

**Comune di San Pietro Mosezzo
Provincia di Novara**

Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto

Art. 3.5.5 delle NTA del vigente PRGC, così come da ultimo modificato con variante parziale n. 3, definitivamente approvata con deliberazione C.C. n. 17 del 30.4.2021

Piano Esecutivo Convenzionato

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Ai sensi dell'art. 43, LR 5 Dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.

In recepimento dei criteri contenuti nella DCC n. 22 del 24.10.2022, recante "Interpretazione autentica della norma urbanistica ai sensi dell'art. 42, co. 2, lett. b), del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e s.m.i. e modifica al PRGC ai sensi dell'art. 17, co. 12, lett. a), Legge Regionale Piemonte 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i."

Elaborato 21P23-D-00-AU-027-RR-00

00	13/10/2022	Emissione per PEC		GF	GF	AM
REV.	DATE	DESCRIPTION	PAGES	PREPARED BY	CHECKED BY	AUTHORIZED BY

SOMMARIO

Premessa	2
SEZIONE I – QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO	8
Inquadramento generale.....	8
Inquadramento Urbanistico	10
1.1 PTR - PIANO TERRITORIALE REGIONALE	10
1.2 PPR – PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE.....	14
1.2.1 PPR - Beni Paesaggistici: Novarese-Vercellese-Biellese -Tavola P2.3 di PPR.....	17
1.2.2 PPR - Componenti Paesaggistiche: la Pianura Novarese - Tavola P4.8 di PPR.....	19
1.2.3 PPR – Rete di Connessione Paesaggistica - Tavola P5	21
1.3 PAI - PIANO PER L’ASSETTO IDROGEOLOGICO	22
1.4 PTP – PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE	24
1.4.1 PTP – Caratteri territoriali e paesistici: la Tavola A.....	24
1.4.2 PTP – Indirizzi di Governo del Territorio: la tavola B.....	25
1.4.3 PTP – Infrastrutture e rete per la mobilità: la Tavola C.....	26
1.5 PRGC - PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.....	27
1.6 ESTRATTO NTA - ART. 3.5.5: AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO	31
CONCLUSIONI	35
SEZIONE II - QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE.....	37
Inquadramento catastale e dati dimensionali del PEC AMBITO SUD.....	37
Dati Urbanistici di Progetto	38
Descrizione dell’intervento - Destinazioni funzionali.....	43
1.7 ATTIVITÀ DI PREVISTO INSEDIAMENTO.....	43
1.8 EDIFICI IN PROGETTO.....	46
1.9 TIPOLOGIE EDILIZIE ED ALTEZZE	46
1.10 PARTICOLARI DI COSTRUZIONE	46
1.11 AREE PERTINENZIALI ESTERNE.....	47
1.11.1 Area pavimentata esterna	47
1.11.2 Aree a verde	47
1.11.3 Disposizioni Particolari	48
OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE AGGIUNTIVE QUALITATIVE – IMPEGNO ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE INFRASTRUTTURALI EXTRA COMPARTO	50
1.12 AREE A STANDARD - OPERE DI VERDE AMBIENTALE.....	50
1.13 AREE A STANDARD – AREE A VERDE, PIAZZOLA DI FERMATA PER GLI AUTOBUS E PARCHEGGI AD USO PUBBLICO.....	51
1.14 RIVESTIMENTO DI PORZIONE DEL CAVO CATTEDRALE	51
1.15 GIARDINO DI QUARTIERE NELL’AGGLOMERATO CITTADINO – VIA FIRENZE.....	52
SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DI PIANO	53

PREMESSA

La presente Relazione tecnica è posta a corredo della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (di seguito anche solo "PEC"), finalizzato all'attuazione delle capacità edificatorie e funzionali conferite dal vigente PRG del Comune di San Pietro Mosezzo¹ (No) all'Ambito Sud delle "Aree Produttive di Nuovo Impianto", la cui disciplina è dettagliatamente declinata all'art. 3.5.5 delle NTA annesse al vigente strumento urbanistico comunale, così come modificato dalla D.C.C. n. 22 del 24/10/2022.

In particolare, il PEC cui la presente Relazione accede è articolato in un unico Comparto Attuativo.

* * * * *

Precisato quanto sopra, e passando ora alla ricognizione urbanistica e del quadro di riferimento programmatico, si evidenzia che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 30.04.2021 è stata approvata – ai sensi dell'art. 17, comma 5 della LR 56/77 e s.m.i. - la variante parziale n. 3 al vigente Piano Regolatore Generale Comunale che (come già evidenziato in nota 1) ha apportato modifiche anche alle previsioni concernenti l'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto riferite, segnatamente, all'incremento (dal 30% al 50%) del parametro del Rapporto di Copertura, operandone, in al modo, l'equiparazione con quanto già previsto per gli altri comparti della zona industriale, senza di contro apportare variazioni agli altri parametri edilizio-urbanistico e ambientali fissati dal PRGC.

In via ulteriore a quanto sopra, si dà atto – così come sopra già anticipato - che, con DCC n. 22 del 24.10.2022, il Consiglio Comunale di San Pietro Mosezzo ha operato la "*interpretazione autentica*" dei disposti di cui all'art. 3.5.5, comma 12, lett. e) delle NTA del PRG allo scopo di meglio definire i contenuti dell'articolato normativo e di eliminare gli elementi di non univoca interpretazione della suddetta disposizione normativa².

Nello specifico, i criteri di interpretazione autentica introdotti dalla suddetta deliberazione del Consiglio Comunale hanno perseguito la finalità di chiarire in modo univoco la quantità delle aree destinate a "verde di rispetto ambientale" di possibile imputazione anche a titolo di dotazioni di standard a verde, individuando i seguenti criteri ermeneutici:

- la "quota parte" di aree a verde di rispetto ambientale conteggiabile anche come dotazione di standard a verde costituisce – secondo quanto indicato nella suddetta deliberazione - una porzione quantitativa non prevalente della quantità di aree a "standard a verde" trasferibile nella "area a verde di rispetto ambientale"; in base alla suddetta deliberazione, detta "quota parte" può essere ragionevolmente determinata in un massimo del 50% della dotazione di verde pubblico,

¹ Il vigente PRG del Comune di San Pietro Mosezzo è stato approvato - previo espletamento di analisi di compatibilità ambientale - con DGR n. 31 - 11859 del 28.7.2009, successivamente modificata con DGR n. 373747 del 27.4.2012 (concernente la reintroduzione di alcune aree in precedenza stralciate), cui ha fatto seguito l'approvazione di due varianti parziali, l'ultima delle quali approvata con DCC n. 28 del 29.7.2015, e con modifiche non costituenti variante ai sensi dell'art. 17, comma 12 della LR 56/1977.

Con specifico riferimento all'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto, si dà atto che - previo espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (di cui al provvedimento dell'Organo Tecnico Comunale prot. n. 8164 dell'11.12.2020) - con deliberazione n. 17 del 30.4.2021, il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato la variante parziale n. 3 al vigente PRGC che prevede l'incremento del rapporto di copertura dell'Ambito Sud, che "*non determina incrementi di capacità edificatoria, ma consente semplicemente di sviluppare su un unico piano fuori terra quella già prevista dal PRG vigente*".

² In particolare, il testo dell'art. 3.5.5, comma 12, lett. e) delle NTA del vigente PRG comunale in relazione al quale è intervenuta la suddetta deliberazione di interpretazione autentica dispone espressamente quanto segue: "*La pianificazione esecutiva dovrà in particolare prevedere: (...) e) il progetto di organizzazione delle 'Aree a verde di rispetto ambientale' (cfr. art. 4.3.3) ricomprese nei perimetri d'ambito ed aventi funzioni di filtro ambientale, ambientamento prospettico delle costruzioni, schermatura delle aree adibite a deposito di materiali, merci o attrezzature; dette aree possono costituire quota parte della dotazione di standard a verde, hanno specifica destinazione a verde alberato e potranno rimanere di proprietà privata con la stipula di convenzione; la realizzazione sarà contestuale a quella degli interventi edilizi*".

corrispondente ad un massimo del 30% dello standard complessivo, tenuto conto che la dotazione di servizi deve sopperire a necessità di vario genere (oltre al verde anche a parcheggi e relativi spazi di manovra, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, così come recita l'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.);

- il trasferimento di "quota parte" dello standard a verde sulle "aree a verde di rispetto ambientale" genera un incremento della Superficie fondiaria (Sf) e di conseguenza sia della Superficie coperta (Sc) che dei parametri ad essa collegati, in quanto il Consiglio Comunale ha ritenuto coerente ed ammissibile - secondo i principi di urbanistica consolidata ed in assenza di specifica disposizione prevista nel PRGC vigente - determinare la superficie fondiaria al netto anche della quantità di standard a verde trasferita all'esterno dell'area produttiva.

In conformità alle previsioni normative ed interpretative sopra riportate, la proposta di PEC riferita all'unitario Comparto Attuativo dell'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto ha, per l'appunto, ad oggetto le aree ricomprese all'interno della relativa perimetrazione, aventi estensione territoriale complessiva reale rilevata pari a mq. 281.701,30, contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Mosezzo al Foglio 12, Mappali n. 54 (parte) – 437 (parte) – 435 (parte) – 438 – 436 – 56 – 58, segnalandosi che risulta ricompresa all'interno della perimetrazione di PEC anche quota parte del sedime del Cavo Cattedrale per una superficie reale pari a circa mq. 885,53. Quanto alla porzione del sedime del Cavo Cattedrale ricompresa all'interno della perimetrazione di PEC e di pertinenza demaniale, si evidenzia che tale superficie non viene modificata dalla presente proposta di PEC e che la stessa (pur essendo ricompresa nella perimetrazione di PEC) è stata esclusa dal calcolo della superficie territoriale dell'ambito di intervento.

In conformità alle destinazioni funzionali di possibile allocazione in sito ai sensi dell'art. 3.5.5, comma 2 delle NTA di PRGC, il PEC è sotteso alla realizzazione, a valere sulle aree di che trattasi, di un insediamento per attività economico – produttive, con prevista allocazione in sito di funzioni "proprie" (così come definite dal suddetto comma 2 del suddetto art. 3.5.5 delle NTA) costituite dallo stoccaggio di beni e merci in genere (b4), con movimentazione merci di tipo monomodale nella percentuale minima del 60%, attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3), servizi tecnologici (g4).

Oltre a quanto sopra, si dà atto che la proposta di PEC cui la presente Relazione accede è *in toto* conforme ai parametri edificatori assegnati dall'art. 3.5.5, comma 8 delle NTA del vigente PRGC.

Premesso quanto sopra, si dà atto che la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, cui la presente Relazione accede, precisa e definisce - ad un livello di maggiore dettaglio, tipico della strumentazione esecutiva - le disposizioni già contenute e definite nel vigente PRG del Comune di San Pietro Mosezzo, in coerenza con le previsioni contenute nello "Studio Generale", prescritto dal comma 10 dell'art. 3.5.5 delle NTA, che è stato depositato agli atti comunali in data 11/01/2023.

Si dà atto ulteriormente che il nuovo edificio in progetto, che nella sua flessibilità di impianto consentirà l'insediamento di molteplici attività, verrà occupato da aziende (nazionali ed internazionali) operanti nel settore della logistica: in tal senso, dunque, l'attuazione delle previsioni contenute nel Piano Esecutivo Convenzionato andrà a generare positive ricadute per il Comune di San Pietro Mosezzo e per l'intero contesto territoriale di riferimento, con particolare riferimento all'incremento occupazionale, all'implementazione del livello di competitività socio-economica ed al potenziamento del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.

Al fine dunque di attestare l'assoluta conformità urbanistica che contraddistingue il PEC, si dà atto che – così come già sopra anticipato - le aree ricadenti all'interno del relativo perimetro sono classificate dal vigente PRGC (così come da ultimo modificato con variante parziale n. 3, definitivamente approvata con DCC n. 17 del 30.04.2021) quali "Aree produttive di nuovo impianto", insistendo le medesime, segnatamente,

nell'Ambito Sud, la cui disciplina è, per l'appunto, regolamentata dall'art. 3.5.5 delle correlate NTA, secondo l'interpretazione autentica fornita dal Consiglio Comunale – relativamente ai disposti di cui al comma 12, lett. e) del suddetto art. 3.5.5 delle NTA – con deliberazione n. 22 del 24.10.2022.

Si rammenta, peraltro, che nel contesto dell'*iter* approvativo della variante n. 3 al vigente PRGC comunale, l'Organo Tecnico Comunale - con proprio parere tecnico reso in data 9.12.2020 - ha espresso la determinazione - ai sensi dell'art. 12 D.Lgs 152/2006 - di non assoggettabilità a VAS della suddetta variante parziale, pur rappresentando la necessità di sottoporre il Piano Esecutivo Convenzionato dell'ambito Sud a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e rimandando alla fase di screening la valutazione delle interazioni dell'intervento con la componente suolo e con gli altri servizi ecosistemici, onde definire nel dettaglio le eventuali misure di compensazione.

In ottemperanza a quanto sopra, si dà atto che la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato cui la presente Relazione accede è corredata dalla documentazione prescritta (*i.e.* Rapporto Preliminare) dall'art. 12 del D.lgs. 152/2006 per l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, finalizzata a declinare, al livello di dettaglio tipico della pianificazione esecutiva, i contenuti del PEC medesimo, anche ai fini della relativa configurazione quale area "ecologicamente attrezzata" e ad individuare le possibili misure di compensazione ambientale da porre a corredo dei nuovi interventi in previsione³.

* * * * *

In via ulteriore a quanto sopra, si dà atto che l'Ambito Sud, unitamente all'Ambito Nord delle Aree Produttive di Nuovo Impianto del vigente PRG comunale, costituisce specifica "polarità" – individuata dal vigente strumento urbanistico - per lo sviluppo ed il completamento della zona produttiva del Comune di San Pietro Mosezzo.

Con riferimento all'attuazione delle previsioni dell'Ambito Nord delle Aree Produttive di Nuovo Impianto (a sua volta articolato al proprio interno in plurimi Comparti Attuativi), si rileva che in merito alla proposta (formulata da altro operatore) di Piano Esecutivo Convenzionato relativa al Comparto Attuativo n. 3, nel contesto della Conferenza dei Servizi, svoltasi in data 22.3.2021 (vedasi, a tal riguardo, il relativo verbale), indetta al fine di pervenire all'assunzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della LR 56/1977, del provvedimento di relativo accoglimento, la Provincia di Novara (Settore Viabilità – Ufficio Manutenzione Strade), con parere reso con nota prot. n. 0010145 dell'8.4.2021, ha espresso il proprio parere favorevole all'intervento subordinatamente all'assunzione dell'impegno alla realizzazione di una nuova rotatoria da realizzarsi all'intersezione tra la Via Dante Alighieri e la Strada Provinciale n. 11/B "Di Biandrate".

Precisato dunque che l'onere della realizzazione della suddetta opera infrastrutturale è stato posto a carico dell'attuazione del Comparto 3 dell'Ambito Nord delle Aree Produttive di nuovo Impianto, si dà atto che la presente proposta di PEC, riferita all'Ambito Sud, non prevede, in ragione delle considerazioni che precedono, l'inclusione – nel novero delle opere di propria diretta pertinenza e spettanza – della realizzazione della suddetta opera (in quanto, per l'appunto, a carico di altro intervento), pur contemplando la possibilità

³ Per completezza, e sempre con riferimento all'Ambito Sud delle Aree Produttive di nuovo impianto del vigente PRG, si dà atto che una precedente proposta progettuale (recante un maggior dimensionamento dell'insediamento in progetto in termini di Superficie Coperta e di SLP) ha formato oggetto di intervenuto, positivo espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VIA, attestata da Regione Piemonte con Determinazione Dirigenziale (A1600A – Ambiente, Energia e Territorio – A1607 – Urbanistica Piemonte Orientale) n. 137/A1607C/2022 del 4.4.2022, avente per l'appunto ad oggetto: "Fase di verifica di assoggettabilità a VIA inerente il progetto 'Comune di San Pietro Mosezzo, Ambito Sud nuovo compendio immobiliare per lo stoccaggio di beni e merci in genere (B4) e attività direzionali (E1)' – Cat. B1.3 - Pos.2021-28/VER – Esclusione del progetto dalla fase di Valutazione ex art. 12 della L.R. 40/1998 in combinato disposto con gli artt. 23 e ss del D.Lgs. 152/2006".

di effettuare la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione comunale e a semplice richiesta della medesima, delle aree necessarie alla realizzazione della suddetta opera infrastrutturale.

Alle finalità di cui sopra, nel contesto della proposta di PEC riferita all'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto dette aree (ovverosia quelle di possibile allocazione della suddetta, nuova rotatoria) verranno assoggettate all'uso pubblico costituendo quota parte della dotazione di standard per parcheggi, corselli e spazi di manovra.

Nel caso in cui l'Amministrazione comunale dovesse richiedere la cessione di dette aree da destinarsi alla realizzazione della suddetta, nuova rotatoria, la corrispondente superficie (computata a standard urbanistico ai sensi del PEC cui la presente Relazione accede) formerà oggetto di monetizzazione a cura e spese del Soggetto attuatore come "spazi per il parcheggio e la manovra", secondo i criteri e le modalità definite dal Regolamento Comunale approvato con deliberazione C.C. n. 15 del 18.4.2007, avente ad oggetto "Cessione delle aree per opere di urbanizzazione, criteri per la monetizzazione".

Posto quanto sopra, si dà atto che la predisposizione del Piano Esecutivo Convenzionato, cui la presente Relazione accede, è stata corredata da specifici Studi specialistici, finalizzati ad analizzare la sostenibilità e la compatibilità degli interventi ivi previsti in rapporto al contesto territoriale di riferimento ed alle matrici ambientali potenzialmente interessate.

Si dà dunque atto che il PEC, oltre ad essere accompagnato dal Rapporto Preliminare di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 per l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 6, commi 2 - 3 -3bis del D.Lgs 152/2006, è corredata dalle Relazioni specialistiche qui di seguito elencate:

- relazione di studio idraulico del Cavo Cattedrale;
- relazione geologica;
- relazione di valutazione previsionale di impatto acustico;
- relazione di studio di impatto sulla viabilità esteso all'area vasta completo con i rilievi del traffico veicolare e le simulazioni della rete viaria;
- relazione tecnica illustrativa relativa alla rete di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere e della rete idrica di adduzione.

Quanto alla relazione di studio di impatto sulla viabilità si precisa che le analisi del traffico e le relative simulazioni sono state condotte ipotizzando – in via cautelativa ed in ossequio al principio di massima precauzione - gli apporti generati dall'attuazione della totalità delle capacità edificatorie e funzionali conferite dal vigente PRGC cumulativamente all'Ambito Sud e all'Ambito Nord delle Aree Produttive di Nuovo Impianto, considerando ulteriormente, in termini prospettici e potenziali, anche i possibili effetti delle trasformazioni urbanistiche in atto in Comuni contermini, individuate con la lettura della più ampia area vasta del territorio che, seppure lontane in termini spaziali, possono comportare localmente la generazione di volumi di traffico aggiuntivi.

In tal senso, si rammenta, infatti che lo strumento urbanistico comunale prevede nel contesto dell'Ambito Nord e dell'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto (di cui all'art. 3.5.5 del vigente PRGC) il possibile insediamento di diverse nuove attività legate primariamente al settore produttivo e terziario.

Lo studio viabilistico ha dunque considerato l'impatto potenzialmente indotto dalla completa attivazione delle previsioni del PRGC all'interno delle suddette Aree Produttive di Nuovo Impianto (*i.e.* Ambito Sud e Ambito Nord), che consentono, per l'appunto, l'insediamento – a valere nei suddetti Ambiti – non solo di destinazioni logistiche e direzionali / produttive, ma anche attività di carattere ricettivo e legate al settore agriturismo.

Più specificamente, le verifiche di funzionamento della rete hanno conseguentemente considerato, in via cumulativa, l'attuazione dei 5 Comparti attuativi posti a nord della SP11/B e dell'ambito posto a sud della medesima provinciale; sotto il profilo infrastrutturale, gli elementi aggiuntivi considerati nelle simulazioni sono costituiti dalla prevista realizzazione della nuova rotatoria all'intersezione tra la SP 11/B e via Dante Alighieri, in corrispondenza della quale si attesta anche l'accesso all'Ambito sud, e dalle due rotatorie già realizzate e collaudate lungo l'asta di via Dante Alighieri.

Alla luce di quanto sopra esposto, è possibile attestare, dunque, che tale studio viabilistico ha assunto come obiettivo prioritario quello di verificare che l'investimento infrastrutturale effettuato possa assolvere alla sua funzionalità anche in una prospettiva di medio e lungo termine, nelle more della realizzazione dei grandi interventi viabilistici programmati per questo versante dell'area dell'hinterland novarese (nuova tangenziale ovest di Novara, bretella di collegamento Novara-Vercelli).

A tal fine, l'integrazione delle valutazioni d'impatto già effettuate (tra l'altro in sede di espletamento della pregressa procedura di verifica di assoggettabilità a VIA – vedasi, a tal riguardo, la precedente nota 3), sono state ulteriormente approfondite, al fine di considerare anche il potenziale apporto in termini di flussi di traffico incrementali derivante dall'attivazione di altre previsioni edificatorie di particolare rilevanza urbanistica, ancorché riferite ad aree esterne e distanti dalla zona territoriale di riferimento sino ad ora considerata al fine di valutare la funzionalità della nuova rotatoria e l'adeguatezza dell'asta viaria esistente costituita dalla SP11.

