

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017	
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR	
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019	
		<i>PAGE:</i> 1 of 72	<i>REV.</i> 02

Comune di San Pietro Mosezzo

Piano Esecutivo Convenzionato - Comparto attuativo 1

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Ai sensi dell'art. 43, LR 5 Dicembre 1977, n.56

Elaborato 19017-D-00-AU-013-RR-02

AGGIORNAMENTO NOVEMBRE 2019

A SEGUITO ED IN OTTEMPERANZA AL PROVVEDIMENTO COMUNALE
DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE
POST DELIBERAZIONE G.C. N. 68 DEL 26.8.2019 DI ACCOGLIMENTO DEL PEC

<i>REV.</i>	<i>DATE</i>	<i>DESCRIPTION</i>	<i>PAGES</i>	<i>PREPARED BY</i>	<i>CHECKED BY</i>	<i>AUTHORIZED BY</i>
02	25/11/2019	Integrazioni a DGC n.68 26.08.19		MB	GF	AM
01	12/07/2019	Integrazioni del 17/06/2019 -Prot.4651		GF+DT	GF	AM
00	06/05/2019	Emissione per PEC		GF	GF	AM

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 2 of 72	<i>REV.</i>	02

SOMMARIO

Premessa.....	4
SEZIONE I	11
1 Inquadramento Generale	11
2 Inquadramento Territoriale ed urbanistico.....	13
2.1 PTR - PIANO TERRITORIALE REGIONALE	13
2.2 PPR - PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	18
2.2.1 PPR - Beni Paesaggistici: Novarese-Vercellese-Biellese -Tavola P2.3 di PPR.....	21
2.2.2 PPR - Componenti Paesaggistiche: la Pianura Novarese - Tavola P4.8 di PPR.....	22
2.2.3 PPR – Rete di Connessione Paesaggistica - Tavola P5	24
2.3 PAI - PIANO PER L’ASSETTO IDROGEOLOGICO	24
2.4 PTP – PIANO TERRITOTRIALE PROVINCIALE.....	26
2.4.1 PTP – Caratteri territoriali e paesistici: la Tavola A.....	27
2.4.2 PTP – Indirizzi di Governo del Territorio: la tavola B	28
2.4.3 PTP – Infrastrutture e rete per la mobilità: la Tavola C	29
2.5 PRGC- PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.....	30
2.6 ESTRATTO NTA - Art. 3.5.5: Aree Produttive di nuovo impianto	33
2.7 Ricognizione del sistema dei vincoli.....	35
3 CONCLUSIONI	38
SEZIONE II - QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE.....	41
4 Inquadramento catastale e dati dimensionali del PEC n. 1	41
5 Dati Urbanistici di Progetto	42
6 Descrizione dell’intervento - Destinazioni funzionali	48
6.1 Attività di previsto insediamento	48
6.2 Edifici in progetto.....	49
6.3 Tipologie Edilizie ed Altezze	50
6.4 Particolari di Costruzione	51
6.5 Aree pertinenziali esterne	51
6.5.1 Area pavimentata esterna	51
6.5.2 Aree a verde	52
6.5.3 Disposizioni Particolari.....	53
7 Opere di Urbanizzazione	55
7.1 Opere di Urbanizzazione primaria a valenza generale	57
7.1.1 Realizzazione delle due rotatorie su Via Dante Alighieri.....	58
7.1.2 Rivestimento di Porzione del Cavo Cattedrale	59
7.1.3 Estensione delle reti dei sottoservizi tecnologici.....	60
7.2 Opere di Urbanizzazione direttamente funzionali al Comparto attuativo 1	65

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 3 of 72	<i>REV.</i>	02

7.2.1	Completamento percorso campestre ciclabile	65
7.2.2	Sistemazione delle aree perimetrali a standard e a verde privato alberato	67
7.2.3	Opere di urbanizzazione secondaria - Demolizione e ricostruzione capanno comunale.....	67
7.2.4	Ulteriori dotazioni qualitative: opere aggiuntive interne al perimetro del Piano Esecutivo ...	68
8	Scheda quantitativa dei dati del piano	69
9	Indagine Fotografica	70

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i>	19017		
		<i>DOC.NO.:</i>	19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i>	25/11/2019		
		<i>PAGE:</i>	4 of 72	<i>REV.</i>	02

PREMESSA

La presente Relazione tecnica è posta a corredo della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC), finalizzato all'attuazione delle capacità edificatorie e funzionali conferite dal vigente PRG del Comune di San Pietro Mosezzo¹ (No) al Comparto Attuativo n. 1 dell'Ambito Nord 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.

L'aggiornamento della presente Relazione tecnica (già annessa, come sopra anticipato, alla iniziale proposta di PEC) recepisce le prescrizioni contenute sia nella deliberazione della Giunta Comunale di San Pietro Mosezzo n. 68 del 26.8.2019 (avente ad oggetto: "*Piano Esecutivo Convenzionato Comparto Attuativo n. 1 dell'Ambito 'Nord' delle Aree Produttive di nuovo impianto previsto nel vigente PRGC – Accoglimento*"), sia nel provvedimento prot. n. 7800 del 25.10.2019, assunto dal Responsabile del Servizio - Settore Attuazione Pianificazione Urbanistica del medesimo Comune - recante controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito dell'intervenuto accoglimento (giusta la citata deliberazione G.C. n. 68/2019) della suddetta proposta di Piano Esecutivo Convenzionato.

In particolare, nel citato provvedimento di controdeduzioni alle osservazioni è stato prescritto di apportare agli elaborati di PEC le modifiche e le integrazioni qui di seguito riepilogate:

- 1) predisposizione di documento integrativo all'elaborato "EL. AU 022RR00" - studio d'impatto sulla viabilità, con espletamento di verifiche della capacità di deflusso del traffico in corrispondenza dell'intersezione ipotizzando lo scenario di progetto con simulazione della nuova rotatoria fra la SP 11 di Biandrate e la via Dante Alighieri;
- 2) aggiornamento ed integrazione dello schema di convenzione, da modificarsi in recepimento delle modifiche *ex officio* introdotte in sede di approvazione della sopra citata deliberazione G.C. n. 68/2019, così come ulteriormente variate a seguito parziale accoglimento dell'osservazione n. 4, recante, altresì, previsione - all'art. 14 - dell'obbligo a carico dei soggetti proponenti di realizzare – a propria cura e spese - tratto di pista ciclabile su via Dante fino al cavalcavia esistente a nord e di predisposizione di adeguati cavidotti e pozzetti funzionali alla futura installazione di pali di illuminazione pubblica lungo la medesima via Dante;
- 3) integrazione della relazione di Compatibilità Ambientale predisposta a corredo del PEC ai sensi art. 20 LR 40/98, sviluppando l'analisi secondo i criteri elencati all'allegato I della Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 e smi e nel rispetto di quanto contenuto e previsto nella relazione di Compatibilità Ambientale posta a corredo del PRGC vigente;
- 4) integrazione – mediante produzione di elaborati grafici e di documentazione descrittiva - delle opere aggiuntive a carico dei proponenti, di cui al punto precedente 2, quali il prolungamento della pista ciclabile in progetto su via Dante Alighieri fino al cavalcavia esistente in direzione nord e predisposizione adeguati cavidotti e pozzetti funzionali alla futura installazione di pali di illuminazione pubblica lungo via Dante;
- 5) produzione della documentazione integrativa a recepimento delle prescrizioni e dei pareri tecnici espressi durante la riunione del Tavolo Tecnico interno al dipartimento tecnico, svoltosi in data 22.7.2019 presso la sede comunale di San Pietro Mosezzo di seguito riportata:

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 modificato con DGR n. 373747 del 27.4.2012.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	PROJECT: 19017		
		DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	DATE: 25/11/2019		
		PAGE: 5 of 72	REV.	02

- a) planimetria di dettaglio indicante nuovi allacci alla fognatura comunale e all'acquedotto pubblico in gestione ad "Acqua Novara e VCO", precisando i volumi di scarico ed adduzione previsti ed i nuovi tratti di condutture e sottoservizi da realizzarsi su aree pubbliche e quelli previsti su aree private da assoggettare ad uso pubblico, (prevedendo in convenzione tale obbligo a carico dei proponenti);
- b) documentazione integrativa a recepimento parere espresso da "Associazione Irrigazione Est Sesia", con indicazione:
 - fascia di inedificabilità di 10 mt. a partire dalla sponda destra del Canale Cavour;
 - fascia di rispetto pari a mt. 5 lungo il corso del Cavo Cattedrale, riservata alla sorveglianza, manutenzione e regolazione idraulica del canale, accessibile dal personale dell'Associazione Irrigazione Est Sesia;
 - fascia di continuità del reticolo irriguo minore a servizio dei terreni agricoli limitrofi, garantendone accesso per sorveglianza e manutenzione.

Alla luce di quanto sopra, la presente Relazione Tecnica viene, dunque, integrata in ottemperanza alle succitate prescrizioni comunali, in modo da contestualizzare, in un unico elaborato, le risultanze di tutti gli accertamenti e verifiche svolte, anche alla luce dei provvedimenti e dei pareri emessi in sede di valutazione istruttoria e di accoglimento del Piano Esecutivo Convenzionato relativo al Comparto Attuativo n. 1 dell'Ambito Nord delle Aree Produttive di Nuovo impianto di cui al vigente PRGC di San Pietro Mosezzo.

* * * * *

Precisato quanto sopra a livello metodologico, e passando ora alla ricognizione urbanistica e del quadro di riferimento programmatico, si segnala – con specifico riferimento all'Ambito Nord delle Aree Produttive di Nuovo Impianto – che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 17.4.2019 (assunta ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 17, comma 12, lettere c) ed e) della LR 56/77) è stata ridefinita la perimetrazione dei Comparti Attuativi in cui si articola il suddetto Ambito.

