

DOTT. ARCH. ELISA MANZIN

Tenuta Buzzoletto Nuovo 6-28070 Garbagna Novarese (No)-Cel 3497779280 manzinelisa@gmail.com

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Ambito A 56 – Zc1

Torrion Quartara - Novara

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DI VARIANTE

Novembre 2022

Arch. Elisa Manzin

AR/H | ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NV/O | DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO

sezione | Manzia Elisa
A/a |  n° 954

Arch. Paolo Monsù

AR/H | ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NV/O | DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO

sezione | Monsu' Paolo
A/a |  n° 475

ARCHITETTO PAOLO MONSÙ

28100 Novara - B.do A. Lamarmora 19 - tel.3332857525 - paolo.monsu@gmail.com

PREMESSA

Occorre premettere che con deliberazione della Giunta Comunale n. 86 del 13 marzo 2018 è stato approvato uno Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) presentato ai sensi dell'art. 20.5 lettera c) delle NTA del PRGC relativo all'area denominata AmbitoA56-Zc1, sita in Novara, località Torrión Quartara.

Tutto ciò premesso le presenti norme sostituiscono quanto oggetto di approvazione a seguito della riduzione della superficie territoriale con conseguente modifica dei parametri.

Di seguito i documenti variati sono evidenziati in **rosso**, gli altri non hanno subito varianti.

Art.1 – Elaborati del SUE

Il SUE, redatto sulla base di un progetto generale di coordinamento, è composto dai seguenti elaborati:

- a) **Relazione tecnico-illustrativa di variante** con i seguenti allegati:
 - All. Rilievo Fotografico;
 - All. **Scheda Calcolo e Verifica Superfici e Indici di variante**;
 - All. **Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione**;
 - All. **Norme tecniche d'attuazione – NTA di variante**;

- b) Elaborati grafici **di variante** così composti:
 - Tav. **1b prescrizioni urbanistiche, estratto catastale di variante**
 - Tav. **2b rilievo ambito A56, destinazioni d'uso e piano di coordinamento di variante**
 - Tav. **3b destinazioni subambito ZC1 e particolari viabilità di variante**
 - Tav. **4b planimetria e sezione del progetto di SUE di variante**
 - Tav. 5 illustrazioni e viste prospettiche d'insieme
 - Tav. 6 planimetria, sezioni e particolari delle opere di urbanizzazione
 - Tav. 7 planimetria del progetto definitivo delle opere di mitigazione
 - Tav. 8 prospetti e sezioni del progetto definitivo delle opere di mitigazione
 - Tav. 9 fotoinserimento del progetto definitivo delle opere di mitigazione

- c) **Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS di variante**.

Ai sensi dell'art. 6 – regolamento per l'applicazione dei contributi di costruzione – il progetto delle opere di urbanizzazione è redatto in conformità a tutte le vigenti disposizioni di legge.

Gli elaborati delle opere di urbanizzazioni potranno essere integrati a seguito dei livelli di approfondimento tecnico richiesto dalla normativa vigente (progetto di fattibilità tecnica ed economica, progetto definitivo e progetto esecutivo) e secondo quanto previsto in convenzione.

In caso di discrepanza tra gli elaborati costituenti il SUE, valgono le prescrizioni contenute nelle presenti norme specifiche.

Art.2 – Durata del SUE

Lo strumento urbanistico esecutivo ha durata di 10 anni dalla sua data di approvazione richiamata in Premessa: 10/03/2018.

Art.3 – Varianti del SUE

Il Soggetto Attuatore potrà richiedere al Comune l'approvazione di modifiche e varianti ai progetti urbanistici e di urbanizzazione, che saranno approvate in relazione alle esigenze delle unità da insediare, per una migliore razionalità del SUE, 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 SUE.