Precisato quanto sopra, per gli approfondimenti e le valutazioni specialistiche e di dettaglio si rinvia, dunque, a quanto contenuto nei suddetti studi specialistici, precisandosi sin d'ora che dalle analisi ivi effettuate emerge la piena compatibilità degli interventi dedotti in PEC con il contesto urbanistico, ambientale ed infrastrutturale di riferimento.

In particolare, si dà atto che:

- lo Studio geologico ha attestato la compatibilità geologica degli interventi previsti in PEC;
- lo studio del traffico e l'analisi viabilistica, muovendo dai dati di generazione di traffico correlati all'attuazione degli interventi in progetto e dagli sviluppi viabilistici e urbanistici dell'area vasta che possono generare potenziali ricadute sulla SP11, hanno analizzato le potenziali ricadute dei flussi di traffico indotti sul contesto territoriale di riferimento, pervenendo alla conclusione che i suddetti flussi andranno ad interessare solo marginalmente ambiti del centro abitato o ricettori sensibili dal punto di vista dell'impatto viabilistico, atteso che la maggior parte degli spostamenti di mezzi pesanti, infatti, graviterà in larga misura verso il casello autostradale, andando ad interessare le rotatorie esistenti lungo la SP299 all'uscita autostradale di Novara ovest, entrambe aventi geometria del tutto adeguata per smaltire la presenza di mezzi pesanti anche di grandi dimensioni, e che risultano interessate da volumi di traffico ridotti rispetto alla loro capacità teorica. Sotto il profilo dei volumi di traffico, le verifiche di funzionalità della rete stradale esistente e futura hanno assunto la completa attuazione delle previsioni edificatorie relative alle aree produttive di nuovo impianto del Comune di San Pietro Mosezzo, sia di tutti i Comparti in cui è articolato l'Ambito nord, sia quelle riferite all'Ambito produttivo sud, integrate anche con l'impatto potenziale sulla rete locale derivante dall'attivazione di ulteriori previsioni di particolare rilevanza urbanistica in aree anche distanti dalla zona sin qui considerata, all'esterno del territorio comunale di San Pietro Mosezzo. Sotto altro profilo, lo studio viabilistico ha verificato le nuove rotatorie realizzate e collaudate con la costruzione del PEC 1 Ambito Nord, contraddistinte come N1 e N2, e ha introdotto anche la verifica della nuova rotatoria per regolare l'intersezione tra la via Dante Alighieri e la SP 11/B (di prevista realizzazione a carico dell'attuazione del comparto 3 ambito nord esplicitamente richiesta dal Servizio Viabilità della Provincia di Novara con nota del 08.04.2021 prot. 0010145). Complessivamente, le simulazioni effettuate secondo i criteri sopra indicati non mostrano l'insorgenza di particolari criticità lungo la rete. Anche assumendo uno scenario a lungo termine del tutto ipotetico in cui si verifichi la

concomitanza della completa saturazione delle previsioni degli ambiti produttivi del PRGC di San Pietro Mosezzo con l'attuazione delle grandi previsioni di sviluppo individuate in comune di Novara, le verifiche svolte confermano un impatto sulla rete viaria locale nel complesso pienamente compatibile, avendo verificato positivamente l'efficacia delle nuove rotatorie recentemente realizzate lungo via Dante Alighieri e quella di prevista realizzazione lungo la SP 11/b;

- la relazione previsionale di impatto acustico ha attestato - sulla base delle risultanze della valutazione acustica ambientale condotta - che gli interventi nella proposta di PEC riferita all'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto non comporteranno incrementi rilevanti del livello rumoroso atteso ai ricettori considerati, risultando gli stessi comunque compatibili con i limiti previsti dalla vigente legislazione in materia di inquinamento acustico;
- quanto alla Relazione avente ad oggetto l'analisi delle ricadute degli inquinanti atmosferici, in considerazione dei risultati del modello matematico di simulazione delle ricadute (eseguiti sulla base degli elementi progettuali disponibili) ed in particolare, dall'analisi differenziale tra gli scenari esaminati, le situazioni di traffico post-operam lungo i tratti stradali considerati non comportano incrementi emissivi rilevanti (per gli inquinanti considerati). Gli approfondimenti condotti rispetto alle quantificazioni delle ricadute di inquinanti presso i potenziali ricettori individuati confermano infatti incrementi massimi inferiori a $0,16 \mu\text{g}/\text{m}^3$ per il PM_{10} e $0,08 \mu\text{g}/\text{m}^3$ per il NO_2 rispetto alla situazione attuale. In conclusione, gli elementi raccolti dalle risultanze analitiche effettuate consentono di attestare che l'attivazione dell'intervento in oggetto è compatibile in relazione alle potenziali interferenze indotte sulla componente aria/atmosfera poiché il potenziale impatto atteso a seguito della realizzazione degli interventi previsti e oggetto di studio - e delle conseguenti variazioni del traffico veicolare indotto - è quantificabile in entità trascurabile rispetto alle caratteristiche ambientali sia del contesto attuale sia nella condizione post-operam.

SEZIONE I – QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

INQUADRAMENTO GENERALE

Come già evidenziato in Premessa, dal punto di vista territoriale, il Comparto attuativo relativo all’Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto previste dal vigente PRGC costituisce parte dell’area industriale del Comune di San Pietro Mosezzo, che si colloca nel quadrante territoriale ricompreso tra l’aggregato cittadino e la città di Novara alla quale è collegata attraverso la strada provinciale sp11 (già Strada per Biandrate).

Il Comune di San Pietro Mosezzo - che, allo stato attuale, conta circa 2.000 abitanti - è articolato in un centro abitato di dimensioni modeste, assumendo, di contro, una forte vocazione industriale, così come testimonia la vasta estensione del suo contesto industriale.

L'area produttiva già preesistente ed attiva è localizzata nella frazione di San Pietro, insistendo nella porzione orientale del territorio comunale, al confine con il Comune di Novara.

Al fine, peraltro, di implementare la specifica vocazione produttiva del Comune di San Pietro Mosezzo, il vigente PRG ha per l’appunto individuato - all'interno delle "Aree Produttive di Nuovo Impianto" - due distinti ambiti di espansione, tra loro completamente autonomi e ad attuazione separata, localizzati, rispettivamente, a Nord e a Sud-Ovest della preesistente zona industriale, e contraddistinti come Ambito Nord e Ambito Sud, la cui disciplina urbanistica di dettaglio è normata all'art. 3.5.5 delle NTA del vigente PRGC.

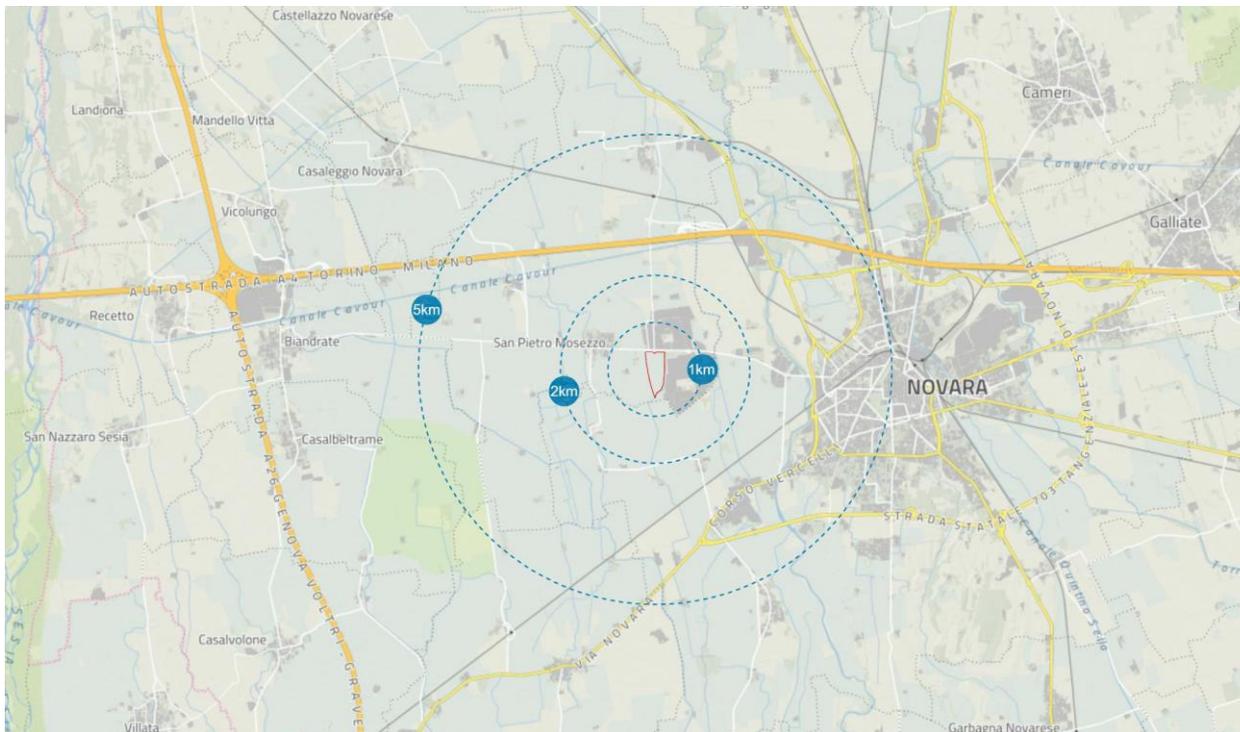


Figura 1- Inquadramento territoriale - Elaborazione su base planimetrica estratta dal Geoportale della Regione Piemonte

Dal punto di vista geografico, il sito di interesse (i.e. Ambito Sud) confina, a nord con il tracciato della provinciale SP11 che collega Novara con Biandrate, a sud con l’area agricola di San Pietro Mosezzo, a est con

il sedime del Cavo Cattedrale, che collega il Canale Cavour verso la parte meridionale del territorio comunale e infine ad ovest con terreni attualmente sfruttati come risaie ma che potrebbero diventare il sedime della nuova tangenziale Ovest di Novara di prossima realizzazione, secondo la configurazione contenuta nel PRGC vigente.

Come già sopra evidenziato, si rileva che l'Ambito Sud costituisce naturale propaggine dell'area industriale di San Pietro. In tal senso, l'adiacente strada provinciale rappresentata dalla SP11 (in relazione alla quale, è già prevista la realizzazione di una rotatoria in prossimità dell'incrocio di Via Dante Alighieri come conseguenza ed in correlazione agli sviluppi dell'Ambito Nord) collega l'area sia con il vicino casello Novara Ovest dell'autostrada A4, sia con quello di Biandrate.

Ciò precisato, si dà atto che il Comparto attuativo di che trattasi è ben connesso alla rete infrastrutturale, sia di livello sovracomunale che di livello regionale e locale. L'indubbia collocazione strategica dal punto di vista infrastrutturale, oltre alla lontananza dai centri abitati, rende l'intero Ambito Sud delle "Aree Produttive di nuovo impianto" ben inserito nel contesto territoriale ed infrastrutturale di riferimento, senza necessità di prevedere, per il relativo sviluppo, la realizzazione di nuove infrastrutture viarie.

Attualmente, le aree oggetto di intervento si presentano libere da edificazioni; dal punto di vista altimetrico, le medesime aree sono sostanzialmente pianeggianti, con una modesta pendenza in direzione sud sud-est, conformemente all'andamento naturale della pianura novarese.



Figura 2- Inquadramento territoriale dell'area su base satellitare

INQUADRAMENTO URBANISTICO

1.1 PTR - PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Il PTR (approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011) struttura la lettura del territorio piemontese in 33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT) che, a loro volta, si articolano in sistemi territoriali e funzionali costituenti aggregazioni ottimali al fine di attivare processi e strategie di sviluppo condivisi. Il territorio del Comune di San Pietro Mosezzo è ricompreso nell’AIT 4 “Novara”.

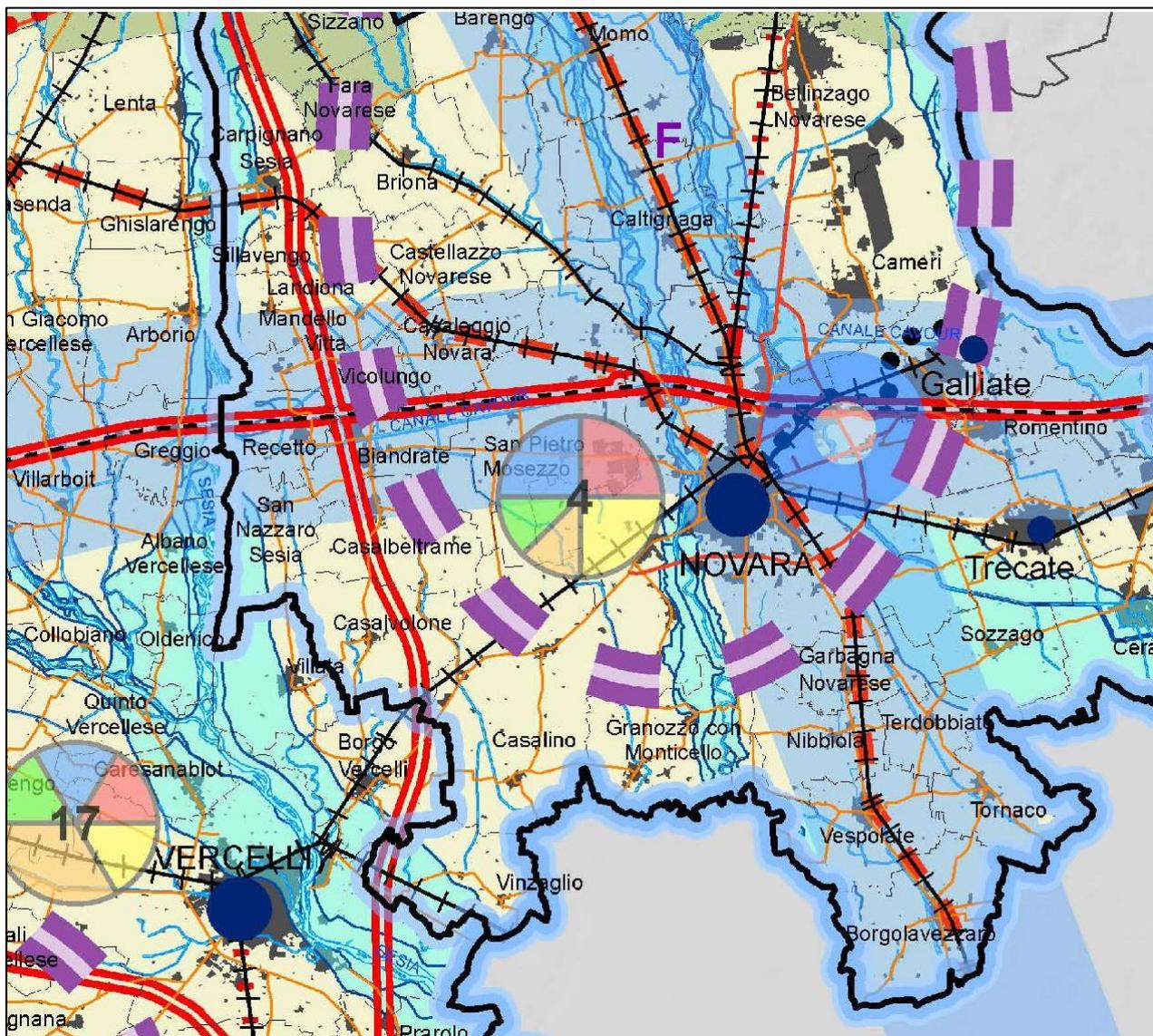
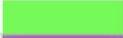
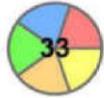
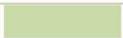


Figura 3 - Estratto della "Tavola di Progetto" del PTR

Tematiche settoriali di rilevanza territoriale	
	Valorizzazione del territorio
	Risorse e produzioni primarie
	Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
	Trasporti e logistica di livello sovralocale
	Turismo
	Poli di innovazione produttiva: Novarese: chimica sostenibile
	Presenza proporzionale dei temi per AIT
Infrastrutture per la mobilità	
	Corridoio internazionale
	Ferrovia
	Ferrovia ad alta velocità
	Autostrada
	Strada provinciale
	Potenziamento di infrastrutture esistenti
	Infrastrutture ferroviarie in progetto
	Polo logistico
Base cartografica	
	Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)
	Territori di pianura
	Territori di collina

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	<p><i>Governance</i> territoriale multilivello: il futuro dell'AIT, e di Novara in particolare, dipende dalla capacità di Comuni, Provincia, Regione e grandi gestori di servizi di elaborare e realizzare in tempi relativamente brevi un piano strategico di trasformazione e riqualificazione urbana integrato con quello della ristrutturazione del nodo infrastrutturale novarese (v. sotto), come preconditione di contesto per fare di Novara e comuni contermini un sistema urbano di livello funzionale superiore (pari nel Nord a città come Verona e Padova). In particolare, vanno connessi e armonizzati i vari progetti già elaborati da diversi attori pubblici e privati (v. scheda AIT del QRS). Vanno chiaramente definite le aree di ristrutturazione e di espansione urbana (residenziale, APEA, logistica, commerciale), limitando i consumi di suolo agrario, lo <i>sprawl</i> periurbano, le rendite di attesa immobiliari di tipo puramente speculativo; va curato il riuso e il recupero (anche con bonifica) delle vecchie aree dismesse; va ridisegnata la rete della viabilità urbana e tangenziale; va curata l'interconnessione del sistema ferroviario locale e di quadrante (rete ferroviaria secondaria del N-E) con quello nazionale e internazionale; va promossa la qualità ambientale e architettonica urbana e la dotazione di servizi pubblici (università, scuole superiori, ospedale).</p> <p>Nelle restanti aree rurali va controllato il rischio idraulico, quello industriale, la qualità ambientale delle acque, con specifico riferimento alle risaie, valutando con attenzione il loro corretto inserimento paesaggistico e idrogeologico, la conservazione del patrimonio naturale (Parco del Ticino, dorsale ecologica dell'Agogna); va limitata la dispersione insediativa, specie lungo le arterie stradali, la saldatura fra centri urbani finitimi (Oleggio, Bellinzago Novarese, Borgo Ticino, Varallo, Pombia e Marano Ticino)</p>

Tematiche	Indirizzi
	e il consumo di suolo agrario, anche in relazione al crescente uso estrattivo dei terreni alluvionali. Messa in sicurezza ambientale dell'estrazione di idrocarburi (Trecate). Sviluppo del sistema metropolitano territoriale.
Risorse e produzioni primarie	Sistema agro-industriale. Sostegno e promozione delle produzioni agricole locali in connessione, specie per quanto riguarda ricerca e servizi, con quelle analoghe di altre aree forti dell'agricoltura regionale (ad es. Vercellese per il riso e l'arboricoltura, Cuneese per l'allevamento). Lo stesso per quanto riguarda le reti di produzione energetica da biomasse vegetali e biogas. Uso razionale delle acque superficiali e sotterranee, salvaguardia della loro qualità ambientale.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali <i>Cluster tecnologico-industriali</i>	Crescita e messa in rete locale (e collegamenti sovralocali) di Università del Piemonte Orientale, Itis, centri di ricerca (Donegani e altri privati), Ospedale, imprese innovative nei settori della chimica "verde", delle fibre, farmaceutica, plastica biodegradabile, ICT, servizi finanziari e altri servizi all'impresa. Promozione di analoghe connessioni e sviluppi (reti a livello di Quadrante N-E con gli AIT di Biella, Borgosesia e Borgomanero) del sistema delle imprese dell'abbigliamento-moda.
Trasporti e logistica	L'area novarese va pensata come nodo trasportistico e distretto logistico (di "cattura" e di primo trattamento delle merci) di livello internazionale, all'incrocio dei Corridoi europei 5 e 24, in un ambito geografico che comprende il retroporto di Genova nell'Alessandrino e la prossimità della regione milanese (Milano, Fiera a Rho-Però, Malpensa), attraverso la creazione di sinergie di complementarietà a scala macroregionale. Dal punto di vista tecnico occorre razionalizzare le interconnessioni tra le diverse reti e i loro collegamenti con gli insediamenti logistici, industriali e terziari uffici, commercio, alberghi, business park, Università, Città della salute, centri di ricerca). Dal punto di vista territoriale e urbanistico, tale disegno deve iscriversi nel più vasto piano di riordino e riqualificazione urbana sopra indicato. Occorre infine realizzare i piani già approvati o in esecuzione relativi all'AV/AC ed all'autostrada Torino-Milano, alla connessione ferroviaria Alessandria-Mortara-Novara, agli accessi diretti a Malpensa, al potenziamento della connessione ferroviaria con Biella. Potenziamento attraverso il raddoppio ferroviario della tratta Vignale (Novara)-Oleggio-Arona (come previsto all'interno dell'Intesa Generale Quadro stipulata tra il Governo e la Regione Piemonte in data 23 Gennaio 2009).
Turismo	A partire dalle dotazioni di beni storico architettonici, di attività culturali e di strutture ricettive e congressuali, Novara potrà sviluppare una vocazione turistica legata al turismo di affari (imprese, CIM, università) diventando un polo di supporto organizzativo e logistico dell'intera offerta territoriale degli AIT del Quadrante Nord-est, a cui fanno capo sia circuiti di turismo rurale e ambientale (Parco del Ticino) che quelli del turismo lacuale (AIT di Borgomanero e Verbania) e pedemontano del N-E (Sacri Monti, ecomusei, parchi e riserve naturali degli AIT di Borgosesia e Biella).