Nel contesto di cui sopra, il Comparto Attuativo n. 1 – oggetto del PEC cui la presente Relazione tecnica accede – ha, per l'appunto, ad oggetto le aree ricomprese all'interno della relativa perimetrazione, aventi estensione territoriale complessiva pari a mq. 392.747, contraddistinte al Catasto Terreni al Foglio 9, Mappali nn. 557 e parte dei Mappali nn. di 535, 478, 482, 176, 177, 11 e 12.

In conformità ai parametri edificatori di cui al comma 8 dell'art. 3.5.5 delle NTA, 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 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, nonché da attività direzionali (e2) al servizio della destinazione principale.

Premesso quanto sopra, si dà atto che il 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 e facendo proprie le previsioni contenute nell'aggiornamento dello "Studio Generale", prescritto dal comma 10 dell'art. 3.5.5 delle NTA, il cui aggiornamento (in correlazione alle statuizioni contenute nella succitata deliberazione C.C. n. 21 del 17.4.2019) è stato depositato agli atti comunali in data 6.5.2019, prot. n. 0003298.

Si dà atto che i nuovi fabbricati in progetto verranno occupati da aziende (nazionali ed internazionali) operanti in 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

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i>	19017		
		<i>DOC.NO.:</i>	19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i>	25/11/2019		
		<i>PAGE:</i>	6 of 72	<i>REV.</i>	02

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.

Premesso quanto sopra, ed al fine attestare l'assoluta conformità urbanistica che contraddistingue il PEC relativo al Comparto Attuativo n. 1, si dà atto che le aree ricadenti all'interno del relativo perimetro sono classificate dal vigente strumento urbanistico comunale (PRGC, approvato con DGR n. 31-11859 del 28.07.2009, successivamente modificato con DGR n. 37-3747 del 27.04.2012, ed indi ulteriormente modificato a seguito dell'approvazione di due Varianti Parziali, l'ultima delle quali approvata con DCC n. 28 del 29.07.2015) quali "Aree produttive di nuovo impianto", insistendo le medesime, segnatamente, nell'Ambito Nord, la cui disciplina è regolamentata dall'art. 3.5.5 delle correlate NTA.

Si rammenta, peraltro, che il suddetto Ambito Nord (così come previsto dal comma 6 del suddetto art. 3.5.5 delle NTA) è stato frazionato per sub-ambiti, "*già perimetrati nella cartografia di Piano*": dal punto di vista della successione cronologica degli atti e dei provvedimenti inerenti il suddetto Ambito Nord, si dà atto che - con deliberazione n. 37 del 29.09.2017 - il Consiglio Comunale ha approvato la "*Modifica non variante ex art. 17, comma 12, LR 56/77, per la ripermetrazione di PEC Attuativi dell'Ambito Nord*", fornendo altresì, "*Chiarimenti applicativi di alcune disposizioni contenute nei commi 10 e 11 dell'art.3.5.5 delle Norme di Attuazione*", nonché precisando - nel corpus dell'atto deliberativo - "*la non assoggettabilità a VAS della pianificazione attuativa delle aree produttive di nuovo impianto*", attesa l'intervenuta sottoposizione del PRG ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della LR 40/1998.

A seguito dell'assunzione, da parte del Consiglio Comunale di San Pietro Mosezzo della deliberazione di cui sopra, ed in conformità a quanto disposto dal comma 10 dell'art. 3.5.5 delle NTA del vigente PRGC, è stato versato in atti comunali, in data 20.10.2017, lo Studio Generale per l'Ambito Nord (predisposto dall'Arch. Giancarlo Paglia e dall'Ing. Filippo Fossati), dando con ciò esecuzione all'incombente procedurale propedeutico alla presentazione dei conseguenti strumenti pianificazione urbanistica.

Successivamente, con deliberazione n. 21 del 17.4.2019, il Consiglio Comunale ha approvato un'ulteriore modifica, non costituente variante ex art.17, comma 12, LR 56/77, della ripermetrazione dei perimetri dei Comparti Attuativi dell'Ambito Nord e, conseguentemente, in data 6.5.2019, è stato depositato l'aggiornamento del prescritto Studio Generale che - inalterati i parametri edificatori e funzionali e le specifiche prescrizioni attuative contenute nel vigente PRG comunale - recepisce la nuova articolazione dei Comparti Attuativi dell'Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto".

A tal riguardo, si dà atto che la nuova ripermetrazione dei Comparti Attuativi, così come disposta con la sopra richiamata deliberazione del Consiglio Comunale, è finalizzata ad assicurare - in conformità ed in attuazione dei disposti del comma 12, lettera d) dell'art. 3.5.5 delle NTA di PRGC - la preservazione e la valorizzazione dei nuclei storici (in parte ancora attivi) presenti all'interno dell'Ambito nord, anche al fine di assicurare la preservazione agli stessi di idonee fasce di mitigazione ambientali in rapporto alle funzioni logistico/produttive di prevista allocazione a valere sui restanti Comparti Attuativi ricompresi nell'Ambito Nord.

Alle finalità di cui sopra, è stata quindi depositata (in data 20.3.2019, prot. in atti comunali n. 0002189) proposta di riarticolazione della perimetratura dei Comparti Attuativi dell'Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto", recante la previsione di inclusione dei suddetti due nuclei rurali in specifici ed autonomi comparti oggetto di pianificazione esecutiva, caratterizzati - ciascuno - dalla previsione di idonee

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i>	19017		
		<i>DOC.NO.:</i>	19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i>	25/11/2019		
		<i>PAGE:</i>	7 of 72	<i>REV.</i>	02

fasce di rispetto compensativo, onde garantirne la corretta preservazione e valorizzazione come elementi testimoniali del territorio.

In particolare, i nuovi Comparti Attuativi, contrassegnati ai nn. 2 e 4 sono costituiti, per l'appunto, dai nuclei rurali per i quali si intende assicurare il massimo livello di preservazione e di valorizzazione, prevedendo, al relativo contorno, idonee fasce di rispetto compensative, aventi, altresì, funzioni mitigative, onde assolvere, in modo puntuale, agli obiettivi per essi perseguiti dal vigente strumento urbanistico comunale.

Conseguentemente, e per effetto della deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 17.4.2018, l'ambito Nord risulta, allo stato attuale degli atti, suddiviso in cinque Comparti Attuativi tra loro distinti ed autonomi, il cui coordinamento per l'appunto è garantito dal masterplan generale già ricompreso nell'aggiornamento dello Studio Generale depositato agli atti comunali in data 6.5.2019.

Sempre dal punto di vista della scansione procedimentale, si dà, altresì, atto che:

- a seguito del deposito, nei termini di cui sopra, dell'aggiornamento dello "Studio generale", in data 29.5.2019 (e successivi aggiornamenti in data 22.7.2019, in data 2.8.2019 ed in data 20.8.2019) è stata depositata agli atti del Comune di San Pietro Mosezzo proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, *in toto* conforme alle previsioni contenute nel vigente strumento urbanistico comunale, nonché coerente con i contenuti dell'aggiornamento dello "Studio generale" di cui sopra, con espressa richiesta al Comune di procedere alla relativa approvazione;
- dal canto suo, il Comune di San Pietro Mosezzo – con proprio provvedimento prot. n. 4651 del 17.6.2019 (06336690968-22052019-1212) - nell'avviare formalmente il relativo procedimento sotteso alla valutazione istruttoria della proposta del Piano Esecutivo, ha richiesto la produzione di una serie di integrazioni tecniche e documentali, procedendo, altresì, alla contestuale convocazione, per la data del 22.7.2019, di apposito "Tavolo Tecnico", finalizzato ad acquisire "eventuali pareri e considerazioni di merito dagli enti in indirizzo, ritenuti necessari per la formalizzazione delle esigenze di urbanizzazione pubblica del contesto e delle aree di urbanizzazione primaria previste, oggetto di cessione o da assoggettare ad uso pubblico";
- in data 18.7.2019 (nel rispetto del termine di 30 giorni assegnato dal sopra richiamato provvedimento comunale prot. n. 4651 del 17.6.2019) è stata depositata la documentazione integrativa richiesta nei termini di cui sopra;
- successivamente, in data 22.7.2019 si è quindi tenuta la seduta del "Tavolo Tecnico", le cui risultanze sono contenute nel verbale allegato alla deliberazione di accoglimento della proposta di PEC inerente il Comparto attuativo n. 1;
- a seguito del completamento della fase istruttoria, la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 68 del 26.8.2019, ha disposto l'accoglimento della proposta di PEC;
- conseguentemente, con nota prot. n. 0006677 del 12.9.2019, il Comune di San Pietro Mosezzo, ha formalmente comunicato - ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 43, comma 3, LR 56/77 e s.m.i. - l'intervenuto accoglimento, nei termini di cui sopra, della proposta di PEC, dando atto dell'intervenuta messa a disposizione, per pubblica visione, della suddetta deliberazione G.C. n. 68 del 26.8.2019 corredata dai relativi elaborati di PEC, e ciò per la durata di 30 giorni consecutivi (ovverosia dal 12.9.2019 all'11.10.2019), indicando nella data dell'11.10.2019 il termine per la proposizione di eventuali osservazioni;
- ad esito della fase di pubblicizzazione, e della ricezione delle osservazioni pervenute, il Comune di San Pietro Mosezzo, con il sopra richiamato provvedimento prot. n. 0007800 (Codice Pratica 06336690968-22052019-1212) del 25.10.2019, l'Amministrazione comunale ha formulato le controdeduzioni alle

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	PROJECT: 19017		
		DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	DATE: 25/11/2019		
		PAGE: 8 of 72	REV.	02

osservazioni pervenute, con richiesta di ottemperare, in termini corrispondenti a quanto ivi indicato, alla modifica/integrazione degli elaborati di PEC, *“al fine di procedere con l’approvazione definitiva del PEC da parte della Giunta Comunale”*.

