di pubblicazione anch'essa, ovvero 30 + 30 gg., e non 15 + 15 gg. così da far coincidere la pubblicazione del PPE, che governa la trasformazione, con quello della contestuale variante urbanistica.



6. Elaborati che costituiscono la Variante Urbanistica

Gli elaborati che costituiscono la Variante al PRG vigente sono i seguenti:

Parte Urbanistica - Progetto Preliminare di Variante Urbanistica Parziale <NA, relazioni e elaborati grafici>

- a. Relazione Generale di Variante;
- b. All. 1 Rel. Gen. Verifica di coerenza Var. Par. con il PPR
- c. NTA_PRG Vigente_art. 20bis stralcio_agg. mar. 2022
- d. Allegato 1 NTA_PRG Vigente_Scheda A42 agg. dic. 2021
- e. tav. _P3_02 PRG Vigente sc. 1_10.000 agg. lug. 2021
- f. tav. _P4_26 PRG Vigente sc. 1_2.000 agg. apr. 2013
- g. tav. _P4_34 PRG Vigente sc. 1_2.000 agg. genn. 2013
- h. tav. _P4_35 PRG Vigente sc. 1_2.000 agg. febb. 2017
- i. tav. _P4_41 PRG Vigente sc. 1_2.000 agg. genn. 2013
- j. NTA_PRG Comparativa_art. 20bis stralcio_agg. mar_giu. 2022
- k. Allegato 1_NTA_PRG Comparativa_Schede A42a e A42b
- l. NTA_PRG Progetto_art. 20bis stralcio_agg. Giu. 2022
- m. Allegato 1_NTA_PRG Progetto_schede A42a_bagg. giu. 2022
- n. tav. P3_2 Progetto sc. 1_10.000 agg. lug. 2021
- o. tav. P4_26 Progetto sc 1_2.000 agg. giur. 2022
- p. tav. P4_34 Progetto sc 1_2.000 agg. giur. 2022
- q. tav. P4_35 Progetto sc 1_2.000 agg. giur. 2022
- r. tav. P4_31 Progetto sc 1_2.000 agg. giur. 2022
- s. Relazione Geologico Tecnica
- t. Certificazione del Geologo ai sensi dell'art. 17 c. 5 lett. g)
- u. Documentazione Previsionale di impatto Acustico;

Parte Ambientale di PPE e del Progetto Preliminare di Variante Parziale al PRG vigente <relazione>

- v. Documento di Scoping

7. Procedure della Variante

La variante parziale segue la procedura prevista dall'art. 17 comma 7 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., pertanto:

- ✓ il Consiglio Comunale adotta con deliberazione la variante parziale;
- ✓ la variante parziale adottata viene pubblicata sul sito informatico del Comune di Novara;
 - pubblicazione sul sito:
 - <http://www.comune.novara.it/comune/trasparenza/amministrazioneTrasparente/pianificazioneGovTerritorio/variantiUrbanistiche.php>, nonché pubblicata all'<Albo Pretorio on-line del Comune di Novara per 30 gg consecutivi.
- ✓ dal trentesimo al sessantesimo giorno successivo alla data di pubblicazione è facoltà dei portatori d'interessi comuni presentare osservazioni e proposte relative la variante adottata e pubblicata;
- ✓ il Comune di Novara controdeduce alle eventuali osservazioni e proposte pervenute nel periodo di pubblicazione. Tali osservazioni non sono soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni;
- ✓ contestualmente all'avvio della fase di pubblicazione, la deliberazione di adozione è inviata alla Provincia di Novara che si pronuncia entro quarantacinque giorni dalla ricezione, la quale si intende positiva se non interviene entro detti termini;
- ✓ entro trenta giorni dallo scadere del termine di pubblicazione il Consiglio Comunale delibera sulle eventuali osservazioni e proposte e approva definitivamente la variante;
- ✓ se la Provincia di Novara esprime parere di non compatibilità con i progetti sovracomunali approvati o ha espresso osservazioni in merito alla classificazione della variante o al rispetto dei parametri di cui al comma 6, la deliberazione di approvazione deve dare atto



del recepimento delle indicazioni espresse dalla Provincia oppure essere corredata del definitivo parere favorevole della Provincia;

- ✓ la variante è efficace a seguito della pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione;
- ✓ la deliberazione di approvazione è trasmessa alla Provincia e alla Regione, entro dieci giorni dalla sua adozione, unitamente all'aggiornamento degli elaborati del PRG.