In generale, gli indirizzi generali del PTR correlati all'attuazione delle previsioni che il vigente PRGC conferisce alla zona industriale di San Pietro Mosezzo (e, all'interno di queste, a quelle oggetto dell'odierna proposta di Piano Esecutivo Convenzionato) sono sostanzialmente quelli rivolti alla definizione di aree di espansione urbana (produttiva, logistica, commerciale), da strutturarsi secondo i criteri delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) e integrate con le diverse reti infrastrutturali e trasportistiche del nodo novarese presenti al relativo contorno.

In tal senso, infatti, si dà atto che l'art. 21, comma 7, delle NTA del PTR (che detta disposizioni in merito agli insediamenti per attività produttive) precisa che le nuove aree in previsione - da localizzarsi prioritariamente in prossimità di stabilimenti esistenti così da attivare/sfruttare economie di scala - devono configurarsi come APEA, creando le condizioni per un'eco efficienza del sistema produttivo regionale; la disposizione normativa in questione prosegue specificando la necessità, a tale scopo, di prevedere soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica idonee a garantire la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti e il miglioramento della gestione degli stessi, la qualità degli spazi aperti, l'interconnessione con la rete stradale.

In totale coerenza con le sopra richiamate previsioni del PTR, la proposta di PEC relativa all'Ambito Sud delle "Aree Produttive di nuovo impianto" del Comune di San Pietro Mosezzo destina, in via principale, le aree ivi ricomprese per l'allocazione di attività economiche - produttive funzionali al deposito ed allo stoccaggio di merci in genere (per funzioni di logistica di carattere esclusivamente mono-modale), corredate da attività direzionali al servizio e supporto della funzione principale nonché da attrezzature e servizi sociali per gli addetti, e servizi tecnologici.

Dal punto di vista costruttivo, i corpi di fabbrica di prevista realizzazione in sito saranno prevalentemente prefabbricati, consentendo, in tal modo, di limitare la durata e l'impatto delle lavorazioni per la costruzione in fase di cantiere, garantendo, al contempo, l'impiego delle più moderne tecnologie costruttive e tecnologiche per quanto attiene alla qualità e alla resa dei fabbricati in termini energetici, con ciò soddisfacendo i requisiti di efficientamento energetico indicati dal PTR e dalla vigente legislazione nazionale *medio tempore* intervenuta (cfr. D.Lgs. 199/2021).

In armonia con le "*best practices*" sempre più in atto a livello internazionale, per la realizzazione, la costruzione e la gestione di detti edifici verrà privilegiato il ricorso a protocolli e programmi di certificazione volontaria, preordinati ad assicurare la realizzazione di manufatti sostenibili ed aree attrezzate idonee a garantire alte prestazioni, specie in campo tecnologico. In tal senso, infatti, la realizzazione degli edifici in progetto sarà orientata, in particolare, a privilegiare l'adesione al protocollo LEED applicabile ad ogni tipologia di edificio, funzionale a promuovere un sistema di progettazione integrata relativamente agli interi edifici. In ogni caso, si precisa – in via generale - che i fabbricati destinati ad uso logistico non richiedono di per sé stessi importanti apporti energetici; parlando, in particolare, della logistica del secco, i fabbricati si sviluppano, infatti, essenzialmente come scatole vuote non riscaldate, occupate per la quasi totalità da alte scaffalature e senza presenza continuativa di personale.

Ciò precisato quanto alle caratteristiche costruttive dei manufatti destinati in base al PEC all'allocazione di funzioni logistiche, si dà atto che tutte le aree pertinenti esterne sono state concepite in seno allo strumento esecutivo convenzionato riferito all'Ambito Sud della Aree Produttive di Nuovo Impianto di PRGC in modo tale da ridurre l'utilizzo di risorse (elettricità e acqua) e per minimizzare l'impatto sull'ambiente circostante. Quanto alla riduzione della produzione di rifiuti (obiettivo anch'esso declinato dal PTR nei termini sopra riportati), si segnala che, normalmente, le attività legate allo stoccaggio di materiali determinano la produzione di rifiuti derivanti da imballi (legno, plastica e carta): al fine, dunque, di ridurre al minimo il relativo impatto, ciascun fabbricato previsto in progetto è dotato di un punto di raccolta e differenziazione dei rifiuti, che verranno allontanati verso gli impianti di raccolta e riciclo utilizzando società specializzate private, ovvero - dove e in quanto possibile - le aziende locali già consorziate e convenzionate in possesso di sistemi integrati per la raccolta, anche differenziata, il trasporto, lo stoccaggio provvisorio e/o definitivo, il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Tutti i piazzali esterni di movimentazione di merci e di stazionamento dei mezzi e delle automobili sono dotati di sistemi di raccolta e trattamento in continuo di tutte le acque piovane.

Ulteriormente, è previsto - relativamente a tutte le aree pertinenti ed alle aree pubbliche destinate a verde - il preferenziale ricorso alla messa a dimora di piantumazioni di tipo autoctono, idonee a ridurre la richiesta

di acqua. Le irrigazioni delle aree a verde, infatti, saranno limitate alla sola durata del periodo di attecchimento delle essenze vegetative.

Sotto altro profilo, si dà atto che il sistema di illuminazione esterna previsto prevede il ricorso all'utilizzo delle moderne tecnologie a LED: si precisa che il sistema di illuminazione - anche al fine di ridurre l'inquinamento luminoso - sarà limitato alle vie di circolazione principali ed ai parcheggi, nel rispetto delle prescrizioni di legge.

Posto quanto sopra, si segnala che l'attività logistica rappresenta un settore ad alta valenza strategica per l'intera area piemontese, in ragione della sua posizione centrale rispetto ai porti del Mediterraneo e del sistema europeo. Il sistema della logistica costituisce, dunque, una risorsa del sistema territoriale, una leva strategica per accrescere la competitività dei sistemi locali in una fase di crescente internazionalizzazione dell'economia avvalendosi del potenziale di rete che si sta formando alla scala europea. Alla luce di quanto sopra, tra gli obiettivi strategici del PTR (cfr. art. 38, comma 1, delle correlate NTA, "*Il sistema della logistica*") vi è dunque quello preordinato alla realizzazione di un sistema di trasporto efficiente, integrato, flessibile e sostenibile per assicurare servizi logistici e di trasporto funzionali alle attese di sviluppo.

Nel contesto del quadro di riferimento programmatico di cui sopra, si dà conclusivamente atto che l'Ambito Sud delle Aree Produttive di nuovo impianto del vigente PRG del Comune di San Pietro Mosezzo, articolato, al proprio interno, in un unico Comparto Attuativo, risulta essere già dotato di tutte le infrastrutture viarie necessarie al corretto funzionamento e all'insediamento di attività logistiche ad attrazione nazionale e internazionale. La sua collocazione baricentrica rispetto ai bacini di Milano e Torino caratterizza, infatti, dette aree quale punto privilegiato per lo sviluppo dell'offerta di spazi logistici: ciò tenuto altresì conto del fatto che l'allocatione di dette nuove attività non andrà a generare la necessità di realizzare consistenti interventi infrastrutturali viari, essendo previsto il solo potenziamento del sistema viabilistico esistente. In tal senso, infatti, si ribadisce che l'unico intervento di modificazione dell'asta viaria della SP11 è stato posto a carico - su espressa richiesta della Provincia di Novara, Settore viabilità - del comparto attuativo 3 dell'Ambito Nord delle Aree Produttive di Nuovo Impianto.

1.2 PPR – PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Il PPR (approvato con DCR n.233-35836 del 3.10.2017, in BUR n. 42 del 19.10.2017⁴) articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggio (AP).

Il territorio del Comune di San Pietro Mosezzo ricade nell'Ambito di Paesaggio 18 "Pianura Novarese".

Di seguito, si riportano lo schema obiettivi/linee di azione che il PPR individua per tale Ambito e gli estratti delle tavole di Piano incentrati sulla zona industriale di San Pietro.

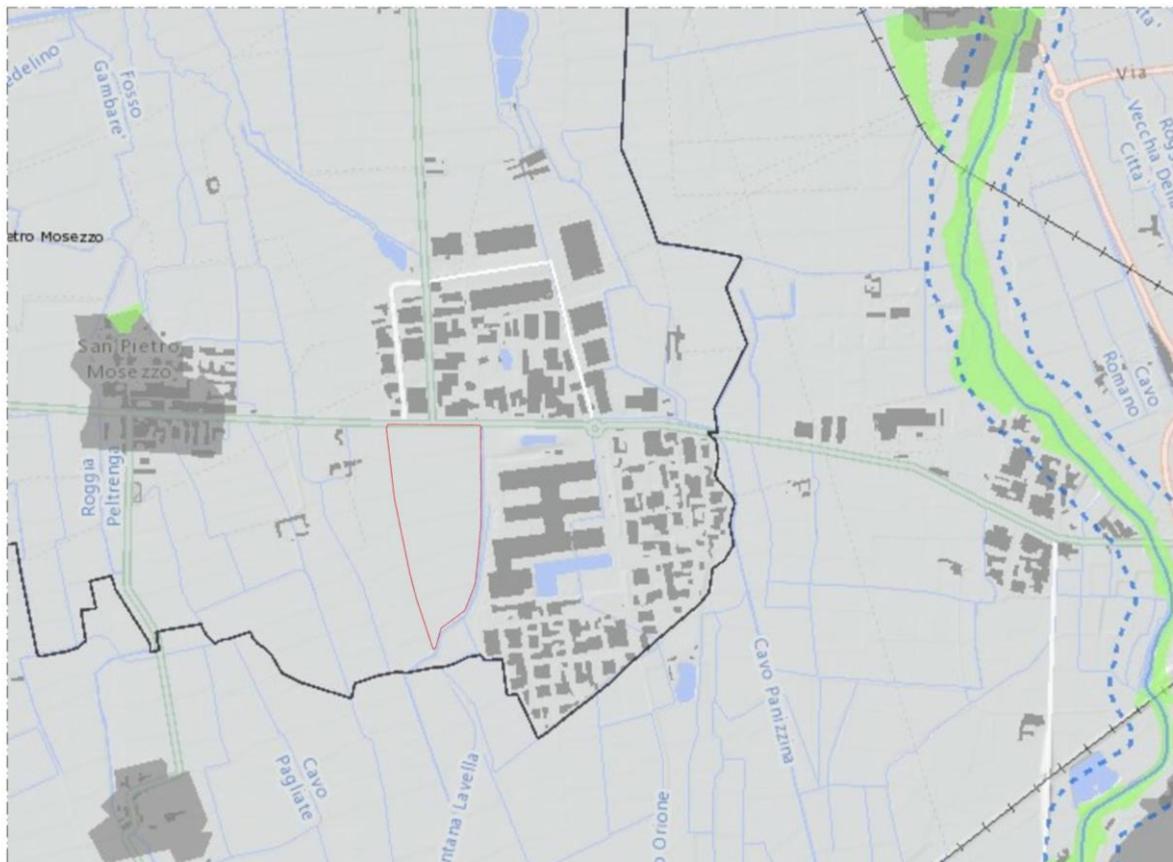
	Obiettivi	Linee di azione
1.2.3	Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Promozione di buone pratiche per una risicoltura meno impattante, con recupero delle connessioni della rete ecologica e riduzione dell'inquinamento delle falde.

⁴ Con successivo Regolamento attuativo, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4/R del 22.3.2019, la Regione ha dettagliato le modalità per garantire l'adeguamento e la coerenza degli strumenti di pianificazione.

1.2.4	Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.	Conservazione e ripristino delle alberate campestri (siepi, filari, fasce boscate).
1.4.1	Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale.	Salvaguardia e valorizzazione fruitiva dei beni storico-culturali (pievi e patrimonio ecclesiastico, castelli agricoli, siti archeologici).
1.5.1	Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	Blocco degli sviluppi arteriali, riqualificazione edilizia delle aree periurbane, ricomposizione paesaggistica dei bordi e degli accessi (da Novara a Caltignaga, Morghengo, Sologno, lungo la ex S.S. 32, verso Bellinzago e Oleggio, in direzione Milano lungo Trecate e Galliate).
1.5.2	Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	
1.5.3	Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano.	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.
1.5.5	Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento delle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.).	Formazione di fasce periurbane naturalizzate tra gli ambiti urbani, le aree interessate da infrastrutture e il territorio rurale, in relazione alla presenza di corsi d'acqua naturali e artificiali (Novara).
1.6.1	Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Riforestazione guidata e arboricoltura delle zone agricole in abbandono. Valorizzazione degli alberi a portamento maestoso e di quelli maturi, in misura adeguata a tutelare la biodiversità e la prevenzione dell'ulteriore diffusione di specie esotiche.
1.6.3	Sviluppo delle pratiche colturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica.
1.7.1	Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di	Ampliamento della protezione naturalistica delle fasce dei corsi

	valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	d'acqua con interventi coordinati (sul modello dei "Contratti di fiume").
1.9.3	Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti.	Promozione di misure di gestione delle attività estrattive per il loro reinserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.
3.1.1	Integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Mitigazione e riqualificazione paesistica delle opere infrastrutturali (linea TAV, autostrada A4 e relativi svincoli). Contenimento degli impatti prodotti dagli insediamenti produttivi e logistici. Razionalizzazione di nuovi insediamenti commerciali o connessi al loisir anche mediante l'impianto di nuovi boschi planiziali e di formazioni lineari per mitigare l'impatto dovuto alle infrastrutture.
3.1.2	Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera.	
3.2.1	Integrazione paesistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	
4.3.1	Integrazione paesistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	

1.2.1 PPR - Beni Paesaggistici: Novarese-Vercellese-Biellese -Tavola P2.3 di PPR



LEGENDA

 Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 Nda)

Figura 4 - Estratto Tavola P2.3 del PPR e individuazione dell'Ambito Sud

Con riferimento ai vincoli paesaggistici, si dà atto che a valere sull'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto del vigente PRGC, oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato cui la presente Relazione accede, non sono segnalati aree o immobili da tutelare.

Ciò precisato, si rileva che il comma 2 dell'art. 15 del PPR ("Laghi e territori contermini") prevede la seguente disposizione di tutela: "Ai fini dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del Codice, per laghi di cui al comma 1 si intendono i corpi idrici a carattere permanente, rappresentati e riconoscibili tramite un toponimo nella Carta tecnica regionale, con perimetro superiore a 500 metri, naturali, lentici, superficiali, interni, fermi, di acqua dolce, nonché gli invasi e sbarramenti artificiali anch'essi a carattere permanente e con medesimo perimetro".

A tal riguardo, si dà atto della presenza, a Nord-Ovest dell'Ambito Sud delle Aree Produttive di nuovo impianto, di un solo specchio d'acqua artificiale utilizzato per la pesca sportiva, avente un perimetro inferiore alla soglia dimensionale sopra richiamata e comunque distante dall'area in esame oltre 300 metri. La presenza dello specchio d'acqua non è quindi da ritenersi quale elemento generatore di vincolo a valere sull'Ambito Sud in esame.



Figura 5 - Google Earth, misurazione del perimetro dello specchio d'acqua artificiale posto in via De Gasperi



Figura 6 - Google Earth, misurazione della distanza dello specchio d'acqua artificiale al perimetro dell'Ambito Sud

1.2.2 PPR - Componenti Paesaggistiche: la Pianura Novarese - Tavola P4.8 di PPR



Figura 7 -Estratto "Tavola P4.8 del PPR "Componenti paesaggistiche: Pianura Novarese" ed individuazione dell'Ambito Sud

■ ■ ■ ■ ■	Rete viaria di età romana e medievale: <i>Strada Vercellina (SP 11)</i>	art. 22
■ ■ ■ ■ ■	Rete viaria di età moderna e contemporanea: <i>Strada reale: Torino-Novara</i>	art. 22
◇	Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale	art. 25
.....	Presenza stratificata di sistemi irrigui: <i>Canale Cavour</i>	art. 25
.....	Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche: <i>Canale Cavour</i>	art. 31
.....	Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie	art. 32
■ ■ ■ ■ ■	Insedimenti specialistici organizzati (m.i.5)	art. 37
■ ■ ■ ■ ■	Complessi infrastrutturali (m.i.9): <i>polo logistico – interporto</i>	art. 39
■ ■ ■ ■ ■	Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)	art. 40
□	Elementi di criticità puntuali: Segni di attività impattanti, aggressive o dismesse: <i>interporto</i>	art. 41
XXXXXX	Elementi di criticità lineari: Impattante presenza di barriere lineari date da infrastrutture a terra: <i>Autostrada A4 con linea TAV</i>	art. 41

Nelle cartografie del PPR, l'area di studio è catalogata come "Insediamenti specialistici organizzati". Nel caso specifico, si tratta, per l'appunto, di una nuova area per insediamenti economico / produttivi specialistici e rispetta tutte le condizioni indicate dal comma 2 dell'art.37 delle correlate Norme di Attuazione⁵.

La proposta progettuale oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato si pone in linea con le finalità di riqualificazione delle aree produttive di ampliamento della preesistente zona industriale di San Pietro Mosezzo e, per questo motivo, è strutturata in coerenza con le linee guida per le APEA, oltre a prevedere la realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, nell'ottica di assicurare la massima continuità con i contesti limitrofi e di garantire, al contempo, il contenimento e la mitigazione dei potenziali impatti correlati alle nuove attività produttive di nuovo impianto di prevista allocazione in sito in base alle previsioni del vigente PRG comunale.

Anche gli obiettivi specifici per l'Ambito di Paesaggio 18, concernenti gli insediamenti produttivi, le piattaforme logistiche e le infrastrutture in genere sono finalizzati a garantire la loro integrazione paesistico-ambientale nel contesto territoriale di riferimento e ad assicurare la riduzione degli impatti potenzialmente generati.

Nel contesto di cui sopra, la definizione progettuale dell'Ambito Sud delle Aree Produttive di nuovo impianto del vigente PRG comunale non prevede nuovi sviluppi arteriali, ma la riqualificazione delle aree, attualmente libere da edificazioni, mediante lo sviluppo di una larga fascia vegetativa perimetrale di coronamento, che circonda come un anello verde l'intera area verso i tessuti circostanti, da destinare a terrapieni e avvallamenti variamente piantumati con funzione di filtro e di mitigazione ambientale, di ambientamento prospettico dell'edificio in progetto e di schermatura delle aree adibite a deposito di materiali, merci o attrezzature. In coerenza con i disposti dell'art. 4.3.3. delle NTA del PRGC vigente⁶, tali aree sono assimilabili, ai sensi di legge, a quelle per opere di urbanizzazione indotta e potranno pertanto ospitare compensazioni ambientali legate allo sviluppo dell'ambito.

Oltre a quanto sopra, si dà atto che il Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'Ambito Sud (cui è annessa la presente Relazione tecnica) verrà gestito con un sistema di captazione di tutte le acque meteoriche che verranno disperse e infiltrate nel terreno di pertinenza del comparto attuativo medesimo previo trattamento in continuo.

⁵ In tal senso, infatti, si rileva che l'art. 37, commi 1 e 2, delle Norme di Attuazione del PPR dispone espressamente quanto segue: "1. Il Ppr individua, nella Tavola 4, gli insediamenti specialistici per usi non residenziali, originati prevalentemente all'esterno o ai bordi degli insediamenti urbani. 2. Per le aree di cui al comma 1, il Ppr persegue i seguenti obiettivi: a. riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia; b. integrazione paesaggistica – ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi".

⁶ L'art. 4.3.3 ("Aree a verde di rispetto Ambientale") delle NTA del vigente PRG comunale reca, a tal riguardo, le seguenti disposizioni: "1. Il PRGC individua in cartografia le aree ricomprese all'interno dei perimetri di alcune aree a destinazione produttiva o di frangia ad altre, aventi la funzione di esercitare un filtro igienico – ambientale rispetto agli insediamenti confinanti esistenti o previsti. 2. Le aree a verde di rispetto ambientale hanno destinazione d'uso secondo i casi e le localizzazioni (standard, agricola, verde, altro); sono inedificabili e vincolate alla sistemazione ambientale (cfr. art. 4.3.1, comma 3°, lettera c)) anche per le fasce di protezione stradale, nei limiti e con le specificazioni di cui ai rispettivi articoli delle presenti norme che le richiamano e prevedono attuazioni differenziate per carattere e destinazione dell'area omogenea di riferimento. 3. Le aree a verde di rispetto ambientale sono assimilabili, ai sensi di legge, a quelle per opere di urbanizzazione indotta; il regime è pubblico o privato d'uso pubblico disciplinato da convenzione".

1.2.3 PPR – Rete di Connessione Paesaggistica - Tavola P5

Con riferimento ai vincoli paesaggistici, si dà atto che a valere sulle aree dell’Ambito Sud, oggetto della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato cui la presente Relazione accede, non insistono connessioni ecologiche, da ricostituire, o da valorizzare. Ciò come puntualmente dimostrato dal sotto riportato stralcio della Tavola 5 di PPR.