* * * * *

Precisato quanto sopra dal punto di vista procedurale e della successione dei provvedimenti intercorsi e degli atti depositati relativamente all'Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto", si segnala che la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, in ottemperanza a quanto prescritto dall'articolo 3.5.5 e dall'art. 5.1.6 delle NTA del PRGC, è corredata da analisi della compatibilità ambientale, predisposta ai sensi dell'art. 20 della LR 40/98, che - sulla scorta delle risultanze dell'analisi di compatibilità ambientale espletata in correlazione al vigente PRG - è anche finalizzata a declinare, al livello di dettaglio tipico della pianificazione esecutiva i contenuti del PEC ai fini della relativa configurazione quale area "ecologicamente attrezzata".

In conformità, peraltro, a quanto disposto dal comma 6 del citato art. 3.5.5 delle NTA (in base al quale: *“(…) per l'Ambito Nord, nel caso di intervento frazionato per sub-ambiti già perimetrati nella cartografia di Piano, è prescritto il coordinamento degli interventi previsti (…)”*), la proposta di PEC inerente il Comparto Attuativo n. 1 individua - ai fini del corretto coordinamento tra i diversi Comparti attuativi (i.e. "sub-ambiti), ed in conformità alle previsioni contenute nel sopra richiamato aggiornamento dello "Studio Generale" - le opere di urbanizzazione al servizio dello sviluppo dell'intero Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto", prevedendo - alle finalità di cui sopra - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste a corredo dell'attuazione dei singoli Comparti attuativi, nonché le opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intero Ambito nord e serventi tutti i Comparti attuativi, la cui esecuzione è posta a carico dell'attuazione del Comparto attuativo n. 1. Il tutto, nei termini e con le modalità meglio indicate nello schema di convenzione ex art. 45 LR 56/77 ed art. 5.1.5 delle NTA del vigente PRGC, anch'esso allegato alla proposta di PEC cui la presente Relazione tecnica accede.

Le opere di urbanizzazione primaria comuni si sviluppano a partire da via Dante Alighieri, che rappresenta, di fatto, l'asse generatrice di accessibilità all'intero Ambito nord delle "Aree produttive di nuovo impianto": per essa è prevista la realizzazione di interventi di adeguamento, al fine di assicurare il corretto livello di servizio per i nuovi insediamenti in progetto.

In sintesi, gli interventi comuni allo sviluppo di tutto l'Ambito nord si sostanziano in quelli qui di seguito sinteticamente rappresentati:

- a) messa in sicurezza dell'asse stradale comunale di via Dante Alighieri, in conformità ai disposti di cui al Decreto Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 05.11.2001, con prevista realizzazione di due nuovi incroci a rotatoria per la distribuzione e l'accessibilità ai Comparti attuativi ivi adiacenti;
- b) estensione della rete dell'acquedotto pubblico in parte al di sotto del piano stradale di via Dante Alighieri e in parte sulle aree private interne al perimetro del comparto attuativo 1 con servitù perpetua a favore degli Enti gestori dei suddetti sottoservizi, in relazione ai tracciati delle relative opere;
- c) approntamento di nuova linea fognaria, in parte in pressione e in parte in caduta, connessa alla rete fognaria a gravità di via Rossini, comprensiva di una camera di convogliamento e rilancio liquami in corrispondenza del nuovo incrocio a rotatoria N. 1, e correlata realizzazione della relativa linea elettrica di alimentazione, nonché di cameretta di calma e cameretta di testa del nuovo tratto fognario in corrispondenza della seconda rotatoria N2;
- d) realizzazione della nuova linea elettrica per la pubblica illuminazione in corrispondenza degli incroci a rotatoria, posa delle relative due torri faro e predisposizione di pozzetti per l'eventuale installazione

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	PROJECT: 19017		
		DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	DATE: 25/11/2019		
		PAGE: 9 of 72	REV.	02

- di un sistema di illuminazione lungo l'intero tracciato di Via Dante Alighieri fino al raggiungimento del cavalcavia;
- e) ripristino di una modesta porzione di cavo irriguo a nord del comparto in modo da garantire la continuità del reticolo irriguo minore a servizio dei terreni agricoli limitrofi, garantendone accesso per sorveglianza e manutenzione;
 - f) rivestimento di parte del Cavo Cattedrale relativamente al tratto attiguo al confine sud del comparto attuativo 1.

In conformità a quanto disposto dalla vigente normativa urbanistica di PRG, il primo (in chiave cronologica di deposito) Piano Esecutivo finalizzato allo sviluppo di uno dei cinque comparti attuativi in cui si articola l'Ambito Nord dovrà necessariamente assumere a proprio carico anche la progettazione e la realizzazione di dette opere di urbanizzazione comuni, al fine di assicurare (nei termini e con le modalità meglio declinate nell'annesso schema di convenzione) il corretto, integrato ed armonico funzionamento dell'intero Ambito Nord: in tal senso, si dà atto che le opere di cui sopra, previste a corredo dell'attuazione del PEC 1 soddisfano anche questa condizione, essendo, per l'appunto, funzionali ad assicurare l'armonico e coordinato sviluppo dell'intero Ambito Nord.

In tal senso, infatti, le previsioni inerenti le opere pubbliche e di interesse pubblico e generale previste a corredo della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativa al Comparto Attuativo n. 1 contemplano al proprio interno anche la realizzazione, nei termini di cui sopra, delle opere di urbanizzazione primaria funzionali a tutto l'ambito Nord.

Posto quanto sopra, si dà atto che la predisposizione del Piano Esecutivo Convenzionato, cui la presente Relazione accede, è stata corredata dall'effettuazione di 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.

Detti Studi specialistici hanno, peraltro, formato oggetto di integrazione e di approfondimento (in rapporto alle tematiche puntualmente indicate dal Comune) in ottemperanza a quanto disposto dall'Amministrazione comunale di San Pietro Mosezzo con il citato provvedimento prot. n. 0007800 del 25.10.2019 di controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito dell'accoglimento (giusta deliberazione G.C. n. 68/2019) della proposta di PEC.

Precisato quanto sopra, si dà atto che il PEC, oltre ad essere supportato da Analisi compatibilità ambientale ex art. 20 LR 40/98 – predisposta in conformità ed in applicazione di quanto disposto dagli artt. 3.5.5, comma 11 e 5.1.6 delle NTA del vigente PRG comunale, così come integrata con specifico *Addendum* (recante *"Analisi secondo i criteri elencati all'Allegato I alla Parte Seconda D.lgs. 152/2006 e s.m.i."*), è corredata dalle Relazioni qui di seguito elencate:

- relazione geologica;
- relazione di valutazione previsionale di impatto acustico;
- relazione di valutazione previsionale di impatto atmosferico;
- relazione viabilistica – studio del traffico e allegato specifico;
- relazione viabilistica – Studio del Traffico, e successivo *Addendum*, avente ad oggetto *"Integrazione conseguente alla controdeduzione del Comune di San Pietro Mosezzo, prot. n. 7800 del 25/10/2019 alla osservazione interposta dalla Provincia di Novara – Servizio Tecnico Viabilità – con nota prot. 7409 del 11/10/2019"*;
- relazione tecnica fognatura e acquedotto - Documentazione integrativa a recepimento prescrizioni e pareri tecnici espressi durante la riunione del tavolo tecnico interno al dipartimento tecnico, svoltosi in data 22/07/2019.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 10 of 72	<i>REV.</i>	02

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 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, ne ha analizzato le ricadute 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 altro profilo, lo studio viabilistico ha verificato che anche le due nuove rotatorie in progetto, contraddistinte come N1 e N2, risultano idonee a sostenere il traffico generato dall'intervento. Complessivamente, le simulazioni effettuate non hanno mostrato l'insorgenza di particolari criticità lungo la rete;
- il successivo "Addendum" al suddetto studio viabilistico - prodotto ad integrazione della documentazione già versata in atti a seguito del provvedimento di controdeduzioni alle osservazioni pervenute relativamente alla deliberazione n. 68 del 26.8.2019 di accoglimento della proposta di PEC - ha avuto come finalità quella di verificare la capacità di deflusso del traffico in corrispondenza dell'intersezione fra la SP 11 di Biandrate e la via Dante Alighieri, ipotizzando uno scenario di progetto con simulazione della nuova rotatoria posta a carico dell'Ambito sud: ai fini della simulazione, le verifiche effettuate - considerando il carico veicolare attuale e quello stimato come indotto dall'attivazione dell'Ambito nord - hanno mostrato un funzionamento ottimale della rotatoria, che rimarrebbe sempre con livelli di servizio e tempi di attesa minimali, determinando altresì margini importanti superiori al 65% anche nello scenario di "assegnazione rivista";
- la Relazione previsione di impatto acustico ha accertato che gli interventi a destinazione logistica previsti nel PEC 1 non generano il superamento dei limiti dei valori ASSOLUTI fissati dalla Tabella 2, Allegato 1 del DPR. 142 del 30 marzo 2004, e soddisfa l'applicazione del criterio differenziale, relativamente ai Ricettori individuati nel periodo di riferimento diurno e notturno;
- la Relazione di valutazione previsionale di impatto atmosferico - sviluppata tramite applicazione del software CALINE, con utilizzo, quali dati di input, quelli inerenti la meteorologia e le sorgenti di emissione - ha simulato - per ogni ora dell'anno, e per tutti i punti della griglia di calcolo - la concentrazione in atmosfera degli inquinanti, fornendone puntuale rappresentazione nelle mappe di concentrazione degli inquinanti aero dispersi ivi annesse. Dalle risultanze della relazione è emerso che i valori di concentrazione degli inquinanti ottenuti nella griglia di calcolo risultano essere significativi solamente in corrispondenza degli assi viari ed in un intorno di poche decine di metri dagli stessi. Alla luce di quanto sopra, la relazione ha concluso nel senso che la viabilità indotta dall'intervento in progetto non rappresenta una potenziale fonte di disturbo sia per i ricettori individuati, che per le aree circostanti e per la vegetazione presente, precisando che, anche dal confronto con i valori limite proposti dalla normativa, emerge che l'impatto delle emissioni in atmosfera stimato risulta essere accettabile, non comportando un peggioramento significativo dei livelli di qualità dell'aria per la zona di studio.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 11 of 72	<i>REV.</i>	02

SEZIONE I

1 INQUADRAMENTO GENERALE

Come già evidenziato in Premessa, dal punto di vista territoriale, il Comparto attuativo n. 1 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 alle quale è collegata attraverso la strada provinciale sp11.

