

# VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'AREA "EX MOLINI TACCHINI-GRIGNASCHI"

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Sommario

Art.1 – ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO.....	3
Art.2 – CONTENUTI ED EFFICACIA DEL P.E.C. ....	4
Art.3 – VARIANTE AL SUE .....	4
Art. 4 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE – PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI .....	3
Art.5 – UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA .....	4
Art.7 – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.E.C. ....	5
Art.8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	6
Art.9 – PRESCRIZIONI .....	6
Art.10 – BARRIERE ARCHITETTONICHE RISPETTO LEGGE 13/89.....	8
Art.11 – NORME SPECIFICHE.....	9
Art.12 – NORME FINALI .....	9

**Art.1 – ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

EL.01 – Relazione illustrativa

Tav. D.01 – Inquadramento urbanistico

Tav. D.02 – Rilievo altimetrico dello stato di fatto

Tav. D.03 – Planivolumetrico dello stato assentito

Tav. D.04 – Prospetti esterni stato assentito

Tav. D.05 – Edificio A Piante stato assentito

Tav. D.06 – Edificio A Prospetti e sezioni stato assentito

Tav. D.07 – Edificio B stato assentito

Tav. D.08 – Edificio C-D piante stato assentito

Tav. D.09 – Planivolumetrico di progetto

Tav. D.12 – Prospetti esterni lotto di progetto

Tav. D.13 – Edificio A piante stato di progetto

Tav. D.14 – Edificio A prospetti e sezioni stato di progetto

Tav. D.15 – Edificio A piante comparazione

Tav. D.16 – Edificio A prospetti e sezioni comparazione

Tav. D.17 – Edificio B stato di progetto

Tav. D.18 – Edificio B comparazione

Tav. D.22 – Demolizioni e ampliamenti edifici

Tav. D.23 – Edificio E-F stato di progetto

Tav. D.24 - Edificio E-F stato di comparazione

Tav. D.25 - Edificio E-F piante prospetti stato assentito

Tav. D.26 - Edificio E-F piante prospetti progetto

Tav. D.27 - Edificio E-F piante prospetti comparazione

Tav. D.28 - Edificio C-D prospetti stato assentito

Tav. D.29 - Edificio C-D prospetti stato di progetto

Tav. D.30 - Edificio C-D prospetti comparazione

Relativamente alle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie si fa riferimento agli elaborati allegati alla determina dirigenziale n. 53 del 13/10/2022 “approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico esecutivo (SUE) ambito tematico T6C – sito in Via Leonardo da Vinci n. 16 presentato dalla società Immobiliare Nord Srl”.

### **Art.2 – CONTENUTI ED EFFICACIA DEL P.E.C.**

Il presente Piano è stato redatto in conformità alle previsioni e prescrizioni del P.R.G.C. ai sensi degli articoli 43 e 44 del testo coordinato della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i..

Il P.E.C. contiene la delimitazione del perimetro dell'area interessata, la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e superfici d'intervento, con l'indicazione delle opere d'urbanizzazione, i tipi d'intervento e le quantità urbanistiche ed edilizie.

### **Art.3 – VARIANTE AL SUE**

Il Soggetto Attuatore potrà richiedere al Comune l'approvazione di modifiche e/o varianti ai progetti urbanistici e di urbanizzazione, che saranno approvate in relazione alle esigenze delle unità da insediare, per una migliore razionalità del S.U.E., con l'obiettivo di rendere l'intervento economico e flessibile secondo le specificità di insediamento delle singole unità insediabili, senza peraltro compromettere la qualità urbanistica ed edilizia complessivamente presente nel S.U.E..