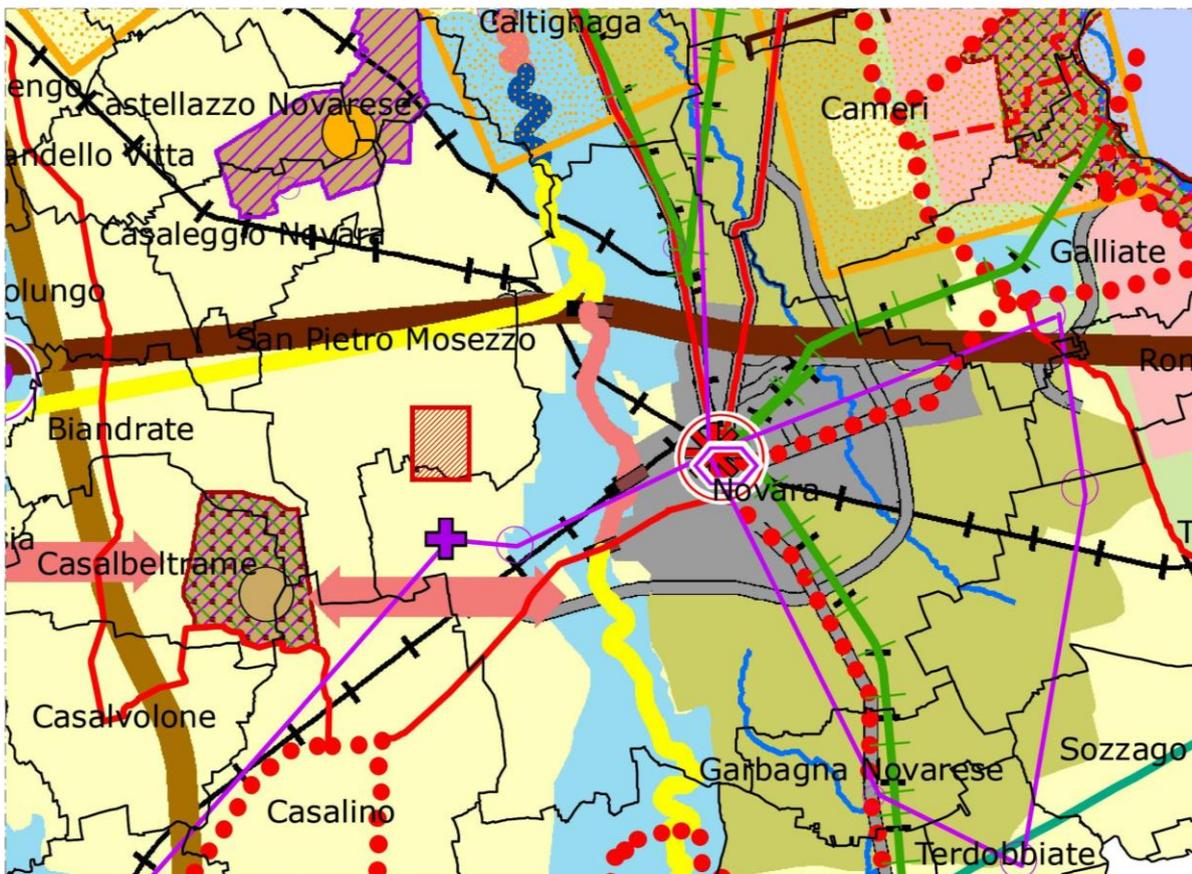


Figura 8 - Estratto della "Tavola P5. Rete di Connessione paesaggistica" del PPR ed individuazione dell'area oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato riferito all'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto

1.3 PAI - PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Il PRGC assume tra i propri elaborati il Piano per l'Assetto Idrogeologico ("PAI"), di cui si riporta l'estratto con la sovrapposizione del perimetro dell'Ambito Sud delle aree produttive di nuovo impianto.

A tal riguardo, si dà atto che la quasi totalità delle aree inserite nella perimetrazione dell'Ambito Sud ricade in una classe di Pericolosità Geomorfologica **IId**, e individuata come area geomorfologica **Em_a**. In questa porzione di territorio l'edificazione dovrà tener conto, in fase di progettazione edilizia, della possibilità di allagamento e si dovrà procedere con modesti accorgimenti da attuare sul lotto senza comportare peggioramento nelle aree circostanti. Nelle porzioni del comparto a confine con i corsi d'acqua, l'elaborato di PAI distingue una classe di Pericolosità Geomorfologica IIIa: si tratta di aree inedificate e non idonee all'allocatione di nuovi insediamenti in quanto porzioni di territorio corrispondenti a fasce di deflusso delle piene straordinarie.

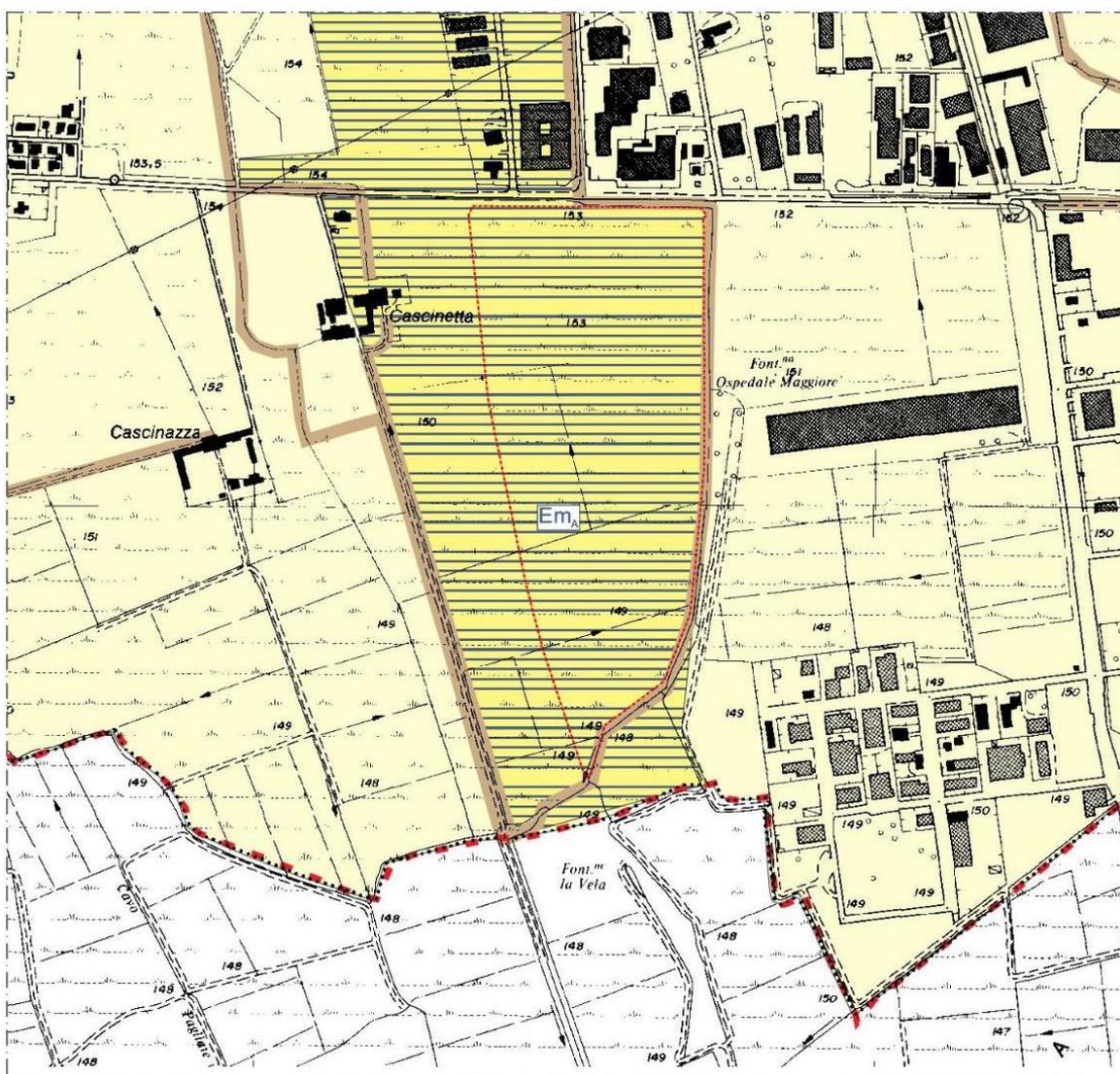


Figura 9 - Individuazione Area di Comparto Attuativo sull'Elaborato ATG06 del Piano Idrogeologico (PAI)

	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA	IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA
	CLASSE IId : Porzioni di territorio dove le moderate condizioni di pericolosità geomorfologica pongono alcune limitazioni alle scelte urbanistiche. Aree potenzialmente esondabili da acque di bassa energia con altezze dei tiranti note \ 30 cm. Per le stesse aree valgono le limitazioni legate alla superficialità della falda. Ex officio inserita la seguente prescrizione anche se diversamente rappresentate le aree poste a SW della località di Mosezzo interessate da allagamenti del reticolo idrografico secondario caratterizzato da bassa energia a tiranti minori di 30 cm come individuato sulla tavola ATG04 devono intendersi alla classe IId	Edificabile con prescrizioni nel rispetto delle indicazioni del D.M.11/01/2008 “Norme tecniche per le costruzioni” con attenzione alle possibili cause di allagamento e alla previsione di modesti accorgimenti da attuare su singolo lotto senza comportare peggioramento nelle aree circostanti. Sono vietati coperture e tombature del reticolo idrografico, locali interrati ed il primo piano abitativo deve essere posto a quote maggiori dei livelli di riferimento. (Art. 4.4.6 delle N.d.A e art.7 di ATGb)
	Em_a Aree allagate da acque del reticolo idrografico secondario con bassa energia e tiranti h <30	
	CLASSE IIIa1 : Aree inedificate che presentano caratteristiche geomorfologiche che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Porzioni di territorio corrispondenti a fasce di deflusso delle piene straordinarie. Fasce A e B del P.A.I. Aree inedificate limitrofe alla Roggia Mora. Fasce inedificate lungo il tracciato del Canale Cavour e Roggia Biraga. Fasce delimitate lungo i rami principali del reticolato idrografico minore. Per gli edifici esistenti all'interno della classe IIIa1 è prevista la classe IIIb.	Inedificabile. All'interno della Fascia A del P.A.I. Si applicano i vincoli previsti dall'art. 29 delle N.d.A. del P.A.I.; all'interno della Fascia B quelli previsti dall'art. 30 delle N.d.A. del P.A.I. Su prescrizione ex officio tali vincoli si intendono integrati dai disposti di cui all-art. 39 delle NdA del PAI. Per i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche e per quelli demaniali si richiamano i disposti dell'art. 96

La relazione geologica – geotecnica, allegata alla proposta di PEC relativa all'Ambito Sud, caratterizza l'area per la presenza di sorgenti strettamente correlate all'idrografia di superficie, identificando la quota della falda freatica a circa -1,50, metri dal piano campagna.

L'area di interesse, costituita dai sedimenti ricompresi nel perimetro dell'Ambito Sud, ha forma stretta e allungata, caratterizzandosi per uno sviluppo lineare di circa 900 metri, con differenze di quota altimetrica del piano campagna esistente che oscillano circa tra 153.00 e 148.00 metri s.l.m., per una differenza di circa 5 metri. A tal proposito si rimanda integralmente all'elaborato n. “21P23D00AU033RR-00-Relazione di studio idraulico Cavo Cattedrale – Interferenza con area Ambito Sud”, allegato alla presente proposta di Piano Esecutivo Convenzionato dal quale si evince che le opere di difesa e mitigazione idraulica che verranno poste in essere sono adeguate al contenimento del profilo di piena ipotizzato e non inducono interferenza con le strutture adiacenti.

Data la presenza di una falda superficiale, il progetto contemplato nella proposta di PEC è stato sviluppato con l'obiettivo di garantire un adeguato franco idraulico di sicurezza verso le soggiacenze di falda e considerando anche la ricarica temporanea delle risaie attigue.

Per questo motivo il fabbricato previsto in PEC viene posto ad una quota di sicurezza che richiede di portare all'interno del cantiere una quantità di terra adatta a garantire il riempimento. Il materiale da portare in

cantiere verrà scelto da cave autorizzate e si valuterà anche la possibilità di importare terra se idonea da cantieri prossimi all'ambito di intervento e valutati idonei.

Ciò posto, si dà atto – quanto alle destinazioni d'uso di prevista allocazione in sito - che il progetto contemplato nella proposta di PEC individua, quale attività economica principale, quella logistica: in tal senso, si rileva, in via generale, che i fabbricati destinati a questa attività sono normalmente contraddistinti da una differenza di quota tra il piano interno di immagazzinamento e il piano esterno di carico nell'ordine dei 115/120 centimetri, essendo, altresì, privi di piani interrati.

Ulteriormente, si rileva che il Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto del vigente PRGC fissa la quota del piano finito del pavimento interno e la quota dei piazzali esterni, nell'intorno del fabbricato. Date le caratteristiche fisiche e geometriche dell'area, tali quote devono essere intese, all'attuale stato della progettazione, come ottimizzabili in fase di attuazione degli interventi. La presenza di falda superficializzata e di una contestuale oscillazione delle quote del terreno comportano infatti inevitabilmente l'esigenza di valutare - in fase edilizia - le quote effettive di piazzali e fabbricati in relazione al numero e al posizionamento finale dei fabbricati che si andranno ad insediare sull'area.

1.4 PTP – PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Il PTP di Novara (approvato con DCR n. 383-28587 del 5.10.2004) costituisce lo strumento di integrazione e di coordinamento, a scala locale, del percorso di pianificazione territoriale proprio della legislazione piemontese ed è strutturato in ambiti omogenei, individuati sulla base della collocazione geografica, della caratterizzazione ambientale, delle relazioni funzionali consolidate, delle opportunità e problematiche comuni. Il Comune di San Pietro Mosezzo ricade nell'ambito "Novara Ovest".

Di seguito, si riportano gli estratti delle cartografie di progetto del Piano provinciale direttamente riferibili alla proposta di PEC relativa all'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto.

1.4.1 PTP – Caratteri territoriali e paesistici: la Tavola A

La Tavola A del PTP, di cui se ne riporta un estratto con l'individuazione delle aree ricomprese nel perimetro dell'Ambito Sud, evidenzia che l'area in oggetto non ricade in zone con prescrizioni.

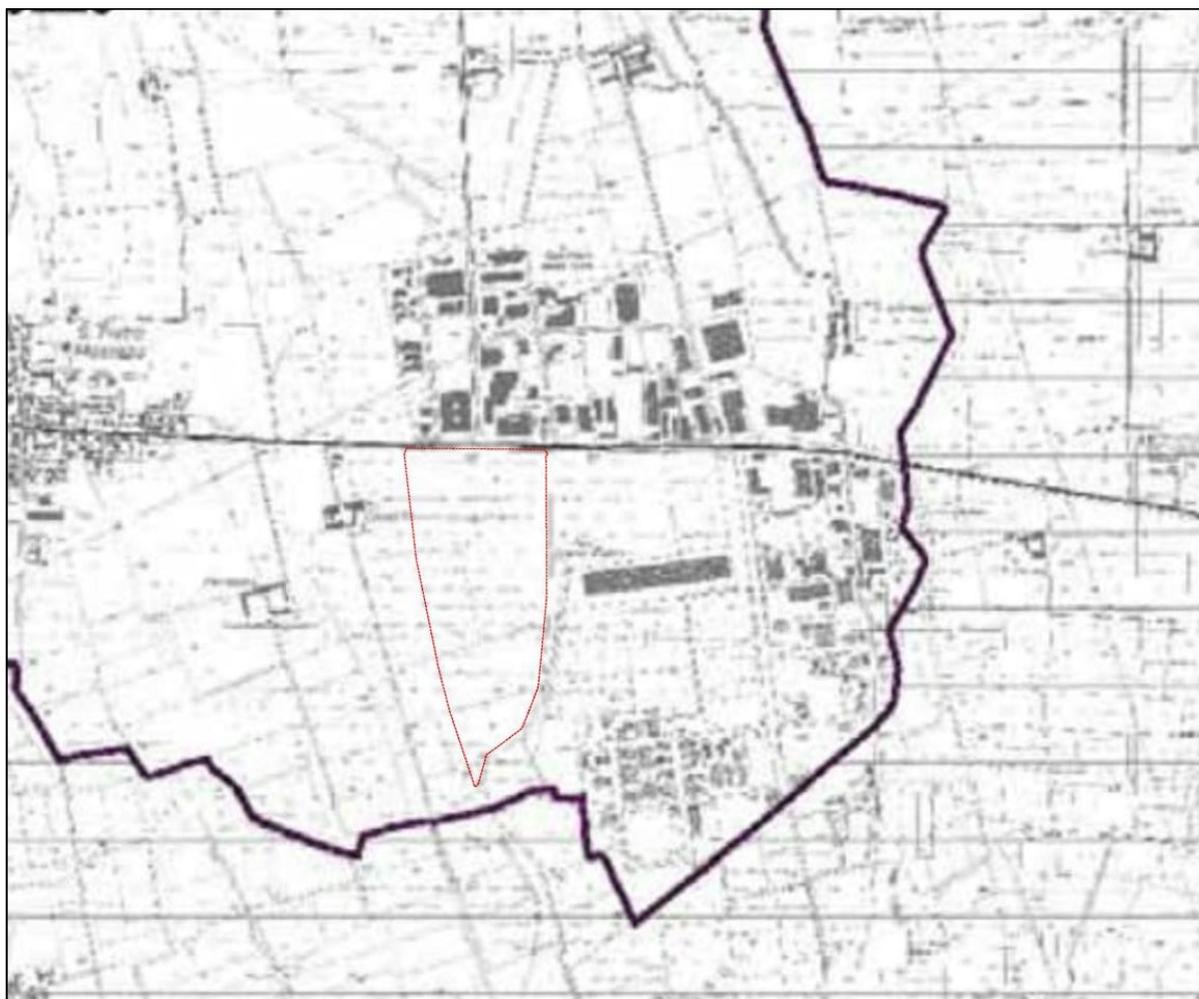
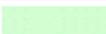


Figura 10 - Estratto della "Tavola A - Caratteri Territoriali e paesistici" del PTP e individuazione dell'Ambito Sud

	Rete idrografica principale	-
	Rete ecologica	art. 2.8
	Fontanili	art. 2.10
	Paesaggio agrario della pianura	art. 2.10
	Rete degli itinerari	art. 2.11
	Perimetro PTO "Ovest Ticino Settentrionale"	art.4.15

1.4.2 PTP – Indirizzi di Governo del Territorio: la tavola B

Nella Tavola B del PTP, l'area industriale di San Pietro è individuata come zona di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare, sviluppare, dove concentrare attività in modo tale da realizzare economie di aggregazione dei servizi ed evitare la diffusione indifferenziata e capillare sul territorio. Il relativo ampliamento è soggetto alla previsione di interventi per la mitigazione degli effetti ambientali e che possono operare ad una generale configurazione quali "aree ecologicamente attrezzate". Ciò posto, si dà atto che l'attuazione delle previsioni edificatorie e funzionali assegnate dal PRG all'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto non genera "situazioni problematiche derivanti dagli insediamenti esistenti", trattandosi, per l'appunto, di nuove aree di localizzazione per le attività economiche.