Il Comune di San Pietro Mosezzo - che, allo stato, oggi 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 Piano Regolatore Generale ha 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 declinata all'art. 3.5.5 delle NTA del vigente PRGC.

In particolare - e come già evidenziato in premessa - l'area oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato cui la presente Relazione accede è ricompresa all'interno dell'Ambito nord, che costituisce prosecuzione dello sviluppo dell'area industriale esistente in direzione nord lungo la via Dante Alighieri, attestandosi in prossimità del tracciato infrastrutturale di rango primario rappresentato dall'autostrada A4 Milano-Torino, nonché in adiacenza della linea ferroviaria ad alta velocità Milano - Torino.

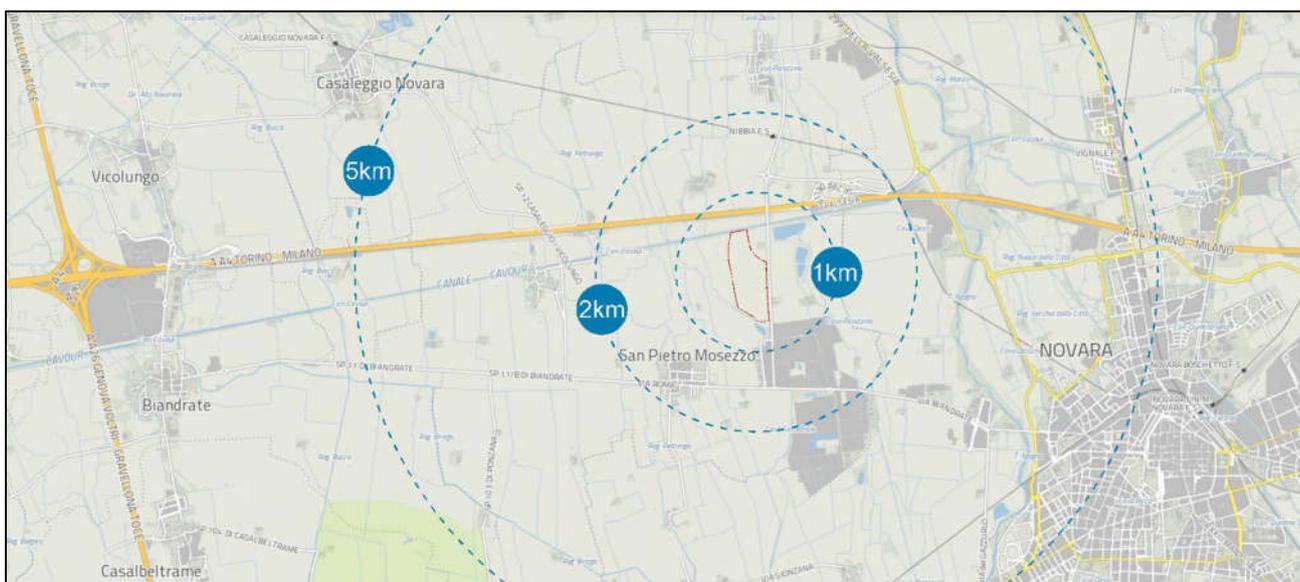


Figura 1- Inquadramento territoriale - Elaborazione su base planimetrica estratta dal Geoportale della Regione Piemonte

Dal punto di vista geografico, il sito di interesse confina, in parte, a nord con il Canale Cavour, importante manufatto di architettura idraulica, a sud con l'area industriale di San Pietro Mosezzo, a est con l'asse viario

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 12 of 72	<i>REV.</i>	02

della strada comunale di Via Dante Alighieri e ad ovest risulta essere prospiciente al tracciato in previsione della tangenziale Ovest di Novara, secondo la configurazione contenuta nel PRGC vigente.

A ovest del Comparto attuativo oggetto dell'odierna proposta di PEC insiste anche il cavo Cattedrale, che traporta l'acqua dal Canale Cavour verso la parte meridionale del territorio comunale.

Lungo il lato Nord-est, il Comparto attuativo è contermini con i sedimi ricompresi negli ulteriori Comparti attuativi in cui si articola l'Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto", secondo da ridefinizione della relativa perimetrazione, approvata (ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettere c) ed e) della LR 56/77) con la sopra richiamata deliberazione del Consiglio Comunale di San Pietro Mosezzo n. 21 del 17.4.2019.

Ulteriormente, il Comparto attuativo oggetto del presente PEC confina, a nord, il Comparto Attuativo 2, a est con i Comparti Attuativi 3, 4, 5.

Come già evidenziato, i Comparti 2 e 4 si caratterizzano, in particolare, per la presenza - al relativo interno - rispettivamente di due nuclei rurali, per i quali - in conformità a quanto disposto dall'art. 3.5.5, comma 12, lett. g) delle NTA di PRGC - ne è prevista la preservazione, in uno con l'assunzione di misure finalizzate ad assicurarne ("*anche con la formazione di fascia a verde compensativa*") la corretta protezione ambientale.

Ciò posto, si segnala che, in particolare, il nucleo rurale (ricompreso nel Comparto attuativo n. 2), adiacente al Comparto attuativo oggetto del presente PEC risulta versare in condizioni di totale dismissione. Allo stato, infatti, sono ancora visibili solo alcune parti dell'impianto a corte agricola, che ha ormai perso totalmente la propria connotazione originaria: ciò nonostante, l'inclusione di tale nucleo rurale in uno specifico e dedicato Comparto Attuativo è finalizzata ad assolvere in modo ottimale alle prescrizioni preservative imposte dal vigente strumento urbanistico comunale.

Nella parte meridionale, il Comparto attuativo n. 1 costituisce naturale propaggine della preesistente area industriale di San Pietro Mosezzo. In tal senso, l'adiacente strada comunale costituita da Via Dante Alighieri (in relazione alla quale, come sopra evidenziato, è prevista la realizzazione di una serie integrata e coordinata di interventi di adeguamento funzionale e del sistema dei sottoservizi tecnologici) assicura la connessione nord-sud dell'area sia con il vicino casello Novara Ovest dell'autostrada A4, sia con la strada provinciale SP 11.

Ciò precisato, si dà atto che il Comparto attuativo di che trattasi è ottimamente connesso alla rete infrastrutturale, sia di livello sovracomunale che di livello regionale e locale.

A nord del Comparto attuativo in questione è, infatti, collocato il casello autostradale di Novara Ovest dell'autostrada A4 Milano -Torino, che collega l'intero Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto" a livello regionale e interregionale. L'indubbia collocazione strategica dal punto di vista infrastrutturale, oltre alla lontananza dai centri abitati, rende l'intero Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto" ottimamente inserito nel contesto territoriale ed infrastrutturale di riferimento, senza necessità di prevedere, per il relativo sviluppo, la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, al netto degli interventi (già sopra descritti) di messa in sicurezza di Via Dante Alighieri.

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

A livello di connessioni ecologiche, il vicino Canale Cavour è identificato come corridoio da ricostituire, mediante valorizzazione ed implementazione degli elementi ecologici lineari (siepi e filari) presenti lungo il relativo percorso.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)		PROJECT: 19017	
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO		DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR	
			DATE: 25/11/2019	
			PAGE: 13 of 72	REV.

Si precisa, peraltro, che - così come attestato da Regione Piemonte con nota prot. n. 18210 del 7.7.2016 - il suddetto Canale Cavour "non è soggetto al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004".