A) Non costituiscono variante al S.U.E. :

- i) La distribuzione dei servizi privati, del verde e dei parcheggi, purché non risultino ridotte le quantità previste e purché vengano rispettate le norme vigenti;
- ii) Il mutamento della posizione e l'orientamento e forma degli edifici, nel rispetto delle distanze minime regolamentari previste dai confini e tra gli edifici e delle linee di massimo ingombro indicate dal S.U.E. medesimo;
- iii) La diversa collocazione dei passaggi privati interni;
- iv) Modeste e non sostanziali variazioni in sede di tracciamento delle opere;

- 
- v) Le eventuali modifiche al perimetro di fabbrica dei singoli edifici, purché contenute nei limiti di massimo ingombro planimetrico riportati nella planimetria di cui all'Elaborato D.09 e conseguenti variazioni non sostanziali delle aree a servizi pubblici, purché nel rispetto delle quantità previste e dell'assetto generale del S.U.E.;
- vi) Le eventuali variazioni ai progetti delle opere di urbanizzazione apportate in sede di progettazione definitiva e/o esecutiva, nel rispetto delle prescrizioni del PRG;
- vii) modifiche di destinazione d'uso, purché all'interno di quelle previste dal Piano, fermo restando il ricalcolo dello standard urbanistico ed eventuale corresponsione della monetizzazione a conguaglio a seguito degli interventi da attivarsi mediante permessi di costruire o SCIA;
- B) Nessuna variazione può essere apportata alla dimensione e ubicazione delle aree destinate a spazi e pubblici servizi, né alla tipologia degli edifici, se non attraverso specifica variante al S.U.E., salvo quanto previsto ai punti precedenti.
- C) Le destinazioni d'uso, fatto salvo quanto previsto al precedente punto i) vii) indicate non possono essere modificate per tutta la durata della presente Convenzione e, comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune, nel rispetto delle previsioni del P.R.G.C., ed ove le modificazioni stesse consentano una migliore attuazione delle previsioni. Eventuali modificazioni di destinazione non consentite determineranno a carico del soggetto Attuatore l'applicazione delle sanzioni di legge.

#### **Art. 4 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE – PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI**

SUL MAX = mq. 9.949,00 così suddivisi,

**Mix R** mq. 8.166 secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- mq 1.170 per gli usi A; oltre alla conferma delle SUL residenziali esistenti pari a mq. 652;
- mq. 6344 per gli usi C1.1 e C1.2 nel rispetto dei criteri di urbanistica commerciale, C1.4, C1.5, C2, C3.2 e C3.3;

**Mix P1** mq. 1783 per gli usi D1.1 e D1.3

oltre a non meno di 1.400 mq. a parcheggio.

Tale SUL, pertinente all'intero Ambito T6c, potrà subire parziali modifiche nelle destinazioni d'uso sopra declinate, con la sola esclusione della quota di residenza che invece è fissa e predeterminata, fermo restando il ricalcolo dello standard urbanistico.

Standard Urbanistico di cui all'art. 21 della LR 05.12.1977 e s.m.i. con le modalità di cessione e/o corresponsione di cui all'art. 10 delle norme di attuazione del PRG vigente.

(SF) superficie fondiaria mq 7.710,00.

(H) Riqualificazione edifici con altezze esistenti.

( Dc ) Distanze dai confini: per i confini esterni come da indicazioni di P.R.G.C.

( D ) Distanze tra edifici: come da D.M. n. 1444/1968, eventualmente anche avvalendosi della deroga prevista dall'ultimo comma dell'art. 9 di detto D.M..

( Ds ) Distanze dalle strade: valgono le norme del P.R.G. vigente.

Le superfici del presente P.E.C. saranno computate in conformità a quanto prescritto dall'Art. 11 delle NTA del P.R.G.C. vigente.

#### **Art.5 – UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

a) Le presenti Norme hanno per oggetto lo sviluppo urbanistico ed edilizio dei terreni e degli immobili di proprietà del Soggetto Attuatore e costituenti l'Ambito di P.R.G.C. denominato "T6c" siti in Comune di Novara ed individuati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune:

- al Foglio n. 49, mappale 524

Lo sviluppo urbanistico ed edilizio dei predetti terreni avverrà sulla scorta delle previsioni e delle disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione (N.diA.) del vigente P.R.G.C., nonché nelle Norme Tecniche di Attuazione del S.U.E..

b) Il progetto di utilizzo del sopra citato ambito T6c prevede il recupero degli immobili esistenti, piccoli ampliamenti funzionali alla destinazione d'uso e la sistemazione delle aree esterne.