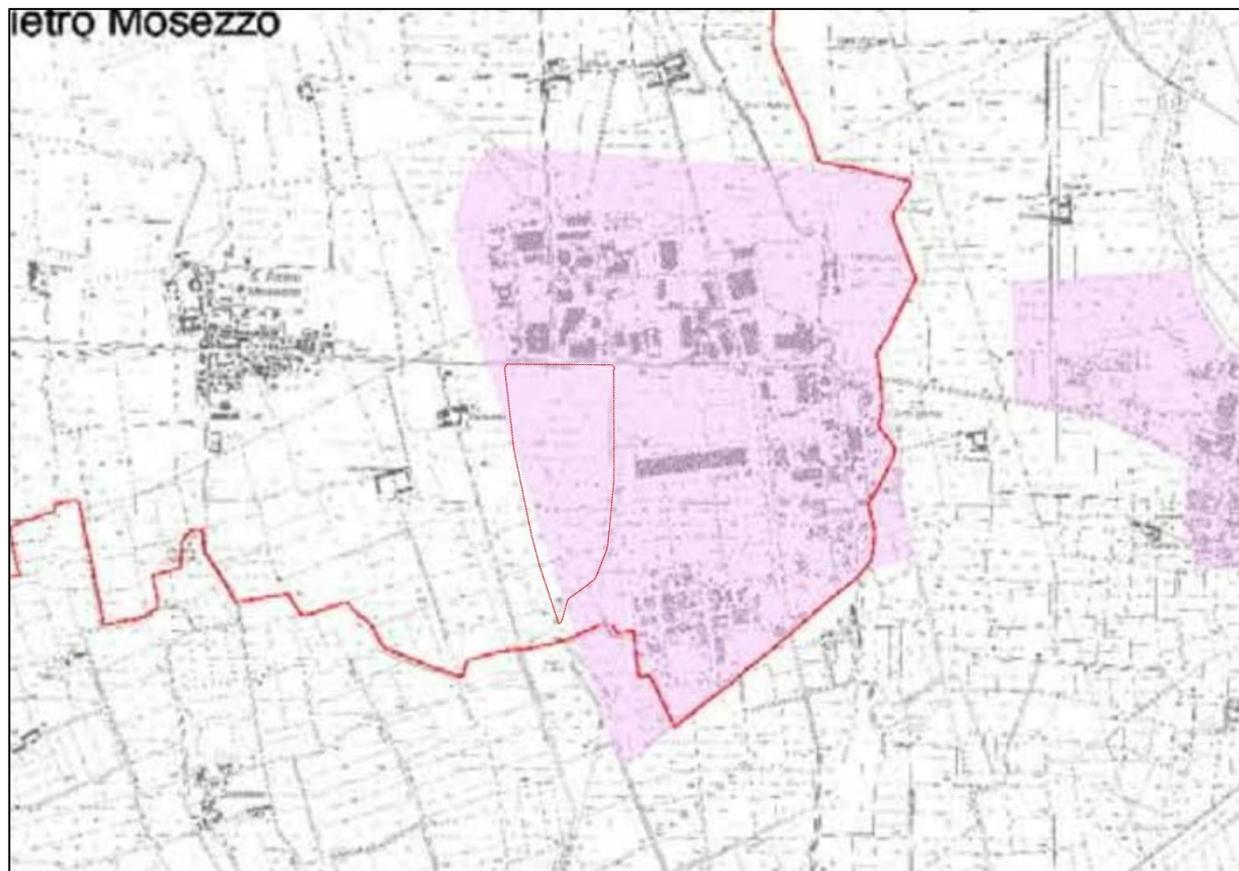


Figura 11 -Estratto della "Tavola B - Indirizzi di governo e territorio" del PTP e individuazione dell'Ambito Sud

	Aree di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare, sviluppare	art. 4.2
--	---	----------

1.4.3 PTP – Infrastrutture e rete per la mobilità: la Tavola C

Nella Tavola C di PTP è riportato il tracciato della tangenziale Ovest di Novara, oggi rivisto nell'andamento fino a costituire esatta delimitazione dell'Ambito Sud sul lato occidentale, così come rappresentato nella tavola di PRGC. Accompagnano l'infrastruttura di che trattasi le relative fasce di rispetto, all'interno delle quali è consentita la realizzazione di attrezzature ed impianti per servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

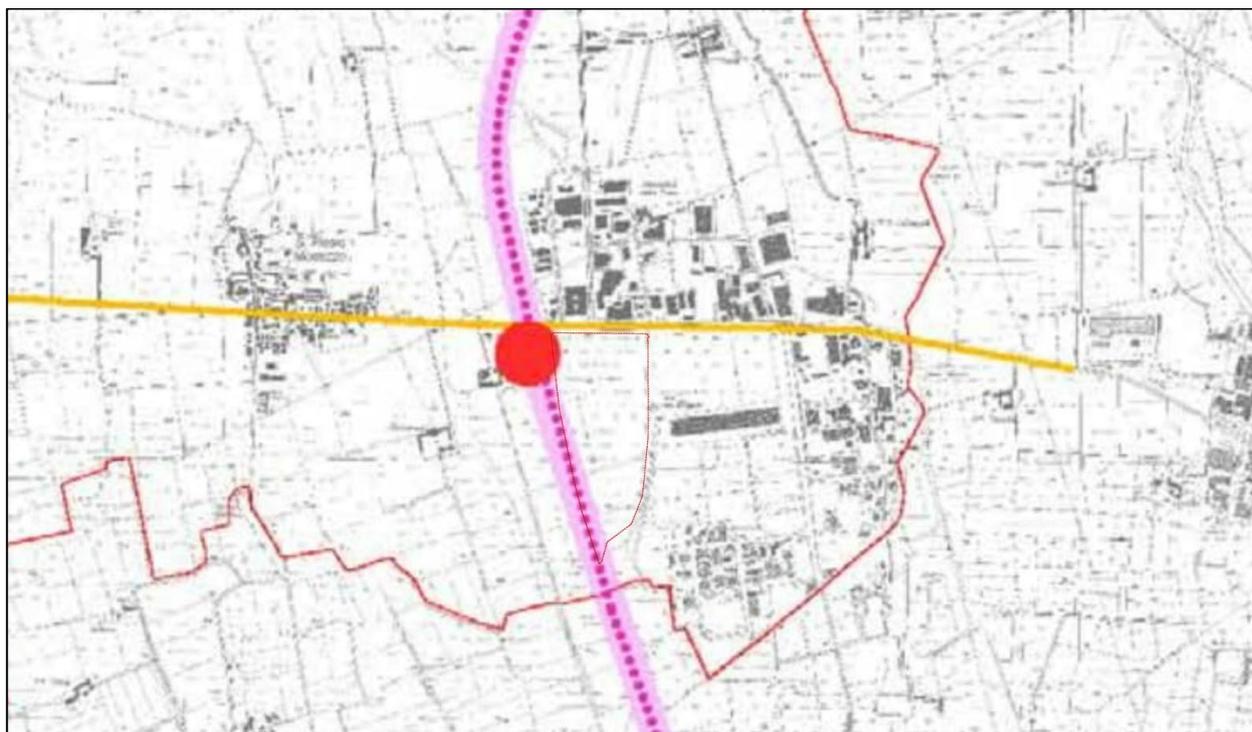
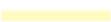


Figura 12 - Estratto della "Tavola C -Infrastrutture e rete per la mobilità" del PTP e con individuazione dell'Ambito Sud

	Autostrade	-
	Strade statali: tracciati definiti provvisti di progettazione	art. 5.1
	Strade regionali e provinciali: tracciati esistenti	art. 5.1
	Percorso di connessione alla rete autostradale di aree urbane e di aree produttive	art. 5.4
	Principali interconnessioni con la rete locale di tracciati di variante	art. 5.5
	Principali punti di riorganizzazione degli svincoli autostradali in connessione con la rete locale	art. 5.6
	Fascia di territorio interessata dal percorso della linea ad alta capacità	art. 5.7

1.5 PRGC - PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Come già evidenziato in premessa, il Comune di San Pietro Mosezzo è dotato di un Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), predisposto ai sensi della LR 56/77, definitivamente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 31-11859 del 28.07.2009, pubblicato sul B.U.R. n. 31 del 06.08.2009, successivamente modificata con D.G.R. n. 37-3747 del 27.04.2012, pubblicata sul B.U.R. n.19 del 10.05.2012.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 30.04.2021 è stata approvata – ai sensi dell’art. 17, comma 5 della LR 56/1977 e s.m.i. - la variante parziale n. 3 al Piano Regolatore Generale Comunale, che reca, con riferimento all’Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto la previsione dell’incremento del rapporto di copertura (originariamente previsto dal PRG), portandolo dal 30% al 50%, operando, quindi, l’equiparazione del suddetto parametro del rapporto di copertura a quello assegnato agli altri comparti della

zona industriale. Ciò precisato, si dà atto che la suddetta variante n. 3 non ha comportato variazioni agli altri parametri edilizio-urbanistico e ambientali fissati dal PRGC né modificazione alla perimetrazione dell'Ambito Sud.

In via ulteriore a quanto sopra, si dà atto che con successiva D.C.C. n. 22 del 24.10.2022, il Consiglio Comunale di San Pietro Mosezzo ha introdotto specificazioni all'art. 3.5.5, comma 12, lett. e) delle NTA del PRG allo scopo di meglio definire i contenuti dell'articolato normativo, onde eliminare gli elementi di non univoca interpretazione.

Come già a più riprese evidenziato nelle precedenti parti della presente Relazione, il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) individua - a parte delle "Aree Produttive di nuovo impianto" - una porzione di territorio, definita come Ambito Sud, delimitata a Nord dalla SP11, a Est dalla porzione consolidata dell'area industriale di San Pietro, a ovest dall'area attualmente agricola già destinata alla realizzazione prossima della tangenziale di Novara e a sud dall'area agricola di San Pietro.

	Aree per la viabilità in progetto	art. 3.2.2
	Acqua principale e specchi d'acqua	-
	Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubblici o d'uso pubblico, per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	art. 3.2.4
	Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubblici o d'uso pubblico, a servizio della mobilità (piste ciclabili)	art. 3.2.4
	Aree per servizi ed attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, ricettivi	art. 3.2.4
	Aree per servizi ed attrezzature sociali, private di interesse collettivo	art. 3.2.5
	Aree produttive configurate	art. 3.5.3
	Aree produttive di nuovo impianto	art. 3.5.5
	Nuclei rurali	art. 3.6.5
	Limite fasce di rispetto (viabilità principale, ferrovia, acque, impianti tecnologici pubblici)	vari
	Aree a verde di rispetto ambientale	art. 4.3.3
	Perimetrazione dell'area industriale come configurata attualmente	-



Figura 13 - Estratto Tavola P 08 della variante n. 3 al vigente PRGC approvata con DCC n. 17 del 30.4.2021

L'Ambito Sud - all'interno del proprio perimetro – individua aree con due *zoning* diversi:

- una fascia definita come verde di rispetto ambientale, normata dall'art. 4.3.3 delle NTA di PRGC. Si tratta di una fascia inedificabile a forte carattere ambientale computabile in parte (ed in conformità ai criteri interpretativi definiti dal Consiglio Comunale con la sopra richiamata DCC 22/2022) nella dotazione delle aree destinate a standard a verde;
- una porzione del Cavo Cattedrale identificata come "*acqua principale e specchi d'acqua*";
- aree contraddistinte con la campitura di aree produttive di nuovo impianto, soggette alla regolamentazione contenuta all'art. 3.5.5 delle NTA di Piano Regolatore.

Per quel che concerne, in particolare, il *mix* di destinazioni funzionali attivabili in sito, il suddetto art. 3.5.5, comma 2 delle NTA di PRGC ammette, in via generale, l'insediamento di attività economiche - produttive, con un catalogo di destinazioni funzionali all'interno delle quali si distinguono - quali "destinazioni d'uso proprie" - le attività prevalenti di stoccaggio di beni e merci in genere (b4), le attrezzature per gli addetti (g3) e gli impianti tecnologici (g4).

L'articolo in questione stabilisce poi, al comma 6, le modalità di intervento e, al comma 8, i correlati parametri edificatori.

Sempre per quel che concerne la coerenza e la compatibilità del Piano Esecutivo Convenzionato (cui la presente Relazione accede) con le previsioni contenute nel citato art. 3.5.5 delle NTA, si dà atto che è posto a relativo corredo lo specifico Rapporto Preliminare per l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.lgs. 152/2006 che, muovendo dalle risultanze del suddetto Rapporto, ne declina a livello di maggiore dettaglio i contenuti, individuando, altresì, le previsioni idonee a meglio configurare i sedimi di che trattasi quali aree ecologicamente attrezzate e proponendo possibili forme alternative di compensazione ambientale dei suoli; in tal senso, la progettazione edilizia dovrà tenere conto, in larga massima ed in quanto effettivamente applicabili al caso di specie, delle linee guida APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) emanate da Regione Piemonte (pubblicate sul BUR, supplemento n. 31 del 6.8.2009).

Posto quanto sopra, si dà atto che - a valere sull'Ambito Sud delle Aree produttive di nuovo impianto - l'area è delimitata dal corso del Cavo Cattedrale, che determina la necessità di preservazione di una fascia di rispetto di metri 10, all'interno della quale è vietata la costruzione di fabbricati. La fascia di rispetto è stata preservata dal PEC al di fuori della linea delle recinzioni per favorire l'accesso dell'Ente gestore per le operazioni di manutenzione.

Analogamente, in correlazione al tracciato della SP11, il PRG prescrive la preservazione di una fascia di rispetto di metri 30 all'interno della quale è vietata qualsivoglia edificazione, fatte salve le "norme generali" dell'articolo 4.2.1 delle NTA di PRGC. Infine, l'Ambito Sud, in previsione del futuro tracciato della tangenziale ovest di Novara, prevede la preservazione di una fascia di rispetto di 40 mt già indicata nel PRG come "Area di rispetto ambientale", parte della quale potrà essere utilizzata per le compensazioni ambientali legate allo sviluppo dell'ambito Sud medesimo.

La linea di galleggiamento all'interno della quale è consentita la concentrazione dell'edificazione sarà quindi definita nel rispetto dei limiti di cui sopra.

Si riporta, di seguito, l'estratto dell'art. 3.5.5 delle NTA, che detta la disciplina delle "Aree produttive di nuovo impianto", così come specificato in forza della D.C.C. n. 22 del 24.10.2022.

1.6 ESTRATTO NTA - Art. 3.5.5: Aree Produttive di nuovo impianto

Definizione:

1. Sono le aree, localizzate in adiacenza dell'Area industriale di San Pietro, destinate all'insediamento di attività economiche - produttive con mix di destinazioni funzionali, oltreché per la rilocalizzazione di attività presenti sul territorio provenienti da aree urbane o dalle aree produttive configurate con inadeguata accessibilità o difficoltà di espansione.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie, nella percentuale minima del 60% della Sul, comprendenti:
 - attività di stoccaggio di beni e merci in genere (b4)
 - attività di deposito ed accumulo di materiali ingombranti (b5)
 - attività di ricerca, anche a carattere innovativo (b7)
 - attività per il commercio all'ingrosso (c3)
 - attività espositive (c5)
 - attività direzionali minute (e1)
 - attività direzionali pubbliche e private (e2)
 - attività di servizio, private (g1)
 - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
 - servizi tecnologici (g4).
3. Destinazioni d'uso ammesse, nella percentuale massima del 40% della Sul, comprendenti:
 - attività industriali di produzione (b1)
 - attività artigianali di produzione e servizio (b2, b3)
 - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
 - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
 - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1)
 - attrezzature ricreative e per il tempo libero (d2).
4. È ammessa la residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450 solo se richiesta in sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo.
5. Allo strumento urbanistico esecutivo è demandato il compito di organizzare spazialmente e quantitativamente le diverse destinazioni d'uso da insediare, mentre compete all'Organo comunale, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, la verifica del rispetto delle percentuali definite al presente articolo, le quali, si precisa, sono riferite alla superficie utile lorda degli insediamenti realizzabili sull'insieme delle aree.

Modalità d'intervento:

6. Si procede con strumenti urbanistici esecutivi, distinti per l'ambito Nord e per l'ambito Sud, di iniziativa pubblica o privata; per l'ambito Nord, nel caso d'intervento frazionato per sub - ambiti già perimetrati nella cartografia di piano, è prescritto il coordinamento degli interventi previsti – ferme le distinte destinazioni e regimi in atto - e il rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi.

Tipi di intervento ammessi:

7. a) nuova costruzione di edifici di cui alle destinazioni dei precedenti commi 2° e 3°;
b) nuova costruzione di edifici residenziali per il custode e/o proprietario;

Parametri:

8. - Ut (utilizzo territoriale) = Ambito Nord = 1,0 mq/mq, Ambito Sud = 0,5
- Rc (rapporto di copertura) = 50%
- D (distanza costruzioni) = 10 m
- Dc (distanza confini) = 10 m
- Ds (distanza strade) = 10 m o fasce di rispetto
- Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
- H (altezza) = 12 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici; gli edifici multipiano collegati fisicamente a quelli ad un piano solo possono essere di pari altezza, anche se eccedenti i 12 m.
- Standard = dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, a servizio delle quote ammesse di commerciale e/o terziario nella misura di cui all'art. 3.2.4, punto 2 e 3.

Disposizioni particolari:

9. La pianificazione urbanistica esecutiva sarà predisposta nel rispetto degli impegni contenuti nell'Accordo di pianificazione, con particolare trattazione per le condizioni minime da conferire alla dotazione qualitativa degli ambiti al fine di realizzare 'Aree ecologicamente attrezzate', le cui condizioni minime sotto il profilo della dotazione qualitativa sono:
- accessibilità diretta all'area;
 - connessione con i nodi logistici, i poli e le reti infrastrutturali a livello regionale;
 - servizi di rete e servizi comuni diretti al soddisfacimento delle specificità insediative e delle vocazioni produttive delle aree stesse, quali, ad esempio, reti per l'energia elettrica, fluidi industriali (acqua, vapore, etc.), fognature industriali, impianti di depurazione, impianti o sistemi di gestione rifiuti, centri servizi alle imprese ecc.;
 - sistemazione sotto i profili idrogeologici ed ambientali;

- e) specifiche dotazioni tecniche, infrastrutturali e di servizi, ed in particolare una rete di rilevazione dei dati ambientali, gestione dei rifiuti, l'impianto di collettamento o di depurazione delle acque reflue, l'impianto di collettamento e trattamento delle emissioni, l'impianto di produzione o distribuzione dell'energia, le opere comuni di difesa idrogeologica;
 - f) modalità gestionali che consentano prestazioni ambientali migliorative, con particolare riferimento ai più generali principi della sostenibilità ambientale.
 - g) dotazione di un sistema coordinato di collegamenti e reti ed infrastrutture atte a garantire la prevenzione integrata dall'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno e, in relazione alle attività insediate, dotazione della strumentazione o degli spazi per il collegamento alle reti di monitoraggio e controllo delle emissioni nell'ambiente e dei fenomeni atmosferici.
10. La pianificazione urbanistica esecutiva dovrà essere preceduta da uno studio generale per l'organizzazione urbanistica, ambientale, infrastrutturale dei rispettivi ambiti, condiviso da tutti i soggetti interessati all'attuazione delle previsioni. A seguito dell'approvazione dello Studio Generale, sarà comunque possibile frazionare o accorpare i sub-ambiti attuativi di PEC con Deliberazione del Consiglio Comunale; qualora rimanga sostanzialmente inalterato il sistema infrastrutturale non si renderà necessaria la revisione dello Studio Generale.
11. La pianificazione urbanistica esecutiva, riconoscendo lo studio generale del precedente comma, sarà corredata dalla verifica di assoggettabilità alla VAS, ai sensi del successivo art. 5.1.6, che dovrà esplicitare i contenuti per meglio configurare le aree quali 'ecologicamente attrezzate'; il progetto dei lavori di attrezzamento infrastrutturale sarà sottoposto alla fase di valutazione di impatto ambientale VIA come da disposizioni del PTP e della LR 40/98.
12. La pianificazione urbanistica esecutiva dovrà in particolare prevedere:
- a) la realizzazione, in unica fase o per fasi successive, di tutte le opere infrastrutturali necessarie a soddisfare i fabbisogni insorgenti, in ogni caso con realizzazioni coordinate e contestuali agli interventi edilizi;
 - b) per l'ambito Nord, l'organizzazione infrastrutturale, spaziale e funzionale dovrà prevedere la connessione con l'ambito destinato per attrezzature d'uso pubblico dei 'laghetti artificiali', posta in adiacenza;
 - c) per l'ambito Sud, lo studio di una soluzione adeguata a garantire la tutela dei corsi d'acqua e del fontanile a margine;
 - d) per l'ambito Nord, all'interno del quale sono ricompresi due nuclei rurali in parte attivi, lo studio di adeguate e conformi soluzioni progettuali per la loro caratterizzazione, l'uso o il riuso delle volumetrie, ai sensi dell'art. 3.6.2, l'inserimento contestuale e la tutela e valorizzazione dei nuclei, se del caso anche con la formazione di fascia di rispetto compensativa;
 - e) il progetto di organizzazione delle "Aree a verde di rispetto ambientale" (cfr. art. 4.3.3) ricomprese nei parametri d'ambito ed aventi funzioni di filtro ambientale, ambiente prospettico delle costruzioni, schermatura delle aree adibite a deposito di materiali, merci o attrezzature; dette aree possono costituire quota parte (pari alla percentuale massima del 50%) della dotazione di standard a verde (pari ad una percentuale massima del 60% della

dotazione prescritta ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e smi), hanno specifica destinazione a verde alberato e potranno rimanere di proprietà privata con stipula di convenzione; la realizzazione sarà contestuale a quella degli interventi edilizi; il trasferimento di "quota parte" dello standard a verde sulle "aree a verde di rispetto ambientale", genera incremento della Superficie fondiaria (Sf) e di conseguenza sia della Superficie coperta (Sc) che dei parametri ad essa collegati;

- f) quota parte delle aree destinate a standard per il verde, nella misura eccedente le effettive e motivate necessità, potrà essere compensata con l'uso pubblico dell'area adiacente destinata a 'laghetti artificiali', con monetizzazione delle quantità eccedenti e stipula di convenzione.
13. In aggiunta alle quantità previste a standard, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad insediamenti residenziali.
14. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
15. Per le aree ubicate in classe IId, in analogia ai contenuti dell'art. 18, comma 7°, delle norme di attuazione del PAI, l'Amministrazione comunale è inoltre tenuta ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione del dissesto e richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Ricognizione del sistema dei vincoli

A conclusione della presente Sezione della Relazione tecnica, recante l'analisi del Quadro di Riferimento Programmatico, si rimanda alla tavola "21P23D00AU004GA-00-Vincoli" recante la sintesi dei vincoli che insistono a valere sull'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto e che ne caratterizzano l'edificazione, nei termini qui di seguito sintetizzati.

Area di rispetto ambientale

Normata dall'art. 4.3.3 delle NTA di PRGC: si tratta di un'area inedificabile e vincolata alla sistemazione ambientale. Le aree sono assimilabili a quelle per opere di urbanizzazione indotta; in base alla deliberazione di interpretazione autentica assunta dal Consiglio Comunale con atto 22/2022, dette aree possono costituire una quota parte (pari alla percentuale massima del 50%) della dotazione di standard a verde (pari ad una percentuale massima del 60% della dotazione prescritta ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e smi). Il regime è pubblico o privato con asservimento ad uso pubblico, nei termini meglio disciplinati dalla convenzione urbanistica posta a corredo del Piano Esecutivo Convenzionato. L'area di rispetto ambientale si colloca a confine con la previsione della nuova tangenziale a ovest e con il tracciato della SP11, e a est ricomprende la fascia di rispetto del Cavo Cattedrale.

Fascia di rispetto corpi irrigui

Il PRGC individua una fascia di rispetto di m. 10 (cfr. art. 4.2.4 delle NTA) in fregio all'alveo del Cavo Cattedrale, che scorre a sud-est del Comparto.