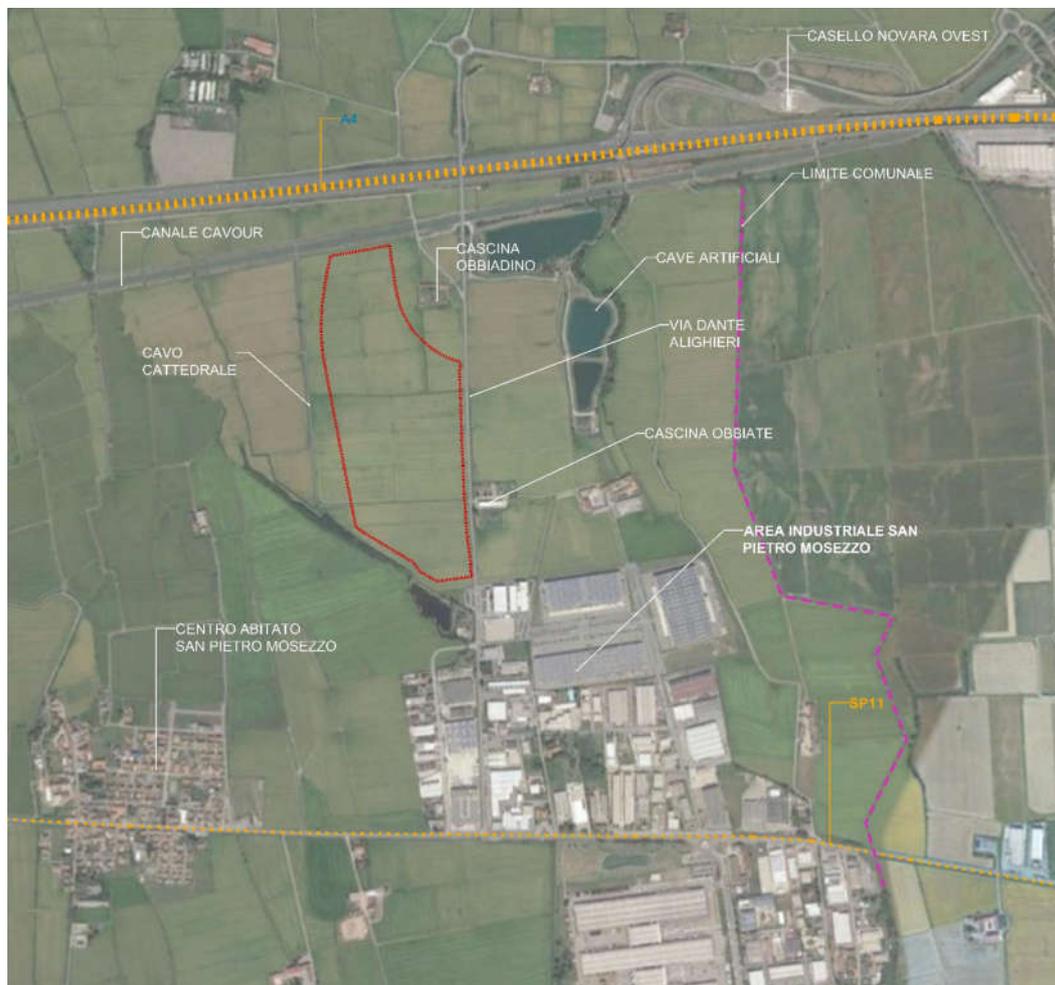


Figura 2- Inquadramento territoriale dell'area su base satellitare

2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

2.1 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".

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)		PROJECT: 19017	
			DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR	
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO		DATE: 25/11/2019	
			PAGE: 14 of 72	REV. 02

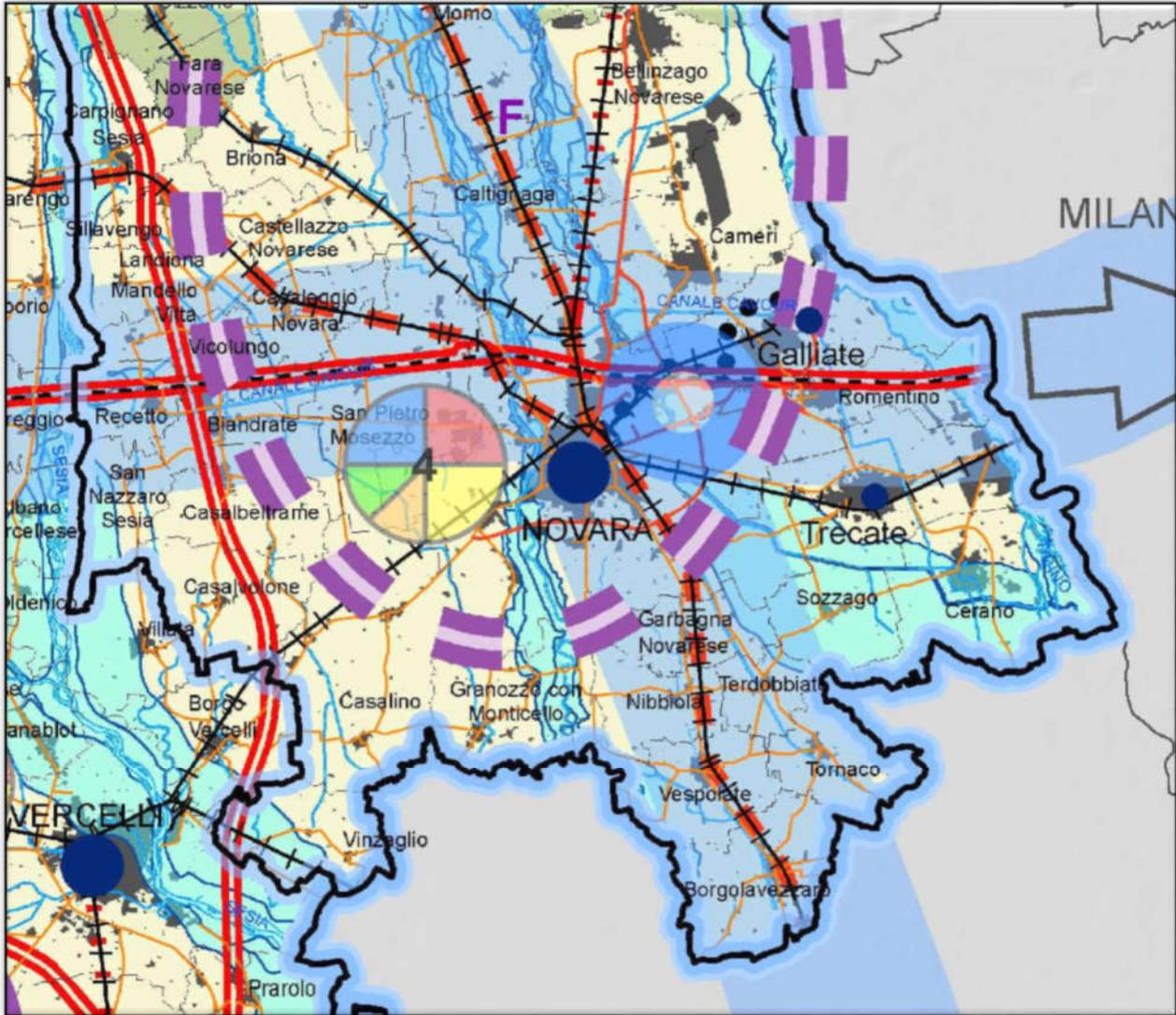
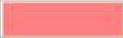
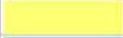
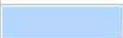
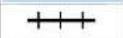
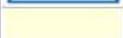
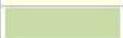


Figura 3 - Estratto della "Tavola di Progetto" del PTR

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	PROJECT: 19017		
		DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	DATE: 25/11/2019		
		PAGE: 15 of 72	REV.	02

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
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) 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).</p>

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	PROJECT: 19017		
		DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	DATE: 25/11/2019		
		PAGE: 16 of 72	REV.	02

Tematiche	Indirizzi
	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	<p>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-Pero, Malpensa), attraverso la creazione di sinergie di complementarità a scala macroregionale.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
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 PEC) 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.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	PROJECT: 19017		
		DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	DATE: 25/11/2019		
		PAGE: 17 of 72	REV.	02

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, il PEC afferente il Comparto attuativo n. 1 dell'Ambito Nord 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 di deposito e stoccaggio di merci in genere (per funzioni di logistica di carattere esclusivamente monomodale), corredate da attività direzionali al servizio e supporto della funzione produttiva principale.

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.

In armonia con la "*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, 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 a protocolli come Leed o Breeam applicabili ad ogni tipologia di edificio, funzionali a promuovere un sistema di progettazione integrata relativamente agli interi edifici. In ogni caso, si precisa 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 ad attività logistiche, si dà atto che tutte le aree pertinenziali esterne sono state concepite in seno al PEC 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 pertinenziali 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.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	PROJECT: 19017		
		DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	DATE: 25/11/2019		
		PAGE: 18 of 72	REV.	02

Sotto altro profilo, si dà atto che il sistema di illuminazione esterna previsto in PEC 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 Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto" del Comune di San Pietro Mosezzo, all'interno del quale è ricompreso il Comparto Attuativo n. 1, 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'allocazione 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, gli interventi infrastrutturali previsti dal presente Piano Esecutivo Convenzionato prevedono esclusivamente la messa in sicurezza dell'asta viaria esistente di via Dante Alighieri ed il prolungamento di parte delle reti dei sottoservizi tecnologici esistenti, già al servizio dell'area industriale di San Pietro.

2.2 PPR - PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Il PPR (approvato con DCR n.233-35836 del 3.10.2017) 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.
1.2.4	Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata	Conservazione e ripristino delle alberate campestri (siepi, filari, fasce boscate).

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 19 of 72	<i>REV.</i>	02

	integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.	
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.	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.
1.5.3	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.	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).
1.5.5	Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento dalle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.).	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.
1.6.1	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.	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.
1.6.3	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	Ampliamento della protezione naturalistica delle fasce dei corsi d'acqua
1.7.1	Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per	

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 20 of 72	<i>REV.</i>	02

	le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	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).	