Non costituiscono variante al Piano Esecutivo:

- a) la distribuzione del verde e dei parcheggi, purché non risultino ridotte le quantità previste e purché vengano rispettate le norme vigenti;
- b) il mutamento della posizione e l'orientamento e forma degli edifici nell'ambito dei lotti edificativi, nel rispetto delle distanze minime regolamentari previste dai confini e tra gli edifici e delle linee di massimo ingombro indicate dal Piano;
- c) la diversa collocazione dei passaggi privati interni ai lotti;
- d) modeste e non sostanziali variazioni in sede di tracciamento delle opere;
- e) le eventuali modifiche al perimetro di fabbrica dei singoli edifici, purché contenute nei limiti di massimo ingombro planimetrico riportati nella planimetria di cui alla tavola di progetto n° 2b e 3b e conseguenti variazioni non sostanziali delle aree a servizi pubblici, purché nel rispetto delle quantità previste, dell'assetto generale del SUE e di quanto specificato ai successivi articoli 4 e 5.
- f) le eventuali variazioni ai progetti delle opere di urbanizzazioni apportate in sede di progettazione definitiva e/o esecutiva;
- g) il trasferimento di volumetria tra i diversi sub-ambiti individuati all'interno del SUE, avverrà nel rispetto dei limiti previsti all'art.20 delle N.T.A.

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 Piano, salvo quanto previsto ai punti precedenti.

Art.4 – Parametri edilizi ed urbanistici

I principali parametri definiti dalla Scheda di Calcolo e Verifica sono i seguenti:

SUPERFICIE TERRITORIALE	esclusi ex cavo Prina e vicinale			29.819,00 mq
VOLUME EDIFICABILE		29.819,00 /	3 =	9.939,67 mc
ZC (zone concentrazione edificabilità)	9.939,67 x	0,6 /	1 =	16.566,11 mq
AREA PUBBLICA	9.939,67 x	0,6 x	80% =	13.252,89 mq
VERDE PRIVATO	9.939,67 x	0,6 x	20% =	3.313,22 mq
PARCHEGGI PUBBLICI	9.939,67 /	90,0 x	2,5 =	276,10 mq

La volumetria massima realizzabile di 9.939,67mc è così ripartita nei seguenti stralci di intervento e relative incidenze:

Volume (mc)	Incidenza su Ambito A%	su ZC%
ZC1 = 9.939,67	35,46	
ZC1.1 = 2.019,50	7,21	20,32
ZC1.2 = 2.019,50	7,21	20,32
ZC1.3 = 2.950,33	10,52	29,68
ZC1.4 = 2.950,34	10,52	29,68

Sono consentite redistribuzioni di volume nei limiti del 20% tra le SubZC giustificati da ragioni di diversificazione tipologica e dal miglioramento del risultato progettuale.

Art.4.1 – Prescrizioni particolari

L'attuazione degli interventi previsti nell'ambito dovrà essere coerente alle disposizioni del Piano Paesistico Provinciale così come assunte dal PRG, in particolare all'art. 27 quater 3 lettera e) punto II.

La nuova edificazione dovrà essere prevista in continuità all'edificio preesistente e contenuta in una altezza massima di 7,5 metri.

Gli spazi a verde attrezzato e a verde privato dovranno essere piantumati con essenze autoctone ad alto fusto, atte a costituire un filtro del margine urbano a contatto e ad integrazione dell'area agricola.

I perfezionamenti consentiti all'art. 20.5 dovranno comunque garantire una concentrazione di verde pubblico estesa lungo l'intero lato nord con dimensione non inferiore a quella prevista dalle tavole di Piano in scala 1:2000.

L'area a verde pubblico che si estende lungo l'intero lato nord dell'ambito dovrà essere attrezzata con percorso ciclo pedonale che collegherà la viabilità prevista agli estremi est ed ovest.

Gli interventi previsti devono essere progettati secondo principi di architettura sostenibile, mediante l'utilizzo di tecniche costruttive proprie della bioedilizia, ambientalmente sostenibili ed ecocompatibili

In tutti i casi deve essere reperita una superficie da destinare a verde privato in misura non inferiore a 1/9 della Superficie territoriale, corrispondente a 1 mq ogni 3 mc di volume. (Art. 20.3.a.2)

Prescrizioni tipologiche: Isolata e a schiera. Obbligo di diversità tipologica

Prescrizioni morfologiche: Allineamento su tutti i fronti dei lotti affacciati sulle aree pubbliche a verde privato alberato