Contestualmente alla procedura di cui al capoverso precedente l'Autorità Procedente trasmetterà all'Autorità Competente la variante unitamente all'elaborato tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS per le procedure disciplinate dal comma 8 dell'art. 17 della L.U.R. 56/77 per la verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS.

La medesima procedura seguirà l'iter stabilito dal comma 11 sempre dell'art. 17 così come specificato dalla lettera "j1" - della DGR 29.02.2016 n. 25 - 2977 ovvero quello del procedimento integrato per l'approvazione delle varianti parziali al PRG che prevede che la fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione della variante siano svolte in maniera contestuale.

8. Elaborati di PPE variante 1 e contestuale Variante parziale ordinaria

Parte Urbanistica PPE <NA, relazioni e elaborati grafici >

- 01_PPE_DOC_Istanza;
- 02_PPE_DOC_Schema di convenzione;
- 03_PPE_DOC_Relazione Tecnica Illustrativa;
- 04_PPE_DOC_Stima OOU ZC1;
- 05_PPE_DOC_Stima OOU ZC2;
- 06_PPE_DOC_Stima OOU ZC3;
- 07_PPE_DOC_Norme Tecniche Attuazione;
- 08_PPE_DOC_Titoli proprietà;
- 09_PPE_SS_Studio viabilistico;
- 10_PPE_SS_Relazione Geologica e Geotecnica;
- 11_PPE_SS_Certificazione del Geologo ai sensi dell'art. 17 c. 5 lett. g) LR 56/77 e s.m.i.;
- 12_PPE_SS_Valutazione Compatibilità Idraulica Comparto Zc1;
- 13_PPE_SS_Valutazione Compatibilità Idraulica Comparto Zc2;
- 14_PPE_SS_Valutazione Compatibilità Idraulica Comparto Zc3;
- 15_PPE_SS_Relazione di analisi dell'inquinamento atmosferico ed emissioni in atmosfera;
- 16_PPE_SS_Documentazione previsionale d'impatto acustico;
- 17_PPE_TAV01a_Estratti_Mappa_Ortofoto;
- 18_PPE_TAV01b_Estratto_PRG_Vigente;
- 19_PPE_TAV01c_Estratto_PRG_Variante;
- 20_PPE_TAV02_Estratto PTP;
- 21_PPE_TAV03_Rilievo piano altimetrico;
- 22_PPE_TAV04a_Progetto coordinamento generale;
- 23_PPE_TAV04b_Progetto coordinamento sub ambito A42a;
- 24_PPE_TAV04b_ZC1_Progetto coordinamento ZC1;
- 25_PPE_TAV04b_ZC2_Progetto coordinamento ZC2;
- 26_PPE_TAV04b_ZC3_Progetto coordinamento ZC3;
- 27_PPE_TAV05_Tavola delle regole;
- 28_PPE_TAV06a_Progetto invarianza idraulica;
- 29_PPE_TAV06b_Progetto invarianza idraulica;
- 30_PPE_TAV6c_Progetto invarianza idraulica;
- 31_PPE_OOUU_TAV07_Particolari costruttivi;
- 32_PPE_OOUU_TAV08_Planimetria generale rete acquedotto - rete gas metano;
- 33_PPE_OOUU_TAV09_Planimetri generale reti Enel Telecom e illuminazione pubblica;
- 34_PPE_OOUU_TAV10a_Segnaletica-Barriere architettoniche;
- 35_PPE_OOUU_TAV10b_Segnaletica- Barriere architettoniche;
- 36_PPE_OOUU_TAV10c_Segnaletica- Barriere architettoniche;
- 37_PPE_OOUU_TAV11a_Progetto del verde;