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 21 of 72	<i>REV.</i>	02

2.2.1 PPR - Beni Paesaggistici: Novarese-Vercellese-Biellesse -Tavola P2.3 di PPR

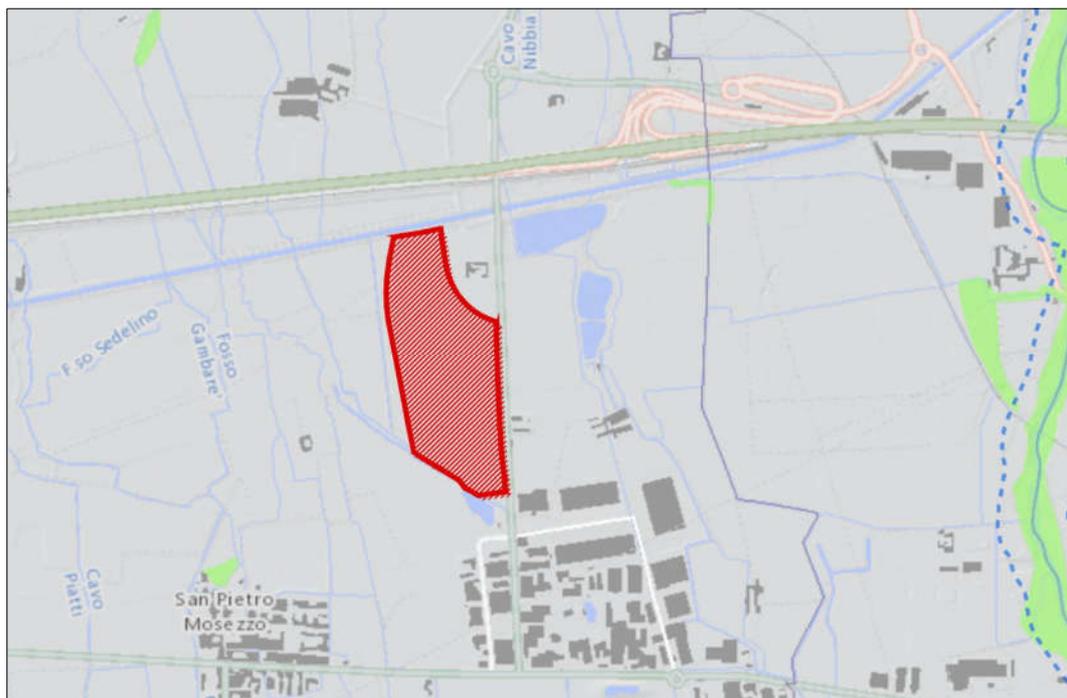


Figura 4 - Estratto Tavola P2.3 del PPR – e individuazione del comparto attuativo 1

	Aree tutelate per legge ex art. 142, c. 1, lett. g) del D.Lgs 42/04 e s.m.i.: I territori coperti da foreste e da boschi
--	---

Con riferimento ai vincoli paesaggistici, si dà atto che a valere sulle aree del Comparto attuativo n. 1, oggetto del PEC 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-Est dell'Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto", di due dei tre laghetti artificiali originatisi quali residui di operazioni di cava legate alla realizzazione della linea TAV, aventi un perimetro superiore alla soglia dimensionale sopra richiamata: conseguentemente, ed in virtù della sopra riportata disposizione del PPR, i suddetti corpi idrici sono anch'essi "generatori" di fasce di rispetto di 300 m dalle relative sponde.

Sul punto, si segnala sin da subito che, detta fascia di rispetto - pur interessando parte della porzione Nord-orientale dell'Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto" - non incide in alcun modo sulle aree ricomprese nel Comparto attuativo n 1, di cui all'odierno Piano Esecutivo Convenzionato. In tal senso, infatti, si assevera che il laghetto più vicino al Comparto Attuativo n. 1 è posto ad una distanza superiore di m. 300, non originandosi, conseguentemente, alcuna fascia di tutela.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 22 of 72	<i>REV.</i>	02

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

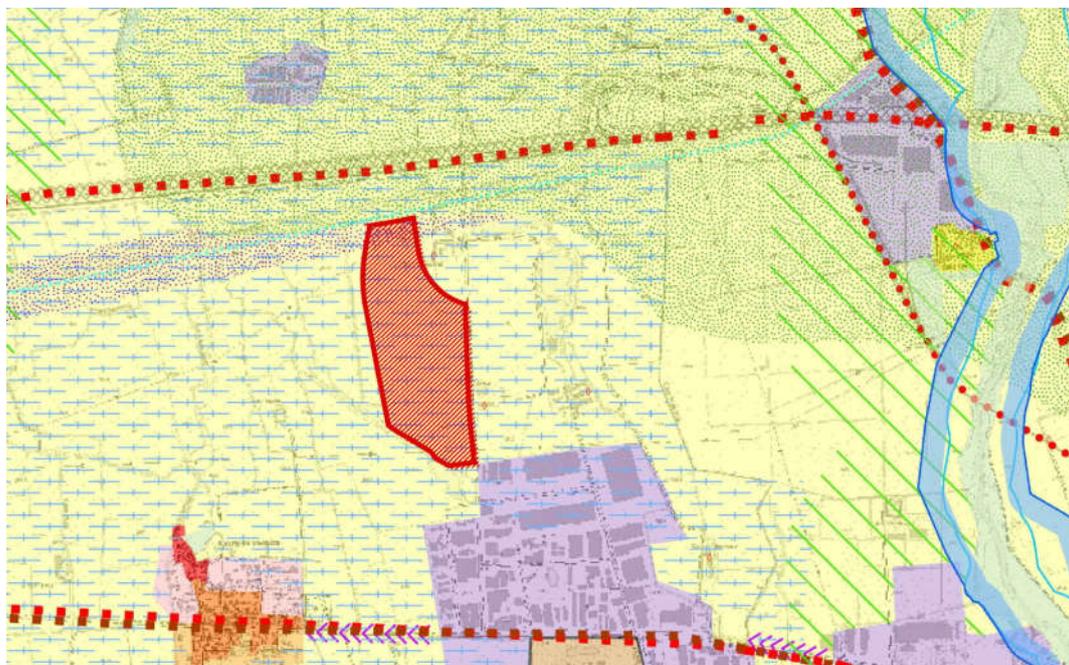
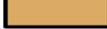


Figura 5 - Estratto "Tavola P4.8 del PPR "Componenti paesaggistiche: Pianura Novarese" ed individuazione dell'area oggetto di PEC afferente il Comparto Attuativo n. 1

	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
	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 in base all'uso del suolo in atto, assumendo quindi una destinazione rurale. Si tratta, però, di terreni che il PRG comunale - regolarmente approvato precedentemente all'approvazione del PPR (anche nella sua precedente versione dell'Agosto 2009) - individua e destina espressamente all'espansione della zona industriale di San Pietro, riconosciuta dalla Regione come polo specialistico attrezzato. Conseguentemente, per tali ambiti, sono ammessi - in base a

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i>	19017		
		<i>DOC.NO.:</i>	19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i>	25/11/2019		
		<i>PAGE:</i>	23 of 72	<i>REV.</i>	02

quanto disposto dal vigente PRGC - interventi (i.e "Aree Produttive di nuovo impianto") di ampliamento della preesistente zona industriale di san Pietro, strutturati - dal punto di vista del quadro di riferimento progettuale - in coerenza con le linee guida per le APEA, nonché corredati dalla previsione di realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, in un'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 prevista allocazione in sito.

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 Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto" previste dal vigente PRG comunale e, più nello specifico, del Comparto attuativo n. 1 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 in direzione nord ovest, da destinare a terrapieni e avvallamenti variamente piantumati con funzione di mitigazione degli impatti visivi dell'intervento e di connessione con il sistema campestre agricolo esistente al relativo contorno.

Il progetto dedotto nel Piano Esecutivo Convenzionato prevede ulteriormente l'apprestamento di interventi compensativi di mitigazione visiva e acustica naturalizzati avverso i limitrofi insediamenti rurali esistenti.

In tal senso, si dà atto che la ridefinizione della perimetrazione dei Comparti attuativi dell'Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto", disposta con la più volte citata deliberazione del Consiglio Comunale di San Pietro Mosezzo n. 21 del 19.4.2019, persegue la finalità di assicurare - nell'ottica di cui sopra - il massimo livello di preservazione e di valorizzazione dei nuclei rurali ed agricoli esistenti e in preminente stato di abbandono.

Ulteriormente, il progetto di sviluppo del Comparto attuativo 1 prevede - in conformità con quanto disposto dall'art. 3.5.5 delle NTA di PRGC - la formazione di ampie fascia vegetative anche lungo il confine sud ed est con alberate campestri; viene, altresì, assicurato il parziale ripristino e la conservazione del cavo Cattedrale che scorre a sud dell'area di intervento ed il completamento della connessione con l'ambito - destinato alla pubblica fruizione - dei 'laghetti artificiali' posto in adiacenza, sul fronte nord, dei Comparti attuativi n. 2 e 3 dell'Ambito Nord.