Fascia di rispetto stradale

Sul lato Nord dell'area in oggetto, la cartografia di Piano individua una fascia di rispetto a protezione della SP11 per Biandrate in cui è vietata ogni nuova edificazione per garantire la sicurezza del traffico, ovvero la possibilità di ampliare o integrare la sedi stradale, nonché di costruire ulteriori allacciamenti e/o derivazioni. L'articolo 4.2.2 delle NTA prescrive la necessità di preservare una fascia di m. 30 per le strade di tipo C (provinciali).

CONCLUSIONI

Alla luce delle analisi svolte ai precedenti paragrafi in merito al quadro di riferimento programmatico sotteso al PEC inerente al Comparto Attuativo relativo all'Ambito Sud delle Aree Produttive di nuovo impianto, risulta attestata la piena conformità delle previsioni contenute nello strumento di pianificazione esecutiva con il sistema della pianificazione territoriale e comunale vigente.

In particolare, nei paragrafi precedenti è stata verificata ed attestata la compatibilità e la conformità della proposta di PEC cui la presente Relazione tecnica accede relativamente ai sottoelencati strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale:

- PTR;
- PPR;
- PTP di Novara;
- PRGC del Comune di San Pietro Mosezzo.

Ulteriormente, è stata analizzata e positivamente verificata la corrispondenza delle previsioni di PEC rispetto al sistema dei vincoli ivi insistenti.

Conclusivamente, ed alla luce delle valutazioni in precedenza espresse è possibile certificare che il Piano Esecutivo di che trattasi ha ad oggetto l'attuazione - in totale conformità alle disposizioni contenute nel vigente strumento urbanistico comunale - delle previsioni edificatorie e funzionali conferite dal PRGC all'Ambito Sud delle Aree Produttive di nuovo impianto, localizzato in adiacenza alla preesistente area industriale di San Pietro Mosezzo.

Il progetto dedotto in PEC prevede la realizzazione in sito di attività economico-produttive rivolte principalmente allo stoccaggio e al deposito di beni e merci in genere ricomprendenti anche attività direzionali al servizio della funzione principale insediata, attrezzature per gli addetti (parcheggi e verde) ed impianti tecnologici, e ciò a soddisfacimento della percentuale minima (pari a 60% della complessiva SUL) delle "destinazioni d'uso proprie" ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

L'area oggetto di PEC si sviluppa lungo la Strada Provinciale 11/B che collega l'agglomerato cittadino a Novara, collocandosi in prossimità dell'incrocio con asse viario principale lungo il quale si sviluppa l'aggregato industriale esistente ed il tracciato infrastrutturale costituito dall'autostrada A4 Milano-Torino e dal tracciato ferroviario dell'alta velocità.

E' stato, altresì, verificato che il PEC rispetta le previsioni di PGR relativamente al previsto tracciato della nuova tangenziale.

Oltre a quanto sopra, si dà atto che la proposta di PEC, cui il presente elaborato accede, è risultata, altresì, coerente alle previsioni sovraordinate e di PRGC, in quanto reca al proprio interno specifiche previsioni atte ad assicurare le condizioni qualitative minime necessarie per la relativa qualificazione come "Aree ecologicamente attrezzate": in tal senso, il Rapporto Preliminare correlato alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS del PEC - facendo propri i contenuti dello "Studio Generale" e le indicazioni contenute nell'analisi di compatibilità ambientale posta a corredo del PRGC - specifica, al livello di dettaglio proprio, le previsioni assunte ai fini di qualificare l'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto come "area ecologicamente attrezzate".

Quanto al tema della falda, si è dato atto che il territorio del Comune di San Pietro Mosezzo si caratterizza per una falda superficiale a bassa soggiacenza.

In tal senso, la proposta di PEC prevede che tutte le acque piovane ricadenti sui piazzali verranno trattate in continuo prima dell'infiltrazione nel terreno pertinenziale, secondo i più moderni canoni di invarianza idraulica, assicurando sempre un franco di sicurezza pari ad almeno un metro tra il fondo delle aree drenanti e il livello di massima escursione della falda.

Sotto un ulteriore profilo, il progetto dedotto in PEC prevede la formazione di fasce verdi con funzione di filtro igienico-ambientale variamente formate e vegetate lungo l'intero perimetro dell'Ambito Sud.

L'inserimento di dette fasce inverdite assicura, infatti, un ottimale inserimento dei manufatti in progetto nel contesto territoriale di riferimento, limitandone l'impatto visivo ed acustico.

Dal punto di vista costruttivo, in fase edilizia, il fabbricato verrà progettato preferibilmente secondo i protocolli internazionali tipo Leed o Breeam, con approccio orientato alla sostenibilità, riconoscendo le prestazioni dell'edificio in settori chiave, quali il risparmio energetico ed idrico, la riduzione delle emissioni di CO₂, il miglioramento della qualità ecologica degli interni. Il fabbricato verrà realizzato privilegiando l'uso di sistemi costruttivi prefabbricati al fine di ridurre i tempi del cantiere, scegliendo la componentistica preferibilmente tra ditte fornitrici certificate per caratteristiche di alta sostenibilità dei prodotti; si cita a titolo esemplificativo il contenuto di materiale riciclato e le basse distanze di approvvigionamento dei materiali.

La progettazione impiantistica del fabbricato verrà quindi improntata alle più moderne tecnologie per il risparmio energetico, quali la raccolta e il riutilizzo delle acque piovane con sistema di scarico duale dei servizi igienici ed il riutilizzo per irrigazione esterna, l'impiego di sistemi integrati elettrici di riscaldamento e raffrescamento degli ambienti con permanenza di persone in pompa di calore con recupero energetico, l'utilizzo di sistema fotovoltaico, di sistemi di illuminazione a led ad alta efficienza.

Ulteriormente, il Comparto attuativo sarà dotato di sistema elettronico di rilevazione e di monitoraggio della qualità dell'aria. I reflui dell'attività insediata saranno limitati ai soli reflui civili derivanti dai servizi igienici. Non si prevede la formazione di reflui di tipo industriale.

Alla luce delle analisi e delle valutazioni tutte svolte nella presente Sezione I, si attesta, dunque, che le previsioni insediative dedotte nello strumento di Pianificazione Esecutiva cui la presente relazione accede si pongono in assoluta conformità e coerenza rispetto agli strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale vigenti, essendo stata asseverata l'idoneità del sito all'insediamento di attività rivolte alla logistica, al magazzinaggio e ad attività direzionali ad esse correlate.

SEZIONE II - QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

INQUADRAMENTO CATASTALE E DATI DIMENSIONALI DEL PEC AMBITO SUD

L'area oggetto di strumento urbanistico esecutivo Ambito Sud è quella risultante dalla perimetrazione di PRG "Aree Produttive di nuovo Impianto", confermata dalla Variante parziale n. 3. approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 30.4.2021.

ESTRATTO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO SCALA 1.5000

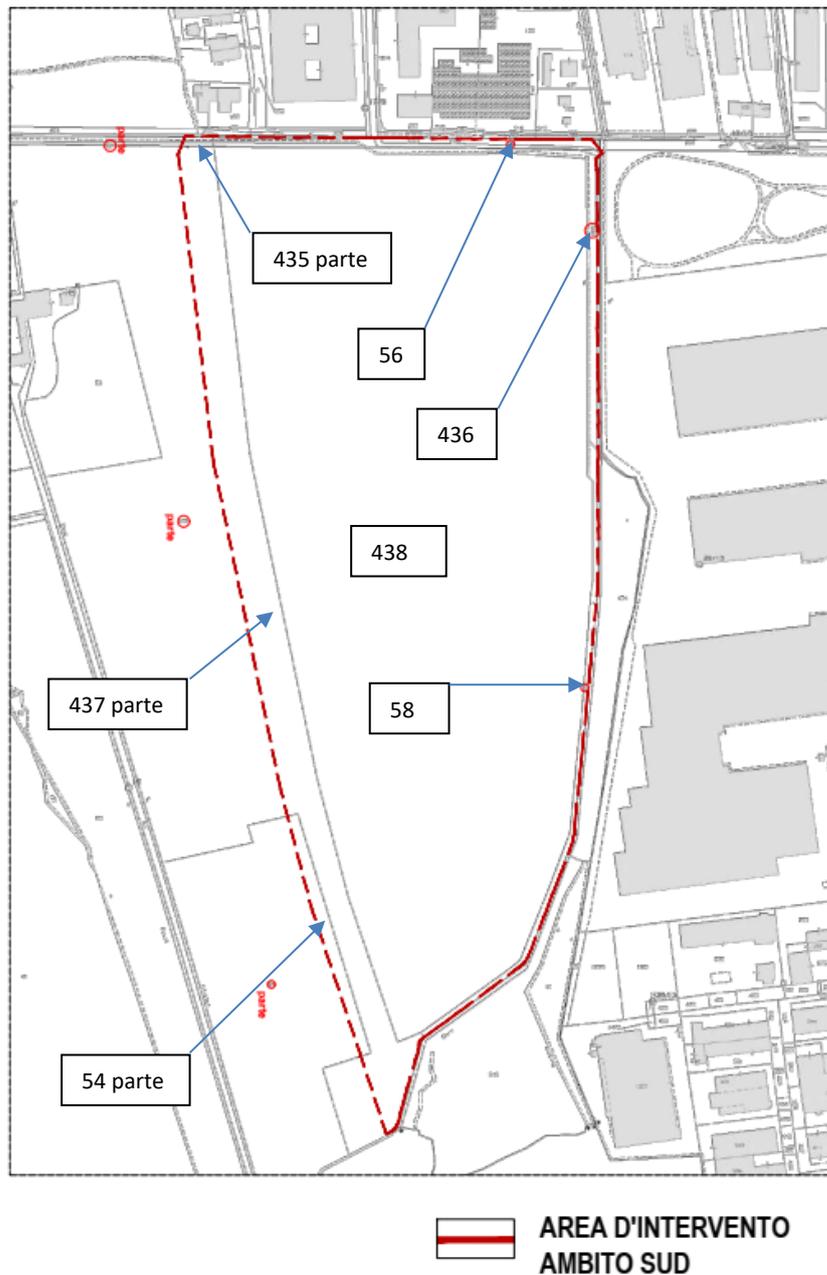


Figura 14 - Individuazione Catastale del Comparto Attuativo Ambito Sud

La linea di previsto frazionamento delle particelle poste in lato ovest del Comparto segue l'andamento del tracciato della nuova tangenziale di Novara di prevista realizzazione (così come definito nel vigente PRGC). Il confine catastale lungo il lato nord è delimitato dalla SP11/B, mentre i confini catastali lungo i lati est e sud sono fisicamente definiti dal tracciato del Cavo Cattedrale di proprietà demaniale.

Il comparto attuativo interessa una superficie complessiva reale derivante da rilievo in estensione pari a 281.701,30 mq. Le aree interessate dalla perimetrazione di PEC sono distinte al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Mosezzo al Foglio 12, particelle n. 56 – 58 – 436 – 438 per intero, oltre che a parte delle particelle n. 54 – 435 – 437. Come si evince dalla tabella sottostante, al computo della superficie complessiva dell'areale dell'Ambito concorre anche il sedime del Cavo Cattedrale, la cui superficie è stata determinata, come da rilievo, in 885,53 mq; tale superficie è stata sottratta direttamente alla Superficie Territoriale dell'ambito oggetto di PEC.

ELENCO MAPPALI

Ambito Sud						
CALCOLO SUPERFICIE Ambito Sud						
CATASTO		SUPERFICIE CATASTALE				SUPERFICIE INCLUSA NEL Comparto Attuativo
FOGLIO	MAPPALE	ha	are	ca	Area (MQ)	Area (MQ)
12	54	4	21	30	42.130	PARTE
12	437	12	40	80	124.080	PARTE
12	435		10	80	1.080	PARTE
12	438	23	39	80	233.980	233.980
12	436		47	90	4.790	4.790
12	56		12	70	1.270	1.270
12	58		33	30	3.330	3.330
<i>Parte di cavo Cattedrale -individuabile da rilievo (in mq)</i>						885,53
Totale Superficie Ambito Sud da rilievo (in mq)						281.701,3

DATI URBANISTICI DI PROGETTO

Qui di seguito, vengono riportate le verifiche di conformità dimensionale e funzionale delle previsioni relative al PEC dell'unitario Comparto Attuativo relativo all'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto, in

correlazione alle previsioni declinate dall'art. 3.5.5 delle NTA del vigente PRG del Comune di San Pietro Mosezzo.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRGC - ed, in conformità con esse, le specifiche NTA poste a corredo del PEC - prevedono la cessione del 20% della Superficie Territoriale quale dotazione di aree a standard, da destinarsi in parte a verde pubblico nella percentuale massima del 60% della dotazione prescritta ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e smi), così come specificato nella deliberazione C.C. n. 22/2022 di interpretazione autentica dell'art. 3.5.5, comma 12, lett. e) delle NTA di PRGC.

In particolare, la suddetta dotazione di aree a verde a standard viene reperita in quota parte - ovverosia nella misura massima del 50% - all'interno della fascia di rispetto ambientale già individuata dal PRG in conformità a disposti di cui all'art. 4.3.3 delle medesime NTA ed in applicazione ai criteri interpretativi declinati nella DCC n. 22 del 24.10.2022, recante "Interpretazione autentica della norma urbanistica ai sensi dell'art. 42, co. 2, lett. b), del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e s.m.i. e modifica al PRGC ai sensi dell'art. 17, co. 12, lett. a), Legge Regionale Piemonte 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i."

La restante quota parte di superficie a verde pubblico e l'intera quota relativa alla dotazione di parcheggi pubblici e annesse aree di manovra viene reperita all'interno dell'area a zonizzazione produttiva, in continuità con la fascia di rispetto ambientale e in fregio alla SP 11, essendo caratterizzata da facile accessibilità pubblica.

La Superficie Fondiaria (SF) del Comparto attuativo è costituita dalla differenza tra la Superficie Territoriale (già dedotta della superficie corrispondente al Cavo Cattedrale), le aree destinate a standard e la quota parte di superficie a verde di rispetto ambientale non conteggiata come standard, come si evince dalla tabella sottostante.

SUPERFICIE TERRITORIALE (St)		
Totale Superficie Ambito Sud - da Rilievo	281.701,3	m²
<i>Parte di Cavo Cattedrale - individuabile da rilievo</i>	885,53	m ²
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	280.815,77	m²
<i>Standard richiesto da PRGC per insediamenti produttivi (Art. 3.2.4 c.10 NTA) 20% della Superficie Territoriale (St) = 280.815,77 x 0,20 =</i>	56.163,15	m²
<i>di cui:</i>		
<i>Standard a parcheggio – corselli – spazi di manovra (40%)</i>	22.465,26	m ²
<i>Standard a verde (60%)</i>	33.697,89	
Superficie a verde di rispetto ambientale totale	47.114,00	m²
<i>di cui:</i>		
<i>Quota parte standard a verde (50%)</i>	16.848,94	m ²

CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)		
Superficie Territoriale (St)	280.815,77	m²
<i>a dedurre:</i>		
<i>Superficie a verde di rispetto ambientale</i>	30.265,06	
<i>Superficie a standard di progetto totale</i>	56.163,15	m ²
<i>di cui:</i>		
<i>Parcheggi – corselli – spazi di manovra assoggettati all'uso pubblico</i>	22.465,26	
<i>Verde assoggettato all'uso pubblico reperito all'interno del verde di rispetto ambientale</i>	16.848,94	m ²
<i>Verde assoggettato all'uso pubblico reperito all'esterno del verde di rispetto ambientale</i>	16.848,95	
Superficie Fondiaria (SF)	194.387,56	m²

In conformità a quanto disposto dal comma 8 dell'art. 3.5.5 delle NTA, la Superficie Utile Lorda (SUL) massima ammissibile ed attivabile a valere sul Comparto Attuativo dell'Ambito Sud deriva dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (0,5mq/mq) alla superficie Territoriale del Comparto medesimo.

Per la verifica grafica delle superfici urbanistiche si rinvia alla Tavola delle verifiche urbanistiche, posta a corredo della proposta di PEC.

Comparto Attuativo Ambito Sud				
Superficie Territoriale (St)			280.815,77	m²
Superficie Fondiaria (Sf)			194.387,56	m²
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)		0,5 m ² /m ²		
Superficie utile lorda (SUL)	Ut x St	0,5 x 280.815,77 =	140.407,89	m ²
Superficie coperta massima realizzabile (SC)	50% di SF	0,5 x 194.387,56=	97.193,78	m ²
Superficie Verde alberato min.	≥ 10% SF	0,1 x 194.387,56=	19.438,76	m ²
Superficie Parcheggio Privato min.		(SUL x 3) / 10 = 101.726,46 x 3 / 10 =	30.517,94	m ²

Nella planimetria generale di progetto, la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato individua lo *zoning* delle specifiche classificazioni conferite alle aree interne alla perimetrazione del Comparto e la relativa quantificazione.

Come in precedenza già anticipato, le aree a standard pubblico sono state localizzate lungo i confini del Comparto, includendo in parte anche la fascia di rispetto ambientale prevista dal PRGC.

La fascia di rispetto ambientale che il PRGC ha collocato lungo il lato est del comparto in fregio al Cavo Cattedrale è stata ulteriormente approfondita per consentire la protezione del fontanile già presente e

ricompreso all'interno della recinzione dell'attività industriale attigua, quanto per consentire una più facile manutenzione del canale irriguo.

Analogamente, le fasce destinate a verde alberato (privato), reperite nella quantità aggiuntiva rispetto a quanto previsto dal comma 13 dell'art. 3.5.5 delle NTA di PRGC sono state collocate nelle parti del Comparto poste in continuità alle aree a verde di rispetto ambientale per aumentarne la consistenza e l'effetto.

Il risultato in tal modo ottenuto ha permesso di concentrare l'edificazione del Comparto verso l'interno del lotto e più rivolto verso l'area industriale di San Pietro Mosezzo, dedicando lo sviluppo delle aree di bordatura alla ricucitura con il paesaggio esistente al relativo contorno verso i lati ovest e sud dell'ambito, con funzione anche di mitigazione dei potenziali impatti generati dagli insediamenti in previsione.

Il comma 8 dell'art. 3.5.5. delle NTA di PRGC definisce i parametri di altezza massima delle costruzioni.

In particolare, la disposizione normativa di che trattasi prevede un'altezza massima di 12 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici; gli edifici multipiano collegati fisicamente a quelli ad un piano solo possono essere di pari altezza, anche se eccedenti i 12 m. Per la definizione di altezza si rinvia agli artt. 13 e 14 del Regolamento Edilizio, approvato con DCC n.12 del 06.04.2010, pubblicato per estratto sul BUR n. 21 del 27.05.2010 ed ancora vigente⁷.

⁷ In merito alla perdurante applicazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio del 2010, si dà atto che il Consiglio Comunale di San Pietro Mosezzo, con deliberazione n. 32 del 20.6.2018, ha approvato il nuovo Regolamento edilizio, in applicazione di quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 247 - 45856 del 28.11.2017, recante "*Recepimento dell'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 4, comma 1-sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale*".

In particolare, e quanto all'applicazione del nuovo Regolamento edilizio, la suddetta deliberazione del Consiglio Comunale di San Pietro Mosezzo n. 32 del 20.6.2018 precisa espressamente che "*il recepimento delle definizioni uniformi da parte del comune non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti o adottati alla data dell'Intesa di cui sopra, pertanto continuano ad applicarsi le definizioni dei parametri contenute nei regolamenti edilizi o nei piani regolatori vigenti alla data di approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale, fino all'approvazione dei nuovi piani regolatori generali, delle loro revisioni o delle varianti generali di cui all'art. 12 comma 5 della LR 19/99; pertanto, restano in vigore gli articoli dal 13 al 27 del R.E. approvato con DCC n. 12 del 06.04.2010 pubblicata per estratto sul BUR n. 21 del 27.05.2010*".

Alla luce di quanto sopra, dunque, relativamente all'Ambito SUD +"Aree Produttive di nuovo impianto" continuano a trovare applicazione le disposizioni sulle altezze contenute all'art. 13 del RE del 2010.