Il S.U.E. prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni e parametri:

Superficie Fondiaria	mq.	7.710,00
SLP max nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4 delle presenti norme di attuazione	mq.	9.949,00
Superficie a standard cedute	mq.	403,28

c) L'intervento edilizio globale, secondo le previsioni del P.R.G.C. vigente relative all'Ambito T6c, è finalizzato alla trasformazione e recupero dei fabbricati esistenti e alla sistemazione delle aree esterne mediante distinti permessi di costruire o titoli abilitativi edilizi equipollenti.

#### **Art.7 – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.E.C.**

Nel rispetto dei parametri di cui all'art. 4 delle presenti norme il presente SUE si attua tramite Permessi di Costruire, SCIA e/o altra procedura autorizzativa vigente ai sensi di legge al momento della richiesta prevista dal DPR 380/01 e smi. Sugli edifici esistenti trovano comunque applicazione le modalità di intervento previste dal DPR 380/01 e smi Titolo II.

Gli edifici "A", "B", "C", "D" "E-F" sono configurati per l'attivazione tramite Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi dell'art. 23, c.1, lettera b) del DPR 380/01 e smi. La loro conformazione e tipologia edilizia è stabilita nella tav. D.09, D.13, D.14, D.17, D.22, D.23, D.26, D.29.

I titoli abilitativi edilizi costituiscono atto disgiunto dalla presente Convenzione e soggiacciono alle procedure e norme vigenti al momento del relativo rilascio o formazione.

I lavori devono essere iniziati nei termini fissati dalla convenzione e comunque non oltre un

anno dal rilascio del permesso, la loro ultimazione deve avvenire entro tre anni dall'inizio dei lavori.

#### **Art.8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Fermo restando quanto indicato in convenzione, le opere di urbanizzazione previste potranno essere variate rispetto alle previsioni dettagliate negli elaborati progettuali nel corso dell'attuazione del SUE in misura non sostanziale e comunque in conformità con le prescrizioni dettate dai Servizi.

Le opere di urbanizzazione da eseguirsi in parte su aree di proprietà del proponente e in parte su aree di proprietà del Comune di Novara consistono nella realizzazione di:

- Pista ciclabile
- Parcheggi bordo strada e aiuole
- Rotatoria

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è già stato approvato con determina dirigenziale n. 53 del 13/10/2022 *“approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico esecutivo (SUE) ambito tematico T6C – sito in Via Leonardo da Vinci n. 16 presentato dalla società Immobiliare Nord Srl”*

#### **Art.9 – PRESCRIZIONI**

Nell'attuazione del PEC dovranno essere attuate le azioni di sostenibilità ambientale previste ed esplicitate nel rapporto preliminare di verifica per le diverse matrici ambientali esaminate:

##### 1) Traffico

Stante lo scenario di riferimento, che vede un potenziale ed incerto incremento di traffico indotto, che potrebbe essere presumibilmente assorbito dalla nuova rotatoria in progetto, deve essere fornito, in fase di progettazione esecutiva l'approfondimento delle stime relative al traffico indotto, in ingresso e in uscita da Via Leonardo da Vinci verso Corso Trieste e Corso della vittoria, tale da confermare la correttezza delle valutazioni

prodotte

in fase attuale di verifica, nonché l'adeguatezza della viabilità e della rotonda che sarà impegnata nello scenario futuro.