Oltre a quanto sopra, si dà atto che il Piano Esecutivo Convenzionato relativo al Comparto attuativo n. 1 (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.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)		PROJECT: 19017	
			DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR	
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO		DATE: 25/11/2019	
			PAGE: 24 of 72	REV. 02

2.2.3 PPR – Rete di Connessione Paesaggistica - Tavola P5

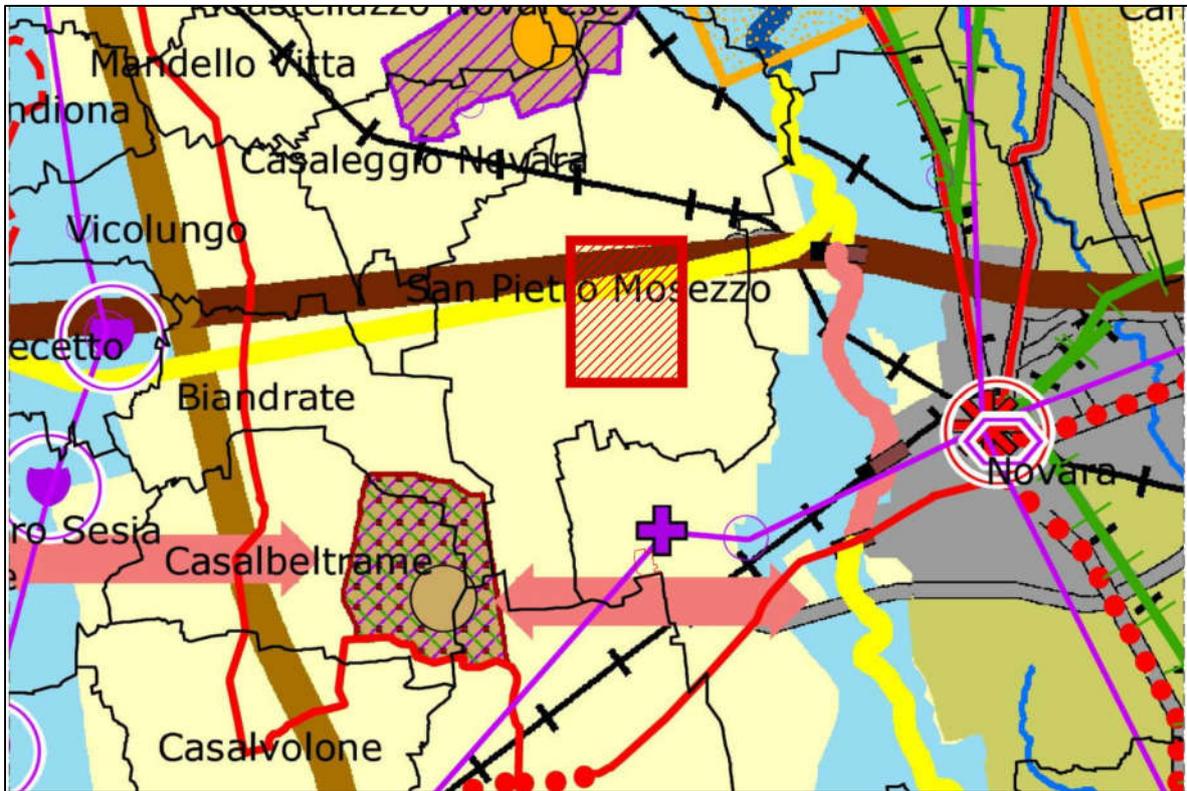
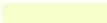


Figura 6-Estratto della "Tavola P5. Rete di connessione paesaggistica" del PPR ed individuazione dell'area oggetto del PEC inerente il Comparto attuativo n. 1

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA	
	Corridoi su rete idrografica da ricostituire
	Aree di continuità naturale da mantenere e monitorare
	Aree di progetto: contesti fluviali
RETE DI FRUIZIONE	
	Infrastrutture da riqualificare

A livello di connessioni ecologiche, il Canale Cavour è identificato dal PPR come corridoio da ricostituire, mediante valorizzazione ed implementazione degli elementi ecologici lineari (siepi e filari) presenti lungo il relativo percorso (cfr. art. 42 NTA di PPR).

Si rammenta, peraltro, che - così come già sopra precisato ed attestato da Regione Piemonte con nota prot. n. 18210 del 7.7.2016 - il suddetto Canale Cavour "non è soggetto al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004".

2.3 PAI - PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Il PRGC assume tra i propri elaborati il PAI, Piano per l'Assetto Idrogeologico, di cui si riporta l'estratto con la sovrapposizione del perimetro del Comparto attuativo n. 1.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	PROJECT: 19017		
		DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	DATE: 25/11/2019		
		PAGE: 25 of 72	REV.	02

A tal riguardo, si dà atto che la quasi totalità delle aree inserite nella perimetrazione del Comparto attuativo n. 1 ricade in una classe di Pericolosità Geomorfológica **Ila**, caratterizzata da una falda freatica periodicamente sub-affiorante. In questa porzione di territorio l'edificazione dovrà tener conto, in fase di progettazione edilizia, dell'interazione con la falda. Nelle porzioni del comparto a confine con i corsi d'acqua, l'elaborato di PAI distingue una classe di Pericolosità Geomorfológica **Illa**: 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.

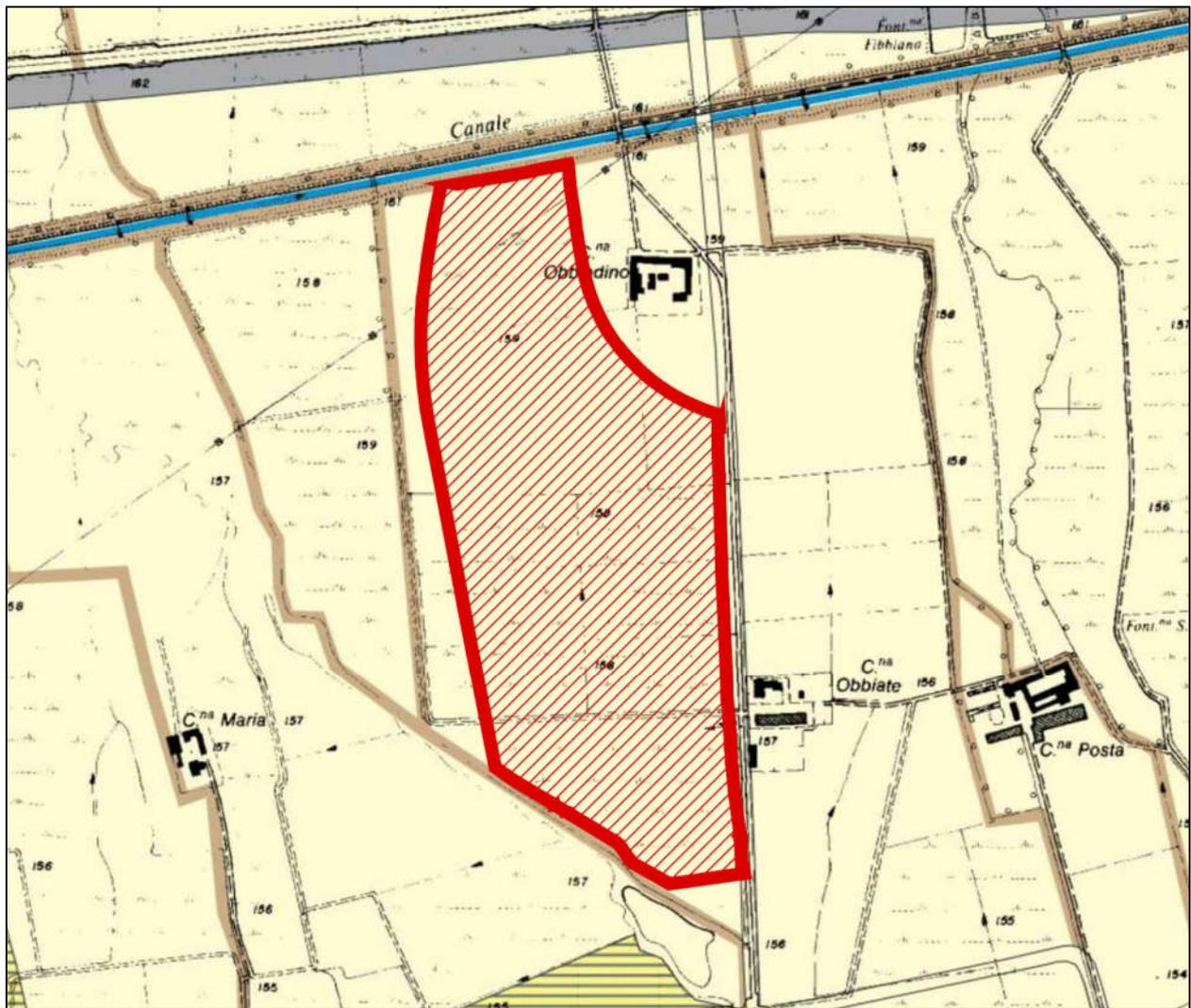


Figura 7 - Individuazione Area di Comparto Attuativo sull' Elaborato ATG06 del Piano Assetto Idrogeologico (PAI)

	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA	IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA
	CLASSE Ila : Porzioni di territorio caratterizzate da falda freatica con bassa soggiacenza (< 2.5 m). Aree caratterizzate da falda freatica periodicamente subaffiorante (< 1 m)	Edificabile con prescrizioni nel rispetto delle indicazioni del D.M.11/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni". La caratterizzazione geologicotecnica dovrà esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità operaterreno valutando interferenza della falda

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 26 of 72	<i>REV.</i>	02

		freatica con le fondazioni. Sono vietati piani interrati. (Art. 4.4.6 delle N.d.A e Art. 6 di ATGb)
	<p>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.</p>	<p>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 N.d.A. del PAI. Per i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche e per quelli demaniali si richiamano i disposti dell'art. 96</p>

La relazione geologica – geotecnica, allegata al PEC relativo al Comparto attuativo 1, 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.

Ulteriori approfondimenti effettuati sul campo mediante pozzetti pilota hanno permesso di fissare la quota definitiva della falda in corrispondenza dell'impronta ipotetica dei futuri fabbricati, tra – 1.80 e -2.20 metri dal piano campagna. La corretta identificazione della quota del piano finito dei fabbricati permette di valutare le interferenze con i fontanili che caratterizzano questa parte del territorio della provincia novarese, evitando - in fase realizzativa - eccessive movimentazioni di terra.

L'area di interesse, costituita dai sedimi ricompresi nel perimetro del Comparto attuativo 1, ha forma stretta e allungata, caratterizzandosi per uno sviluppo lineare di circa 950 metri, localizzato in corrispondenza ai limiti di concentrazione della possibile edificazione, con differenze di quota altimetrica del piano campagna esistente che oscillano tra 157.75 e 155.70 metri slm, per una differenza di circa 2 metri. Conseguentemente, un attento studio progettuale deve mirare a pareggiare il rapporto tra gli sterri e i riporti, evitando - per quanto possibile - lo spostamento di terreno verso e dal cantiere, garantendo allo stesso tempo un adeguato franco di sicurezza verso le soggiacenze di falda che, in quest'area possono avere oscillazioni nell'ordine degli 80 cm.