Art.5 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso degli edifici in progetto sarà di tipo residenziale. Senza che questo costituisca variante allo SUE, sono ammesse, nei limiti stabiliti dalla specifica scheda d'ambito A56 le seguenti destinazioni d'uso:

A, B, C1.1 e C1.2 (nei limiti stabiliti dalla pianificazione Commerciale), C1.3 (solo esistenti in attività), C1.4, C1.5, C1.6 (in particolare le carrozzerie dovranno rispettare disposti di cui all'art. 16.1 lettera e) ed ogni altra norma di carattere igienico/ambientale), C2, C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, C3.5, C3.7, C3.8, C3.9, C3.10, C3.11, C3.12, C3.13, C3.14, C3.15, C3.16 (nel rispetto della pianificazione comunale nel settore), C3.17, punto b, (nel rispetto di quanto previsto all'art. 29.6 delle presenti norme), C3.17, (limitatamente ai punti c – d, e di solo servizio al quartiere), D1.1 (solo esistenti in attività)

Art.6 – Standard urbanistici - aree in cessione

Si riportano standard e aree definite dalla Scheda di Calcolo e Verifica:

AREE PUBBLICHE A VERDE

verde pubblico ed attrezzature pubbliche di interesse comune 10.559,42 mq

AREE PUBBLICHE VIABILITA' VEICOLARE E SOSTA

viabilità veicolare uso pubblico 1.106,00 mq

viabilità veicolare 1.157,15 mq

parcheggi pubblici 462,50 mq

TOTALE 2.725,65 mq

AREE PUBBLICHE VIABILITA' CICLOPEDONALE

viabilità pedonale 389,47 mq

viabilità ciclabile 980,97 mq

viabilità pedonale uso pubblico 790,00 mq

TOTALE 2.160,43 mq

TOTALE AREE PUBBLICHE **15.445,50 mq**

TOTALE AREE PRIVATE **14.373,50 mq**

TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE **29.819,00 mq**

Art.7 – Attuazione del SUE per sub ambiti e comparti

Il SUE si attua per l'intera Zc1 o singole ZubZc.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà in ogni caso assicurare i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

L'attuazione del SUE potrà attivarsi autonomamente mediante distinti Permessi di Costruire, titoli equipollenti e/o altra procedura autorizzativa vigente ai sensi di legge al momento della richiesta prevista dal DPR 380/01 e smi. relativamente a ogni singolo lotto.

Fermo restando che le tipologie edilizie allegate al presente SUE sono solo indicative e non trova applicazione quanto previsto dall'art. 23 c. 1 lettera b) del DPR 380/01 e smi.

Sarà allegata alla presentazione di ogni titolo abilitativo una tabella riepilogativa con indicazione aggiornata dei volumi e del verde privato realizzato o da realizzare dimostrativa di quanto indicato all'art.4.

Art.8 – Prescrizioni VAS

1) Siano attuate le misure di mitigazione e compensazione esplicitate nel rapporto preliminare di

A R C H I T E T T O P A O L O M O N S Ù

28100 Novara - B.do A. Lamarmora 19 - tel.3332857525 - paolo.monsu@gmail.com

verifica di assoggettabilità alla VAS, e indicate agli artt. 27ter e 27quater delle NTA del PRGC, riferite in particolare alla formazione dell'area a verde, l'inserimento della fascia boscata e dei filari arborei, quanto cioè previsto a salvaguardia e valorizzazione e riequilibrio dell'ecosistema locale.

Tali opere dovranno essere avviate contestualmente alle attività di realizzazione del piano, ovvero completate secondo le modalità temporali sopra specificate nelle presenti NTA, indicando di volta in volta le date in cui avverrà la messa a dimora delle specie vegetali e comunicandone l'avvenuto impianto in conformità al progetto.

Ciò al fine di garantire la piena ottemperanza con le prescrizioni del piano sovraordinato e consentire agli uffici comunali di organizzare le attività di monitoraggio sulla esecuzione dell'opera.

2) prima dell'inizio dei lavori il Proponente dovrà adempiere alla stipula, a favore del comune di Novara, di polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione delle opere di compensazione di cui al punto 1), ovvero alla garanzia della manutenzione per i successivi 5 anni ai fini del loro corretto ed efficace attecchimento.