- 38_PPE_OOOU_TAV11b_Progetto del verde;
- 39_PPE_OOOU_TAV11c_Progetto del verde;
- 40_PPE_TAV12_Render;
- 41_SFTE_OOOU_Relazione Tecnica ed Illustrativa;
- 42_SFTE_OOOU_Corografia;
- 43_SFTE_OOOU_Planimetria inquadramento strumenti urbanistici;
- 44_SFTE_OOOU_Planimetria stato di fatto - Tav.1 di 2;
- 45_SFTE_OOOU_Planimetria stato di fatto - Tav.2 di 2;
- 46_SFTE_OOOU_Planimetria di progetto su ortofoto;
- 47_SFTE_OOOU_Planimetria di progetto - Tav.1 di 2;
- 48_SFTE_OOOU_Planimetria di progetto - Tav.2 di 2;
- 49_SFTE_OOOU_Planimetria di sovrapposizione - Tav.1 di 2;
- 50_SFTE_OOOU_Planimetria di sovrapposizione - Tav.2 di 2;
- 51_SFTE_OOOU_Sezioni tipologiche;
- 52_SFTE_OOOU_Planimetria sotto servizi esistenti;
- 53_SFTE_OOOU_Planimetria smaltimento ed illuminazione - Tav.1 di 2;
- 54_SFTE_OOOU_Planimetria smaltimento ed illuminazione - Tav.2 di 2;
- 55_ESP_Piano particellare preliminare delle aree.

Parte Urbanistica - Progetto Preliminare di Variante Urbanistica Parziale <NA, relazioni e elaborati grafici>

- a. Relazione Generale di Variante;
- b_All. 1 Rel. Gen. Verifica di coerenza Var. Par. con il PPR
- c_NTA_PRG Vigente_art. 20bis stralcio_agg. mar. 2022
- d_Allegato 1 NTA_PRG Vigente_Scheda A42 agg. dic. 2021
- e_tav._P3_02 PRG Vigente sc. 1_10.000 agg. lug. 2021
- f_tav._P4_26 PRG Vigente sc. 1_2.000 agg. apr. 2013
- g_tav._P4_34 PRG Vigente sc. 1_2.000 agg. genn. 2013
- h_tav._P4_35 PRG Vigente sc. 1_2.000 agg. febb. 2017
- i_tav._P4_41 PRG Vigente sc. 1_2.000 agg. genn. 2013
- j_NTA_PRG Comparativa_art. 20bis stralcio_agg. mar_giu. 2022
- k_Allegato 1_NTA_PRG Comparativa_Schede A42a e A42b
- l_NTA_PRG Progetto_art. 20bis stralcio_agg. Giu. 2022
- m_Allegato 1_NTA_PRG Progetto_schede A42a_bagg. giu. 2022
- n_tav. P3_2 Progetto sc. 1_10.000 agg. lug. 2021
- o_tav. P4_26 Progetto sc 1_2.000 agg. giur. 2022
- p_tav. P4_34 Progetto sc 1_2.000 agg. giur. 2022
- q_tav. P4_35 Progetto sc 1_2.000 agg. giur. 2022
- r_tav. P4_31 Progetto sc 1_2.000 agg. giur. 2022
- s. Relazione Geologico Tecnica
- t. Certificazione del Geologo ai sensi dell'art. 17 c. 5 lett. g)
- u. Documentazione Previsionale di impatto Acustico;

Parte Ambientale di PPE e del Progetto Preliminare di Variante Parziale al PRG vigente <relazione>

- v. Documento di Scoping