## 2) Aria

Considerate le previsioni relative al peggioramento della qualità dell'aria, dovuto all'aumento delle concentrazioni di biossido d'azoto e PM 10, parametri per i quali la situazione è già critica nel territorio di Novara, devono essere concretamente attuate, le opere di mitigazione ambientale già indicate nel documento (es. rotatoria), altre ad eventuali altre soluzioni di adeguamento resosi necessarie ad esito dell'approfondimento di cui al punto 1. Resta comunque valida l'opportunità di incentivare la mobilità lenta, l'uso dei mezzi di trasporto pubblico e/o l'uso ridotto e consapevole dell'auto privata.

## 3) Acque

In relazione allo smaltimento delle acque reflue, deve essere verificato, in fase di progettazione esecutiva, che l'esistente rete fognaria sia compatibile in relazione all'incremento delle unità abitative e delle altre tipologie di insediamento ivi previste, indicando altresì le possibili soluzioni più sostenibili in termini di gestione delle acque meteoriche, ricorrendo a misure che soddisfino i principi sia di tutela delle acque dall'inquinamento, che di risparmio/recupero della risorsa idrica.

## 4) Energia

In considerazione del tipo di intervento, che vede la ristrutturazione dell'intero complesso, le proposte progettuali da sviluppare dovranno razionalizzare e ottimizzare i consumi energetici, attraverso criteri che permettono, nel processo di trasformazione del costruito, di migliorare le caratteristiche edilizie ed impiantistiche, mirando il più possibile anche ad una "ristrutturazione energetica" dell'area, tale da raggiungere prestazioni energetiche superiori ai requisiti minimi di legge.

#### 5) Aspetti acustici

Nell'ambito delle successive valutazioni previsionali, di impatto acustico e di clima acustico, da predisporre in fase di istanza dei titoli abilitativi, dovrà farsi riferimento al vigente Piano di Classificazione acustica che vede l'area inserita in Classe III.

#### 6) Suolo/sottosuolo/amianto

Considerato il preesistente stato di utilizzo ed impermeabilizzazione dell'area, deve essere eventualmente attivata la procedura in materia di siti contaminati, qualora, in fase di ristrutturazione, dovessero emergere evidenze di contaminazione della matrice suolosottosuolo. Inoltre, nel caso in cui, gli edifici oggetto di ristrutturazione, risultino interessati da materiali potenzialmente contenenti amianto, dovranno essere previste indagini finalizzate a verificare l'assenza di minerali di amianto, al fine di consentirne lo smaltimento nei modi previsti dalla disciplina di settore.

#### 7) Rischio biologico

Al fine di evitare la proliferazione della legionella spp, la temperatura di utilizzo dell'acqua deve essere inferiore ai 20° C, e, periodicamente deve essere effettuata la pulizia e la disinfezione dei contenitori, delle reti di distribuzione e degli ugelli.

#### 8) Fase di cantiere

Devono essere applicate misure di mitigazione atte a ridurre le emissioni di inquinanti in fase di cantiere, tra cui in particolare polveri, ciò in funzione delle loro quantità che si stima possano prodursi durante le attività di movimentazione mezzi e materiali.

### **Art.10 – BARRIERE ARCHITETTONICHE RISPETTO LEGGE 13/89**

L'attuazione di tutti gli interventi previsti dal presente piano, entro i singoli lotti edificabili come per quanto le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, dovrà essere condotta nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

**Art.11 – NORME SPECIFICHE**

Le aree private, libere dall'edificazione, saranno destinate a spazi per la sosta e ad aree verdi piantumate con alberi ed arbusti preferibilmente autoctoni, come rappresentato nell'elaborato TAV. D.09 Planimetria generale.

Nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, al fine di favorire il risparmio idrico potranno essere predisposti sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione di acqua piovana per l'irrigazione degli spazi verdi.

La definizione progettuale degli involucri terrà conto degli effetti energetici che andrà a generare, si valuteranno quindi dispositivi per migliorare il controllo delle radiazioni solari e soluzioni per consentire il risparmio dei consumi energetici.

**Art.12 – NORME FINALI**

Per quanto non espressamente normato dal SUE si fa riferimento alla disciplina urbanistico-edilizia comunale e a tutte le relative leggi in materia.