3) Dovranno essere previsti accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, privilegiando comunque nella progettazione e realizzazione degli edifici costruzioni in elevata classe energetica, individuando azioni ulteriormente mitigative delle emissioni residue atte al raggiungimento di elevati standard energetici, anche superiori ai limiti di legge, condizione che renderebbe ancora più sostenibile l'intervento.

4) In attuazione al principio di invarianza idraulica, al fine di evitare impatti sul regime idrico del cavo Dassi, causati da immissioni di volumi idrici eccessivi in tempi brevi, particolare attenzione dovrà essere posta allo scarico delle acque meteoriche risultanti dal drenaggio dell'area, fermo restando l'adozione di sistemi che consentano la raccolta ed il riutilizzo delle acque.

5) Devono essere applicate misure di mitigazione atte a ridurre le emissioni inquinanti in fase di cantiere, tra cui in particolare polveri e rumore, prevedendo accorgimenti sia di tipo logistico/amministrativo che e tecnico/costruttivo, prestando attenzione a ristagni ed accumuli non impermeabilizzati onde evitare la percolazione in suolo ed in falda di sostanze potenzialmente inquinate.

Adottare inoltre tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/soilo fertile contenenti semi vegetativi di specie infestanti invasive.

Dell'assolvimento delle predette prescrizioni deve essere dato conto mediante un documento tecnico, allegato ai progetti edilizi, da trasmettere alla Autorità Competente per la VAS.

Art.9 – Barriere architettoniche

L'attuazione di tutti gli interventi previsti nel presente piano, entro i singoli lotti edificabili come quanto riguarda la viabilità, dovrà essere condotto nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche

Art.10 – Norme specifiche

VERIFICA DELLE MISURE COMPENSATIVE PREVISTE DAL PPTNV

La realizzazione per singoli lotti di intervento, indicata in Convenzione all'art.7, prevede che possano essere inoltrate istanze per ogni SubZc prima che ogni comparto giunga alla sua completa definizione.

DOTT. ARCH. ELISA MANZIN

Tenuta Buzzoletto Nuovo 6-28070 Garbagna Novarese (No)-Cel 3497779280 manzinelisa@gmail.com

Le quantità derivate dall'applicazione dell'indice di compensazione (Ic) sono state verificate nell'allegata Scheda di calcolo al punto 8; complessivamente soddisfano la volumetria totale attribuita alla Zc1, suddividendo gli impianti tra le aree pubbliche (per complessivi 5.203,26 mc) e i lotti privati (complessivamente 4.769,56 mc).

Ogni istanza per singolo lotto di intervento eseguirà gli impianti previsti dall'Ic nella superficie destinata a verde privato; rimane da individuare la quantità di impianti previsti in area pubblica attribuibili ad ogni intervento.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare i seguenti impianti in aree pubbliche:

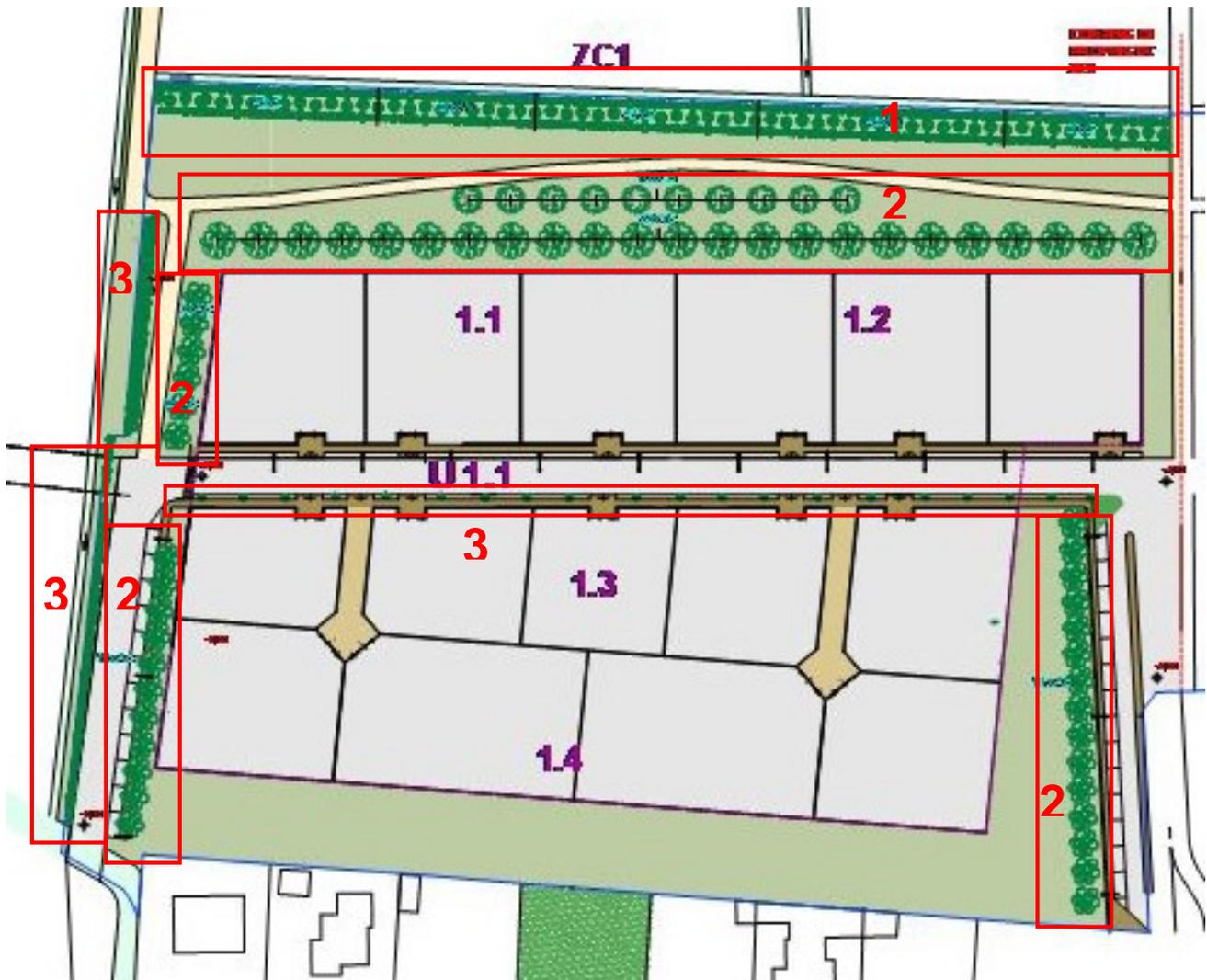
1. fascia boscata nord, per complessivi 2.139,50mc, entro la scadenza del primo titolo autorizzativo richiesto;
2. filari alberati su pista ciclabile (n.23 tigli e n.10 carpini), su via cavo Dassi (n.17 aceri), su via Perosi (n.14 aceri), per complessivi 1.688,00mc, entro la scadenza del sesto titolo autorizzativo richiesto;
3. fascia boscata ovest, per complessivi 676,40mc, filari alberati su viabilità veicolare (n.25 ginepri), per complessivi 699,36mc, entro la scadenza dell'undicesimo titolo autorizzativo richiesto.

Tale tempistica, individuata nella planimetria allegata in calce, garantisce la copertura delle misure compensative da realizzare durante la fase di edificazione dei lotti, indipendentemente dal comparto in cui si trovano.

Resta inteso che la mancata realizzazione degli impianti e il loro successivo collaudo, sia in area pubblica che privata, comporta la decadenza dell'abitabilità o agibilità dell'intervento realizzato, a norma dell'art.6 della Convenzione.

Art.11 – Norme finali

Per quanto non espressamente normato dallo SUE si fa riferimento alla disciplina urbanistico – edilizia comunale ed a tutte le relative leggi in materia.



Planimetria interventi di compensazione ambientale su aree pubbliche

N.B.

Per la sistemazione dell'area di sosta di via Perosi, come richiesto dal Servizio Mobilità, si fa riferimento alla definizione individuata in Tav. 3 - destinazioni subambito ZC1 e particolari viabilità.