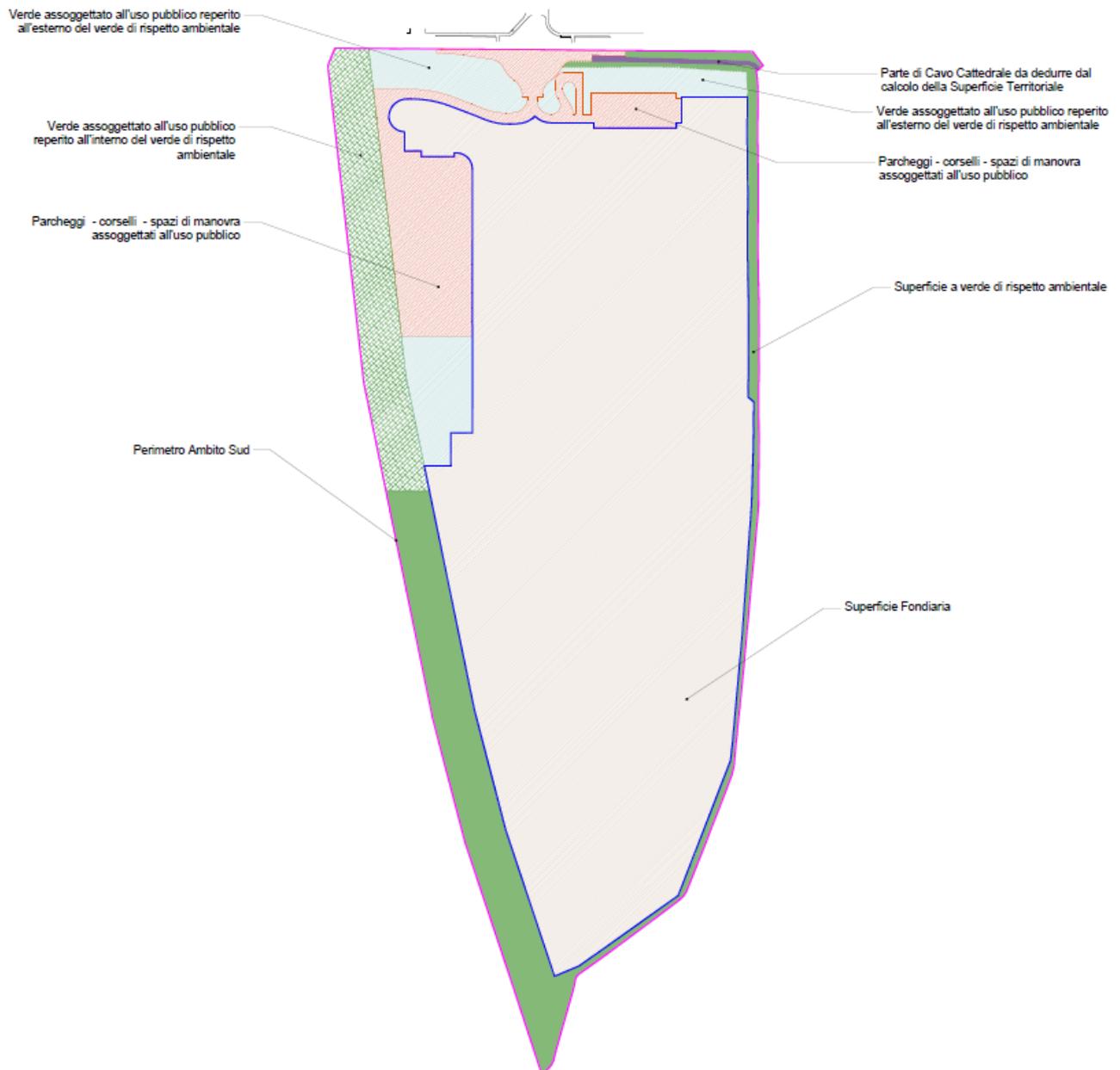


Figura 15 - Planimetria con indicazione delle superfici urbanistiche

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - DESTINAZIONI FUNZIONALI

1.7 Attività di previsto insediamento

Il progetto contenuto nella proposta di PEC prevede la realizzazione di un nuovo complesso immobiliare articolato in unico fabbricato principale che insiste sulla parte centrale dell'Ambito Sud e in una serie di piccoli fabbricati accessori. Il complesso immobiliare si sviluppa su una viabilità ben ordinata e circolare che consente la corretta operatività del fabbricato, garantendo al contempo la flessibilità funzionale degli interni che possono così essere suddivisi in una o più attività funzionalmente indipendenti.

In conformità al mix funzionale ammesso ai sensi dell'art. 3.5.5, comma 2 delle NTA del vigente PRGC, la proposta di PEC relativa all'Ambito Sud prevede l'allocazione in sito di attività economiche - produttive, assegnando alle medesime un catalogo di usi tutti ricompresi nel novero delle "destinazioni d'uso proprie" (di prevista allocazione in sito nella percentuale minima del 60% della complessiva SUL in progetto) e, segnatamente, per attività di stoccaggio di beni e merci in genere (b4), attrezzature per gli addetti (g3) e impianti tecnologici (g4).

Si dà atto che, in ottemperanza alla previsione di quanto stabilito all'articolo 3.5.5, comma 2 delle NTA del PRG, le attività di prevista allocazione sull'Ambito Sud costituiscono il 100% della Superficie Utile Lorda (SUL). La proposta planivolumetrica è articolata in un fabbricato principale e in alcuni piccoli edifici accessori funzionali al corretto funzionamento dell'attività insediata. Il fabbricato principale è destinato al piano terra alla gestione dell'attività di stoccaggio di beni e merci, mentre i piani mezzanini vengono destinati in parte per attività connesse all'attività principale e in parte lasciati a rustico per gli eventuali ampliamenti successivi. A nord del lotto il fabbricato più piccolo funge da guardiana per il controllo degli accessi al complesso immobiliare che si completa con altri fabbricati tecnici più piccoli destinati rispettivamente a cabina elettrica e a locale pressurizzazione antincendio con annessa la cisterna metallica per la riserva idrica antincendio. Il fabbricato principale è accessibile tramite un parcheggio pubblico esterno oppure - come si evince dalla planimetria generale - tramite i posti auto privati di previsto reperimento in prossimità degli accessi agli ambienti direzionali a servizio dell'attività logistica.

Nel contesto di cui sopra, è prevista l'attivazione in sito di funzioni per destinazioni logistiche monomodali.

Nel dettaglio, l'attività di deposito e stoccaggio di previsto insediamento a valere sull'Ambito Sud di che trattasi è legata al processo di pianificazione, di implementazione e di controllo del flusso e dello stoccaggio di merci e delle relative informazioni dal punto d'origine al punto di consumo. L'attività logistica comprende la gestione e la conduzione di magazzini, le movimentazioni interne di magazzino con mezzi di sollevamento, il carico e lo scarico, i controlli qualitativi e quantitativi.

Per lo svolgimento delle attività è stimato un numero di addetti pari a circa 336 unità suddivisi su due turni lavorativi per l'attività logistica che seguiranno le operazioni di controllo e di magazzinaggio sia in entrata che in uscita, e di circa 80 persone per le attività direzionali connesse all'attività principale. Il progetto prevede la realizzazione di un numero adeguato di baie di carico, alle quali potranno accostarsi veicoli di diversa dimensione (mezzi pesanti di lunghezza fino a 18 metri) tramite una rampa inclinata che consente una complanarità tra il piano di carico dell'edificio e quello dell'automezzo.

Le principali attività che verranno svolte a valere sugli immobili di prevista realizzazione possono essere così sintetizzate:

Logistica in ingresso:

- arrivo degli automezzi pesanti al complesso logistico;

- controllo degli automezzi pesanti in arrivo ed indirizzamento degli stessi verso le aree di scarico materiali;
- verifica integrità dei sigilli (piombatura) degli automezzi in arrivo;
- scarico delle merci dagli automezzi attestati alle ribalte (portoni di scarico) o alle banchine con l'ausilio di carrelli elevatori elettrici e/o manuali;
- stoccaggio provvisorio delle merci nell'area destinata alle merci in arrivo;
- verifica corrispondenza merci in arrivo per numero e qualità con i dati riportati nelle bolle di accompagnamento (Documento di trasporto);
- verifica integrità degli imballi;
- segnalazione/gestione anomalie/non conformità delle merci in ingresso al magazzino;
- eventuale sbancaletatura dei prodotti costituenti il pallet reggiato/filmato;
- carico/aggiornamento contabile della merce in arrivo al magazzino;
- stampa liste di stoccaggio/ubicazione delle merci;
- movimentazione merce con l'ausilio di elevatori elettrici;

Logistica in uscita:

- carico automatizzato sui mezzi in uscita;
- stampa liste di prelievo;
- prelievo delle merci in stive a terra secondo ordine di prelievo;
- eventuale pesatura merci in uscita;
- stampa della distinta riepilogativa di spedizione;
- controllo qualità merci in uscita;
- stampa e consegna dei documenti di trasporto;
- verifica e corrispondenza del numero dei colli con quanto riportato nella distinta riepilogativa di spedizione;
- carico merci in uscita su automezzi pesanti attestati alle ribalte e/o alle banchine con l'ausilio dei carrelli elettrici e manuali;
- apposizione sigilli (piombatura) agli automezzi in uscita;
- scarico/aggiornamento contabile della merce in uscita dal magazzino.

Il fabbricato principale ospiterà un tipo di attività basata sullo spostamento dei pacchi tramite transpallet e muletti; l'area in prossimità delle baie sarà dedicata al ricevimento delle merci provenienti dall'esterno del magazzino mentre la restante parte dell'edificio viene utilizzata per lo stoccaggio delle merci attraverso un layout di scaffalature.

La presenza degli addetti non è mai continuativa, ed è concentrata soprattutto nella immediata prossimità delle baie di carico. Questo tipo di attività è perfettamente allineata con le previsioni contenute nello studio sull'impatto viabilistico e nello studio sull'impatto acustico, entrambi annessi alla proposta di PEC.

Nel processo costruttivo del complesso immobiliare si tenderà a gestire le terre derivanti da scavo o rilevati riutilizzando la terra già presente nel sito e trattandola con opportuni leganti idraulici al fine di consentire di ottenere la compattezza e la portanza ottimale necessaria al riutilizzo. Come già riportato in precedenza, l'obiettivo di garantire una maggiore sicurezza del franco idraulico rispetto al livello della falda superficiale richiederà, nonostante tutte le ottimizzazioni, di portare all'interno del cantiere la quantità di terra mancante necessaria alla formazione dei rilevati che sarà costituita principalmente da materiale riciclato certificato.

Si dà atto che la realizzazione degli interventi in progetto e l'avvio delle attività di prevista allocazione in sito andrà a generare significative ricadute positive per tutto il territorio interessato, e ciò con particolare riferimento all'incremento del livello di occupazione e di competitività socio-economica del territorio, in uno con il potenziamento del sistema dei servizi di interesse pubblico e generale.

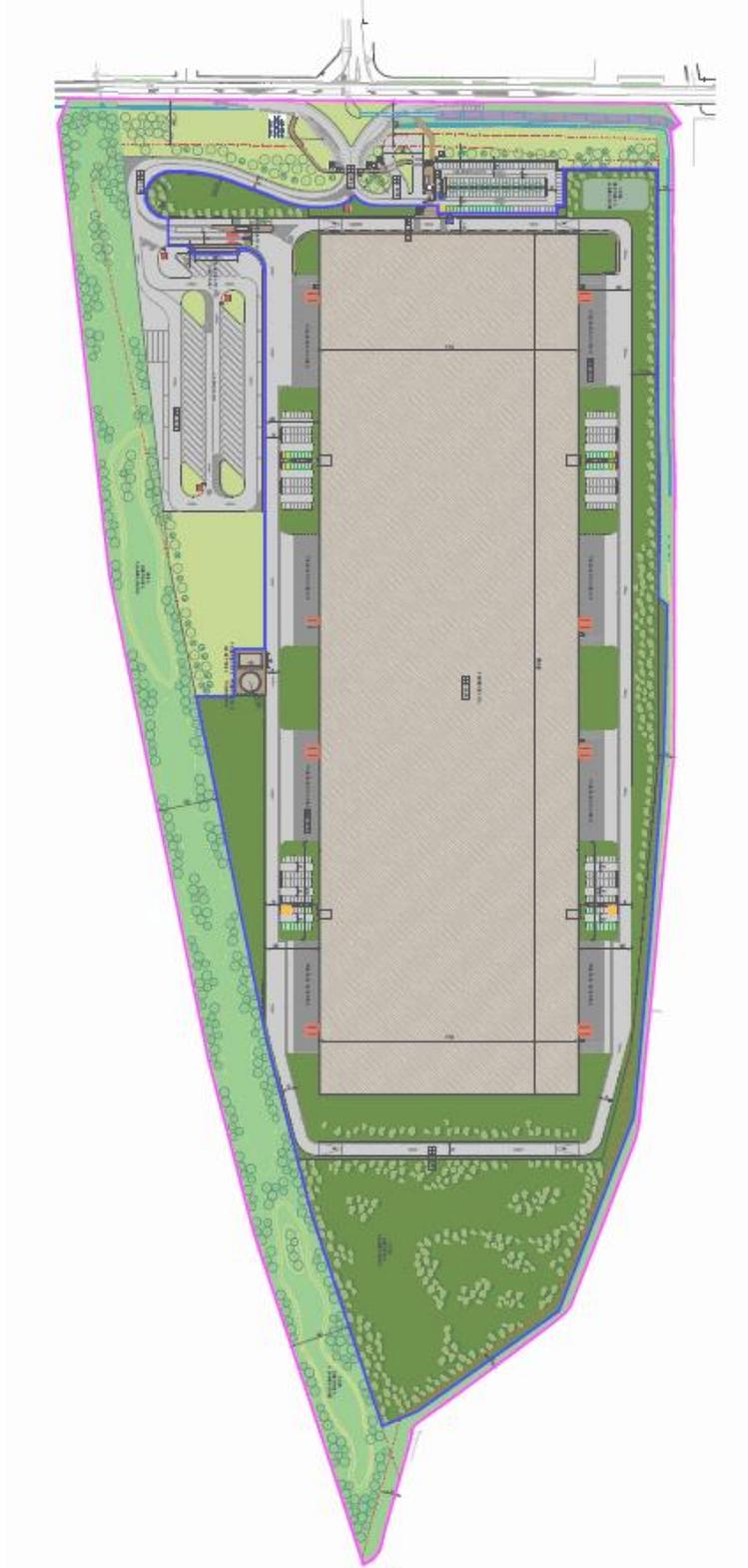


Figura 16 - Estratto della planimetria generale – tipologico del possibile insediamento

1.8 Edifici in progetto

L'intervento edificatorio dedotto nel PEC si sostanzia nella realizzazione di un edificio principale ed alcuni fabbricati accessori, destinatari, nel loro complesso, di una capacità edificatoria e di una superficie coperta così come meglio indicate al precedente Capitolo 5, con un numero adeguato di punti di carico, e l'approntamento di spazi ricavati anche in strutture multipiano, al servizio della funzione produttiva.

1.9 Tipologie Edilizie ed Altezze

La struttura in progetto è di tipo prefabbricato, con sistema a telaio, comprendente pilastri in cemento armato vibrato, travi e sistema di copertura ad arcarecci precompressi. L'involucro edilizio viene previsto con due tipologie di tamponamento alternative e similari, che si accorpano bene ai fabbricati destinati a magazzini/depositi.

SOLUZIONE 1

La facciata presenta un basamento in cemento armato in opera a vista, di altezza variabile da cm. 80 a circa 125 centimetri, sul quale si collocano dei pannelli prefabbricati di calcestruzzo vibrato con finitura liscia fondo cassero tinteggiabile per i primi 5 metri circa. La facciata prosegue con una baraccatura metallica a scomparsa che sorregge una serie di pannelli metallici tipo Sandwich, con interposto isolante, colorati in stabilimento. Una scossalina sottile metallica corona il tamponamento in sommità di facciata.

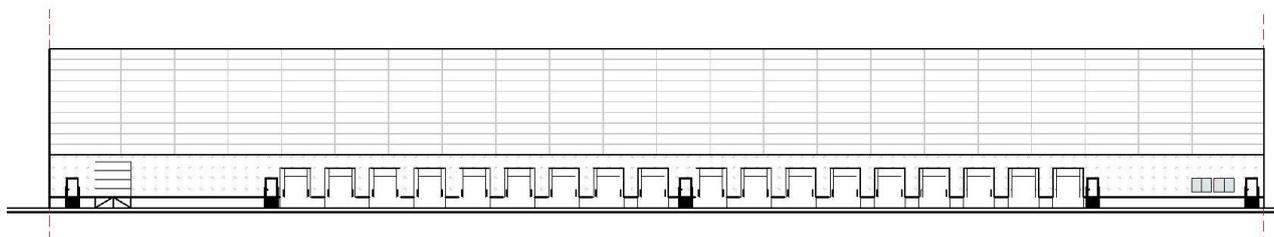


Figura 17 - Ipotesi Costruttiva Tipo 1

SOLUZIONE 2

La facciata presenta un basamento in cemento armato in opera a vista, di altezza variabile compresa tra cm 80 e cm. 125 centimetri, sul quale vengono collocati dei pannelli prefabbricati di calcestruzzo vibrato con finitura liscia fondo cassero tinteggiabile ad andamento orizzontale o verticale per tutta l'altezza della facciata.

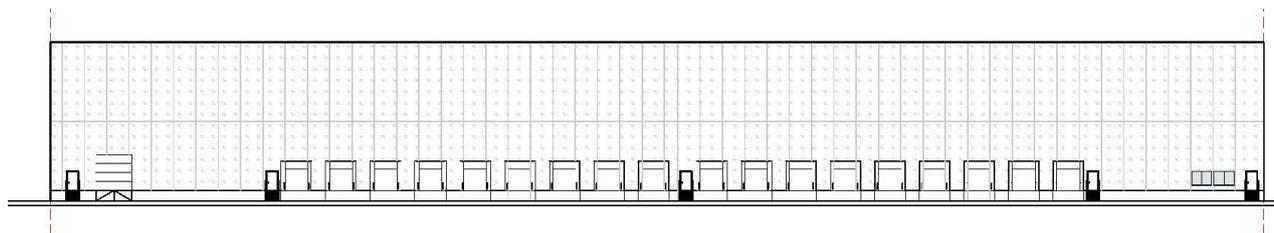


Figura 18 - Ipotesi Costruttiva Tipo 2

1.10 Particolari di Costruzione

La struttura della copertura è di tipo a "bacacier", sistema nato in Francia, ma ormai diffuso anche in Italia specie per la realizzazione di grandi strutture come quella prevista in progetto. La griglia risulta essere

costituita da una doppia orditura di travi: quelle principali, con sezione filante ad altezza costante, e quelle secondarie, con sezione a T con appoggio ribassato sulle travi principali, che contengono l'altezza del pacchetto di copertura.

La parte della struttura in calcestruzzo è ricoperta da lamiere grecate con una leggera pendenza verso l'esterno dell'edificio, funzionale a consentire il corretto deflusso delle acque meteoriche. La coibentazione e l'impermeabilizzazione sono realizzate con l'impiego di un pannello isolante e di membrana bituminosa o sintetica, con caratteristiche adattabili alle diverse esigenze termo-igrometriche dell'edificio, che garantiscono la pedonalità in copertura. All'interno della copertura trovano spazio dei lucernari zenitali di grandi dimensioni sui quali vengono inseriti elementi apribili con comando manuale a terra per l'areazione naturale degli ambienti. La raccolta delle acque meteoriche relative alla copertura sarà realizzata tramite il collegamento dei pluviali dell'edificio alla rete principale interna di raccolta delle acque bianche.

Uffici e spogliatoi saranno ricavati internamente alla struttura principale, ovvero in strutture multipiano compartimentate e in appoggio alla destinazione principale. Le parti del fabbricato destinate ad attività direzionali e di servizio saranno le uniche porzioni del fabbricato riscaldate e isolate termicamente.

1.11 Aree pertinenziali esterne

Le aree esterne di pertinenza dei fabbricati sono le parti del comparto libere da edificazioni e non gravate da uso pubblico. Le aree esterne ai fabbricati potranno essere utilizzate per la circolazione interna di persone e mezzi al servizio dell'attività insediata, come aree pertinenziali per la sosta di autoveicoli e mezzi, o come aree verdi private. Le aree pertinenziali esterne al fabbricato ricomprendono la viabilità privata di accesso alle strutture. La progettazione della viabilità interna dovrà garantire la possibilità di accodamento dei mezzi pesanti in ingresso e in uscita in maniera tale da non gravare sulla viabilità pubblica esistente e in progetto.

1.11.1 Area pavimentata esterna

Si tratta delle parti adiacenti all'edificio funzionali a permettere la libera circolazione di mezzi internamente al Comparto; esse ricomprendono anche tutte le zone di sosta per autoveicoli e mezzi pesanti, oltre che i marciapiedi interni.

Tutte le strade interne e le zone di manovra e di sosta dei mezzi pesanti saranno realizzate con pavimentazione ad alta resistenza meccanica, idonea a garantire la durata nel tempo; esse dovranno essere approntate preferibilmente mediante utilizzo di asfalto o di cemento industriale armato o rinforzato con fibre di carbonio.

Tutte le pavimentazioni dove avviene la circolazione o la sosta di mezzi e autoveicoli dovranno essere impermeabili, con adeguata pendenza trasversale, e dovranno essere dotate di un sistema per la raccolta e l'allontanamento delle acque piovane, al fine di evitare contaminazioni accidentali della falda superficiale.

Il nuovo complesso immobiliare sarà servito da un sistema per la raccolta delle acque piovane provenienti da piazzali e strade interne, costituito da griglie in ghisa sferoidale e pozzetti. Il sistema di raccolta sarà costituito da tubazioni in pvc o polietilene di diverso diametro, funzionale a convogliare le acque piovane verso il sistema di trattamento per la dissabbiatura e la disoleazione in continuo. Una volta trattate, le acque piovane verranno infiltrate nel terreno di pertinenza tramite bacini drenanti interrati o sfruttando gli avvallamenti appositamente formati delle aree inverdite interne al perimetro dell'Ambito.

1.11.2 Aree a verde

Per quel che concerne, invece, le aree a verde, di previsto approntamento all'interno del Comparto attuativo relativo all'Ambito Sud, si dà atto che tali spazi si differenziano in due tipologie. La prima essenzialmente coincide con l'area già indicata da PRGC come area a verde di rispetto ambientale, che si espande con un ulteriore approfondimento verso l'interno del lotto; essa occupa la parte nord-occidentale del Comparto e si estende anche sul lato est e sud a confine con il Cavo Cattedrale. La seconda area inverdita, invece, assume - in conformità a quanto disposto dall'art. 3.5.5, comma 13 delle NTA di PRGC - la funzione di verde alberato

pertinenziale privato, e si pone come area a filtro tra la nuova edificazione in progetto e a rafforzamento delle aree perimetrali già destinate a filtro igienico-ambientale. Le aree a verde ospiteranno, inoltre, le schermature, approntate con terrapieni e avvallamenti variamente piantumati e inverditi.

Tutte le aree a verde reperite e previste in Piano Esecutivo assolvono un ruolo importante nello smaltimento delle acque piovane, sfruttando la naturale pendenza del terreno e la relativa capacità drenante. Il sito di interesse, infatti, presenta una pendenza naturale con sviluppo da nord verso sud dovuta al suo passato uso a risaia e terreno coltivato. All'interno delle aree verdi verranno previsti avvallamenti e terrapieni da nord verso sud che, sfruttando questa naturale inclinazione, permetteranno il graduale smaltimento dell'acqua e la formazione di aree umide.

Si tratta, in particolare, di una serie di porzioni di terreno destinati a verde inerbiti e variamente piantumati, che andranno anche ad assolvere alla funzione di laminazione delle acque meteoriche; la relativa estensione si conclude con una più ampia porzione localizzata nella porzione più a sud del Comparto, in area attigua al Cavo cattedrale, fortemente naturalizzata, idonea alla dispersione quasi completa delle acque meteoriche.

1.11.3 Disposizioni Particolari

La pianificazione urbanistica esecutiva oggetto di PEC è stata predisposta tenendo conto delle linee guida fornite dalle APEA - Aree produttive Ecologicamente Attrezzate - come previsto dall'art. 3.5.5 e dall'art. 5.1.6 delle NTA di PRGC.

Dal punto di vista idrogeologico, il terreno è stato sottoposto ad apposite indagini geologiche (per le cui risultanze si rinvia all'apposita relazione anch'essa posta a corredo del PEC) dalle quali si può rilevare che, nell'area di interesse, il livello di falda si trova approssimativamente a - 1,5 mt e -2 mt dal piano campagna esistente. La quota di PEC è stata dunque definita individuando una quota intermedia tra quelle di rilievo, in modo tale da non interferire con la falda.

Il sistema di terrapieni inerbiti - oltre ad essere essenziale nel procedimento di smaltimento e dispersione delle acque meteoriche sotto il profilo ambientale - si pone in modo molto rispettoso delle matrici ambientali interessate, in quanto - grazie all'inserimento di piantumazioni di vario genere - si configura come un ambiente fortemente naturalizzato che, sfruttando giochi di terra, crea barriere a protezione acustica e visiva dell'intero intervento. Il susseguirsi di terrapieni, infatti, definisce un'importante schermatura acustica e visiva che si interpone tra l'area oggetto di PEC e la nuova tangenziale in previsione nell'area ad ovest del comparto, creando in tal modo una fascia di compensazione e di rispetto anche nei confronti delle aree limitrofe.

Ulteriormente, si dà atto che la fascia alberata posta a rafforzamento delle fasce di rispetto ambientale, oltre a svolgere funzioni di schermatura, origina anche una barriera acustica e visiva rispetto anche alla campagna circostante.

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni di carattere generale che verranno approfondite in fase edilizia, relative, in particolare, alla *best practice* costruttiva, finalizzate ad ottenere la certificazione LEED o BREEAM; l'applicazione di tali accorgimenti assume particolare valenza anche nella presente fase di pianificazione esecutiva, atteso che è evidente il loro concorso a generare, in via generale, ricadute positive dal punto di vista ambientale e dell'efficientamento energetico.

Trattasi, all'attuale stato della progettazione, di indicazioni di carattere generale, che verranno all'occorrenza dettagliate ed applicate in sede di progettazione edilizia:

- preferenziale predisposizione, all'interno degli stalli in previsione, e per ciascun blocco di parcheggi, oltre che di colonnine di ricarica dei veicoli elettrici (così come già previsto dalla vigente normativa nazionale, costituita dal D.Lgs 192/2005, dal D.Lgs 257/2016 e dal D.Lgs 48/2020), altresì di una presa elettrica esterna, da localizzarsi in corrispondenza delle baie di carico nel numero di una presa ogni due boccaporti,

per consentire l'allacciamento elettrico dei mezzi pesanti durante la sosta in baia in sostituzione dell'utilizzo del motore diesel;

- assunzione, già durante le fasi di cantiere, di idonee misure per ridurre l'impatto sull'ambiente circostante (es. piano di emergenza e sepiolite per sversamenti di idrocarburi accidentali, telo antipolvere sulle recinzioni, vasca di pulizia gomme all'uscita del cantiere, fondo ghiaioso per assorbimento polveri all'uscita del cantiere, piano di bagnature quotidiane con acqua piovana recuperata per abbattimento polveri, etc.);
- esecuzione - prima dell'inizio delle operazioni di cantierizzazione dell'opera - di un piano di caratterizzazione dell'area, al fine di verificare la presenza di tracce di eventuali suoli contaminati da bonificare (già previsto in parte anche dalla vigente normativa relativa al Piano di Utilizzo, di cui al DPR 120/2017);
- riutilizzo dell'acqua piovana per i servizi igienici mediante sistema di scarico duale a doppio circuito: le cassette dei wc saranno dotate di doppio accumulo da 3 e 6 litri, ed i rubinetti saranno dotati di dispositivo taglia goccia per ridurre i consumi idrici etc.);
- recupero delle acque piovane per uso irrigazione per i primi due anni dalla messa a dimora delle essenze, al fine di garantire l'attecchimento delle piantumazioni. Trascorsi i due anni l'impianto di irrigazione verrà dismesso. Una volta garantito, infatti, l'attecchimento delle piante, non verrà più utilizzato il sistema di irrigazione esterna; a tal fine, si evidenzia che il progetto prevede la messa a dimora di specie vegetali autoctone, anche al fine di limitare il fabbisogno di acqua. Si precisa, altresì, che non verrà utilizzata acqua per lavaggio dei piazzali;
- assunzione di idonei accorgimenti per la riduzione dell'effetto isola di calore nelle parti ove non sarà presente la vegetazione (schermature solari dei parcheggi mediante l'uso di alberature, utilizzo di manto di copertura chiaro ad alta riflettanza, etc.);
- riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici mediante sistemi di illuminazione esterna a led con puntamento verso il basso, nel rispetto della normativa regionale vigente, costituita dalla LR Piemonte n. 31/2000 e dalla successiva LR 3/2018 (recante, per l'appunto, "Modifiche alla legge regionale 31/2000");
- contabilizzazione dell'uso di acqua potabile per usi interni, al fine di poter verificare mensilmente utilizzi impropri della risorsa e poter intervenire con sistemi ulteriori di risparmio energetico;
- assunzione di idonee misure e sistemi di efficientamento energetico del fabbricato (in coerenza ed in applicazione dei disposti di al D.lgs. 199/2021) al fine di ridurre i consumi energetici, favorire l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia e l'utilizzo di sistemi di gestione e contabilizzazione energetica (fotovoltaico, contabilizzatori energetici, cablaggi ad alta efficienza, pompe di calore ad alto rendimento con recupero energetico etc.);
- differenziazione della raccolta differenziata di tutti i materiali di scarto (imballaggi principalmente), collaborando con i locali consorzi di raccolta differenziata dei rifiuti; quanto sopra comprende anche l'utilizzo di materiali da costruzione recuperabili nel caso di demolizione del fabbricato (es. mattoni, cemento, vetro, recupero e riutilizzo in loco di materiale da scavo, utilizzo di tamponamenti in materiale metallico recuperabili etc.), al fine di caratterizzare l'intervento con principi di *circular economy*;
- assunzione ed utilizzo di un piano interno per la gestione e l'ottimizzazione della qualità dell'aria interna, comprendente un piano di manutenzione del sistema VRF e filtri, ottimizzazione ed efficientamento dei sistemi di illuminazione interni, controllo e contenimento degli ambienti ove è consentito fumare con cappe aspiranti, utilizzo di ricircolo dell'aria naturale e utilizzo della luce naturale preferibilmente in sostituzione della luce artificiale mediante parti trasparenti in copertura etc.).

OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE AGGIUNTIVE QUALITATIVE – IMPEGNO ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE INFRASTRUTTURALI EXTRA COMPARTO

La proposta di Piano Esecutivo Convenzionato prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali all'Ambito Sud alle quali si aggiungono una serie di opere richieste direttamente dall'Amministrazione Comunale non direttamente funzionali all'intervento e da considerare quali opere qualitative aggiuntive.

Le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento si sostanziano nella realizzazione delle opere di potenziamento ambientale previste lungo il perimetro dell'ambito da sviluppare nella forma della rinaturalizzazione delle aree, nella realizzazione delle aree a verde pubblico a nord del comparto e l'area per la fermata del trasporto pubblico; a queste si aggiunge il rivestimento di parte del Cavo Cattedrale la cui realizzazione potrebbe essere demandata direttamente all'Ente gestore tramite stipula di apposita convenzione onerosa a carico del Soggetto proponente. E' prevista infine la realizzazione di un parcheggio pubblico per auto e un parcheggio pubblico per camion (quota parte della dotazione di aree a standard correlata al parametro del 20% della superficie territoriale - cfr. art. 3.5.5, comma 8 delle NTA di PRGC).

E' a carico dell'intervento anche la sistemazione del parco di quartiere in via Firenze quale opera aggiuntiva qualitativa e non a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

In via ulteriore a quanto sopra, si segnala l'impegno – unilateralmente assunto dal Soggetto Attuatore – di progettare e realizzare, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, la nuova rotatoria (e il correlato potenziamento della connessione ciclopedonale) all'intersezione tra la Via Dante Alighieri e la Strada Provinciale n. 11/B "Di Biandrate" nel caso in cui a ciò non dovesse provvedere il Soggetto Attuatore del PEC relativo al Comparo 3 dell'Ambito Nord delle Aree Produttive di Nuovo Impianto. Analogamente, il Soggetto Attuatore dell'Ambito Sud assume il correlato impegno ad effettuare la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione comunale e a semplice richiesta della medesima, delle aree necessarie alla realizzazione della suddetta opera infrastrutturale.

Come già evidenziato in premessa, nel caso in cui l'Amministrazione comunale dovesse richiedere la cessione di dette aree da destinarsi alla realizzazione della suddetta, nuova rotatoria, la corrispondente superficie (computata a standard urbanistico ai sensi del PEC cui la presente Relazione accede) formerà oggetto di monetizzazione a cura e spese del Soggetto attuatore come "spazi per il parcheggio e la manovra", secondo i criteri e le modalità definite dal Regolamento Comunale approvato con deliberazione C.C. n. 15 del 18.4.2007, avente ad oggetto "Cessione delle aree per opere di urbanizzazione, criteri per la monetizzazione".

1.12 Aree a standard - Opere di verde ambientale

Si tratta delle aree perimetrali all'Ambito Sud, che costituiscono quota parte della dotazione di standard verde a servizio dell'ambito; dette aree sono collocate in parte anche all'interno delle "Aree a verde di rispetto ambientale" (cfr. art. 3.5.5, comma 13 delle NTA di PRG), il cui progetto è stato predisposto in coerenza ai disposti di cui all'art. 4.3.3 delle medesime NTA. In conformità ai dettami di cui all'articolo 4.3.3 delle NTA, il regime di tali aree sarà privato di uso pubblico disciplinato da convenzione.

Tali aree, oltre a costituire dotazioni urbanistiche, assolvono, altresì, a funzioni di filtro ambientale, nonché ad ambientamento prospettico delle costruzioni, effettuando la schermatura delle aree adibite a deposito di materiali, merci o attrezzature e uffici direzionali. Dette aree si sviluppano in modo variabile in estensione e consistenza da nord verso sud, lungo l'intero perimetro dell'Ambito.

La realizzazione degli interventi di approntamento del verde sarà contestuale a quella degli interventi edilizi. Come già evidenziato, le aree a standard destinate in parte a verde pubblico costituiscono, nel loro insieme, una fascia di ambientazione visiva degli interventi; esse vanno ad integrarsi con la dotazione di aree a verde privato alberato interne. Questo vasto sistema verde di ambientazione e di ricucitura con le tessere agrarie adiacenti verrà a formarsi grazie all'articolarsi di lievi movimentazioni di terra, costituenti avvallamenti e

terrapieni variamente inverditi e piantumati. Nella parte est, in adiacenza al Cavo Cattedrale si prevede la realizzazione di una pista di manutenzione del corso d'acqua in modo da agevolare le opere di pulitura del cavo.

La fascia verde a coronamento del comparto termina nella parte sud del lotto in un'ampia radura naturalizzata. Questa parte terminale fungerà da area inverdita per la laminazione e infiltrazione delle acque piovane adeguatamente trattate nel rispetto del franco di sicurezza rispetto alla sottostante falda freatica. Le opere di rivestimento del Cavo Cattedrale, di formazione della pista di manutenzione e le opere di approfondimento della componente verde in lato est vengono previste in coerenza con i dettami di cui all'articolo 3.5.5, comma 12 delle NTA al fine di garantire la tutela dei corsi d'acqua e del fontanile a margine dell'ambito. Più nello specifico, il rivestimento del cavo e la garanzia di una facile e rapida accessibilità dello stesso per opere di manutenzione periodica consentiranno di prevenire fenomeni di erosione e dissesto del letto di scorrimento della rete irrigua superficiale che caratterizza l'area di intervento.

1.13 Aree a standard – Aree a verde, piazzola di fermata per gli autobus e parcheggi ad uso pubblico

Si tratta dell'area settentrionale dell'Ambito Sud posta in fregio alla SP11, che costituisce quota parte della dotazione di standard (cfr. art. 3.5.5, comma 8 delle NTA di PRGC). L'area viene realizzata in parte attraverso la sistemazione delle aree a verde con la piantumazione di nuove essenze, così come meglio evidenziato negli elaborati specifici. L'area a standard si completa con la realizzazione della piazzola dell'autobus per la sosta di navette private e di mezzi del trasporto pubblico al servizio della più vasta area produttiva. L'inserimento della fermata di sosta per autobus rientra tra i requisiti APEA di cui si veste l'intervento. La realizzazione della fermata dell'autobus consentirà agli addetti di raggiungere il nuovo insediamento tramite il servizio di trasporto gestito dall'operatore privato; l'operatore pubblico o lo stesso Comune di San Pietro Mosezzo potranno a loro volta attivare un servizio di trasporto pubblico operante a livello comunale e sovracomunale al servizio dell'ambito nord utilizzando la piazzola di fermata per l'autobus in progetto.

E' stato manifestato infatti l'interesse della Pubblica Amministrazione a richiedere agli Enti competenti, l'attivazione di nuove linee di trasporto pubblico, al fine di proporre agli addetti del nuovo insediamento modalità alternative al ricorso al mezzo privato.

E' inoltre prevista la realizzazione di due parcheggi pubblici: uno destinato alle auto e uno destinato al parcheggio dei camion. Nel dettaglio, il parcheggio auto sarà costituito da 124 stalli e saranno garantiti anche idonei posti auto per disabili e per i veicoli elettrici. Il parcheggio camion sarà invece costituito da 60 stalli.

1.14 Rivestimento di porzione del Cavo Cattedrale

Il rivestimento della porzione del Cavo Cattedrale risponde alla necessità evidenziata all'art.3.5.5, comma 12, lett. c) delle NTA di PRGC, che prevede la predisposizione di *"una soluzione adeguata a garantire la tutela dei corsi d'acqua e del fontanile a margine"*, al fine di preservare il corso d'acqua attiguo all'Ambito Sud. Il rivestimento del canale, attualmente parte in cls e parte in terra, con uno strato in cemento permette la diminuzione delle perdite d'acqua dovute agli assorbimenti naturali del terreno o alle infiltrazioni correlate ai danni perpetrati dai roditori, nonché la riduzione degli interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia dell'alveo da erbe infestanti, garantendo la presenza di una superficie interna perfettamente liscia, idonea ad assicurare un maggiore e un migliore scorrimento dell'acqua. Il rivestimento verrà effettuato nell'area ubicata in prossimità del fontanile dove il consorzio di irrigazione Est-Sesia, gestore del cavo Cattedrale, ha sottolineato la presenza di uno stato di degrado più accentuato proprio dovuto a fenomeni di erosione ad opera di nutrie e dell'azione erosiva dell'acqua stessa. La risistemazione dell'alveo del Cavo e delle aree immediatamente limitrofe per consentire una corretta e periodica manutenzione è condizione essenziale per il mantenimento di un livello di servizio ottimale del canale e per prevenire i fenomeni di rigurgito nel corso

dei momenti di piena che rappresentano la causa principale del dissesto dei terreni e dell'allagamento degli stessi.

Le operazioni di rivestimento del canale verranno effettuate in accordo con l'Ente Gestore (Consorzio di Irrigazione Est Sesia), ed in assenza di acqua. Il rivestimento del canale verrà eseguito senza modificare la sezione di scorrimento esistente. Il rivestimento del canale verrà approntato mediante la realizzazione di nuova struttura in cemento armato, gettata in opera previa demolizione del canale esistente, ove esistente. L'utilizzo di questi materiali permette una semplice e rapida realizzazione degli interventi in progetto, assicurando al contempo un basso impatto ambientale.

1.15 Giardino di quartiere nell'agglomerato cittadino – via Firenze

La riqualificazione del giardino di quartiere già presente all'interno dell'agglomerato cittadino di San Pietro Mosezzo discende da una richiesta diretta dell'Amministrazione Comunale. La sistemazione prevede la fresatura e arieggiatura del manto erboso esistente e la risemina delle parti ammalorate in modo da rigenerare un tappeto erboso omogeneo.

L'unica pianta esistente verrà mantenuta e a schermatura delle nuove attrezzature fitness verranno piantate nuove specie sul lato meridionale del lotto, come meglio illustrato negli elaborati grafici.

In merito alle nuove attrezzature, tutte realizzate in materiale per buona parte riciclato, si prevede l'innesto di cinque elementi in modo da creare un circuito funzionale per l'allenamento sia dinamico che a corpo libero. Gli strumenti di allenamento sono dotati di un QR code che permette il collegamento con un'app di allenamento.

Il Soggetto attuatore assume a proprio carico i costi di progettazione e di realizzazione di questa nuova area "fitness" in modo da restituire agli abitanti di San Pietro uno spazio urbano rigenerato e pienamente fruibile.

SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DI PIANO

Allegato 2.a - Modello per la scheda quantitativa dei dati del piano (prevista dall'art. 39, comma 1, Lr. 56/77)	
INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI & VALORI DIMENSIONALI
DATI DI RIFERIMENTO GENERALE	
Piano Regolatore Generale vigente (Variante parziale n.3 approvata con DCC n. 17 del 30.04.2021)	PRGC 2006 appr. D.G.R. 31-11859 pubblicato sul B.U.R. n.31 del 06.08.2009 mod. con D.G.R. n37-3747, pubblicata sul B.U.R n.19 del 10.05.2012
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	Ambito SUD, NTA art.3.5.5 - 5.1.6 - 4.3.3
TIPOLOGIA DI SUE	
PEC - piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata	<input checked="" type="checkbox"/>
PECO - piano esecutivo convenzionato obbligatorio	<input type="checkbox"/>
PRU - piano di recupero pubblico o privato	<input type="checkbox"/>
PIRU - programma integrato di riqualificazione	<input type="checkbox"/>
PPE - piano particolareggiato	<input type="checkbox"/>
PEEP - piano per l'edilizia economica e popolare	<input type="checkbox"/>
PIP - piano delle aree per insediamenti produttivi	<input type="checkbox"/>
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI	
Superficie territoriale complessiva reale da rilievo (ST) (A)	mq 280.815,77
Di cui: superficie per standard in progetto (SS) (B)	mq 56.163,15
Articolazione della SS	
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da dismettere	mq
<input checked="" type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da assoggettare	mq 56.163,15
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da dismettere	mq
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da assoggettare	mq
<input type="checkbox"/> Quota di SST da monetizzare	mq
<input type="checkbox"/> Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	mq
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	mq 194.387,56
Articolazione della SF:	
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mq
<input type="checkbox"/> a destinazione commerciale	mq
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mq 194.387,56
<input type="checkbox"/> Terziaria	mq
<input type="checkbox"/> Turistico - ricettiva	mq
<input type="checkbox"/> Mista	mq
<input type="checkbox"/> per viabilità all'interno dei lotti del SUE	mq
<input type="checkbox"/> per verde interno	mq
Di cui: Viabilità (D)	mq
Di cui: Superficie a verde di rispetto ambientale (E)	mq 30.265,06
Verifica dimensionale (A = B + C + D + E)	mq 280.815,77
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (o SLP o SUL)	
Sul complessiva prevista dal PEC	mq 101.726,46
Di cui:	
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mc
<input type="checkbox"/> a destinazione commerciale	mc
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mq 101.726,46
<input type="checkbox"/> a destinazione terziaria	mq
<input type="checkbox"/> a destinazione turistico - ricettiva	mc
DATI ECONOMICI E TEMPORALI	
Previsioni temporali di attuazione:	
<input checked="" type="checkbox"/> Opere di Urbanizzazione	Da 9 a 12 mesi
<input checked="" type="checkbox"/> Edificazioni	Da 12 a 36 mesi
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto	Valori stimati di riferimento
- in opere private	€ ...
- in OOUU da cedere o assoggettare	€ 1.320.965,45
Oneri dovuti al Comune	Valori stimati di riferimento
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo	€ 00 Primarie
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)	€ 64.087,67 Secondarie
	€ 150.758,62 Rifiuti