Ciò posto, si dà atto che il progetto dedotto in PEC ha individuato, quale attività economica principale, quella logistica: 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 del Comparto attuativo n. 1 fissa la quota del piano finito del pavimento interno a 157.20 metri slm e la quota dei piazzali esterni, nell'interno del fabbricato, a quota 156.00 metri slm. Date le caratteristiche fisiche e geometriche dell'area, tali quote devono essere intese, all'attuale stato della progettazione, come puramente indicative ed ottimizzabili in fase di richiesta del successivo titolo edilizio abilitativo. La presenza di falda superficializzata e di una contestuale oscillazione delle quote del terreno comportano 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.

2.4 PTP – PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 27 of 72	<i>REV.</i>	02

Il PTP di Novara (approvato con DCR n. 383-28587 del 05/10/2004) 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.

2.4.1 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 del Comparto Attuativo 1, evidenzia il Canale Cavour fiancheggiante l'Autostrada A4 e un fontanile in corrispondenza dei "laghetti artificiali" all'angolo Nord-orientale dell'Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto". Questi costituiscono elementi prioritari per la formazione della rete ecologica provinciale e devono pertanto essere mantenuti nella loro funzionalità ambientale e di qualificazione del paesaggio presente al relativo contorno.

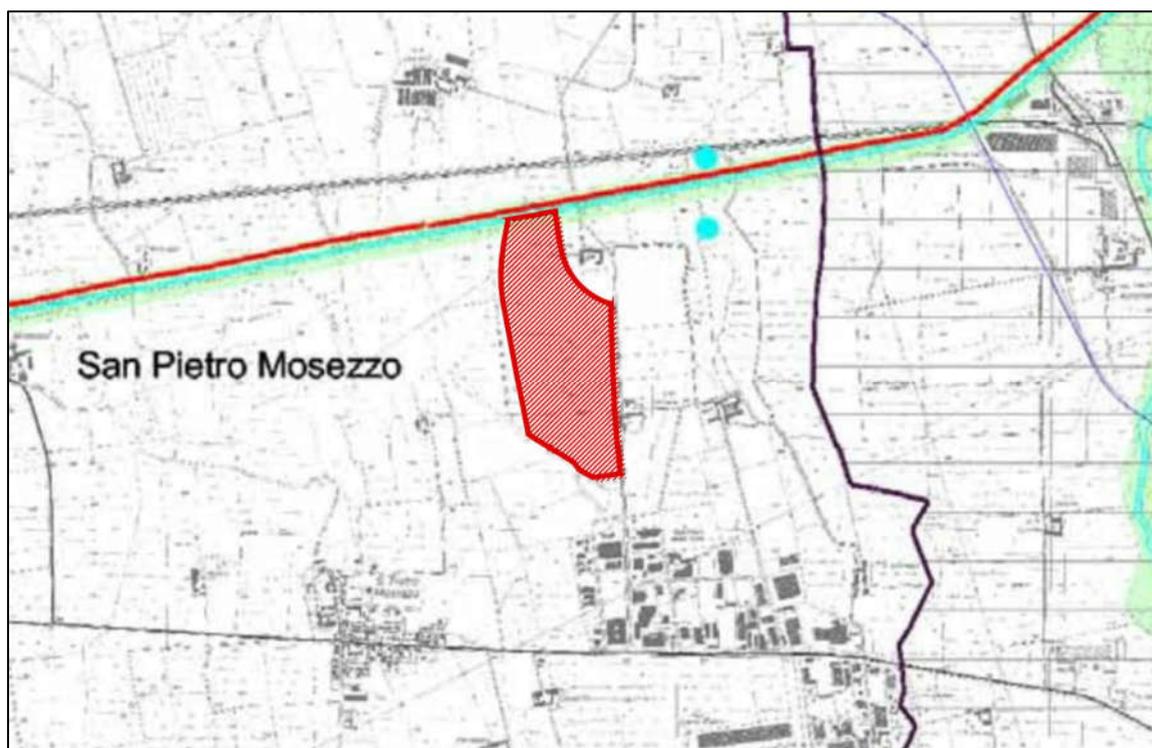
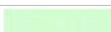


Figura 8 - Estratto della "Tavola A - Caratteri Territoriali e paesistici" del PTP e individuazione del Comparto Attuativo n. 1

	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

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 28 of 72	<i>REV.</i>	02

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

Nella Tavola B, l'area industriale di San Pietro è individuata come zona di completamento e di contestuale riqualificazione degli insediamenti produttivi, 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 formazione di strumenti urbanistici esecutivi, che devono contemplare interventi per la mitigazione de-gli effetti ambientali e possono operare per una generale configurazione quali "aree ecologicamente attrezzate". La porzione Nord-orientale dell'Ambito Nord è invece interessata dalla definizione di un areale dove è ammesso localizzare nuove attività produttive in modo coordinato, a seguito cioè di valutazioni del fabbisogno locale e tramite accordi tra Enti (nello specifico, attraverso gli "Accordi di Pianificazione" di cui all'art. 1.5 delle NTA del PTP), al fine di "razionalizzare e superare situazioni problematiche derivanti dagli insediamenti esistenti".

Ciò posto, si dà atto che l'attuazione delle previsioni edificatorie e funzionali assegnate dal PRG all'Ambito Nord delle "Aree produttive di nuovo impianto" e, segnatamente, del PEC di cui al Comparto Attuativo n. 1 non inerisce "situazione problematiche derivanti dagli insediamenti esistenti", trattandosi, per l'appunto, di nuove aree di localizzazione per le attività economiche; in ogni caso, si segnala che la relativa pianificazione urbanistica esecutiva - così come meglio evidenziato nell'analisi di compatibilità ambientale allegata ex art. 3.5.5, comma 11 delle NTA del vigente PRGC - è espressamente finalizzata a configurare i sedimi ivi comprese come "aree ecologicamente attrezzate".

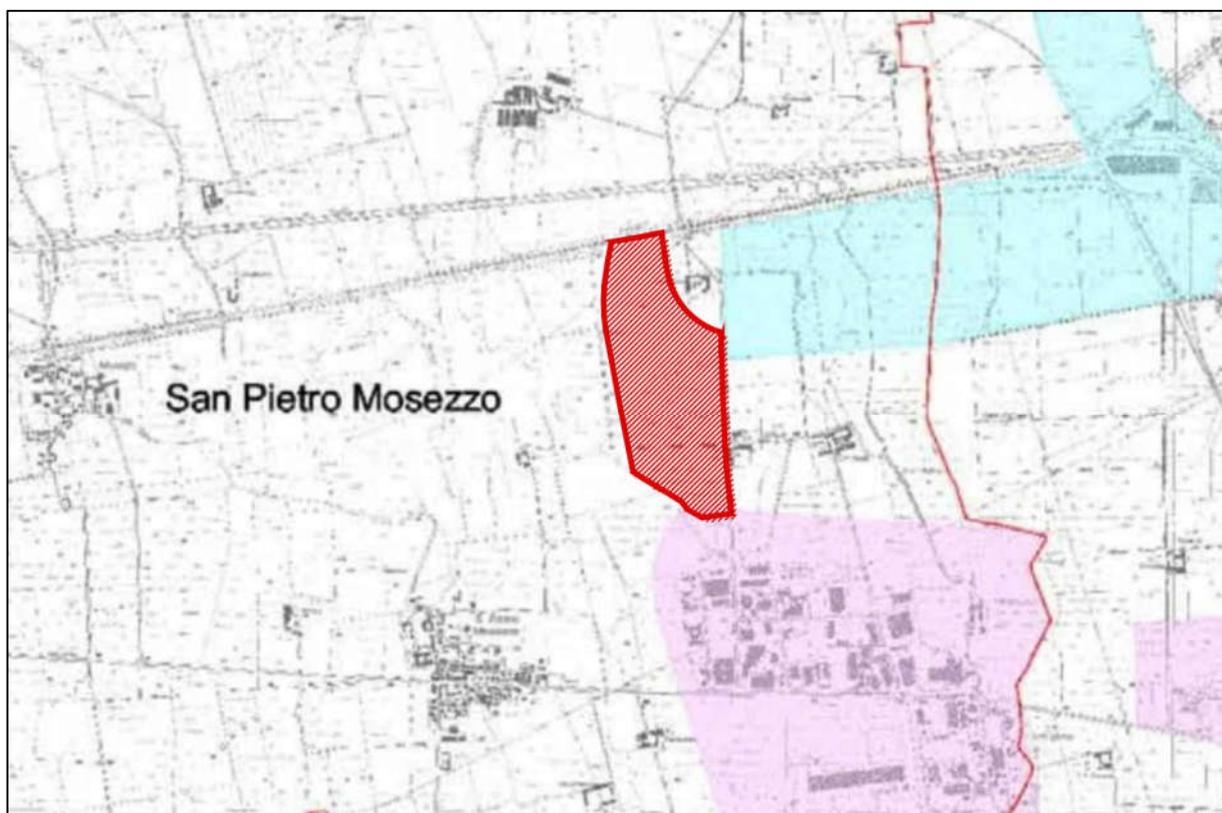


Figura 9 - Estratto della "Tavola B - Indirizzi di governo del territorio" del PTP e individuazione del Comparto Attuativo 1

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 29 of 72	<i>REV.</i>	02

	Aree di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare, sviluppare	art. 4.2
	Ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie, di servizio	art. 4.3

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

Nella Tavola C è riportato il tracciato della tangenziale Ovest di Novara, oggi rivisto nell'andamento fino a costituire esatta delimitazione dell'Ambito Nord 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.

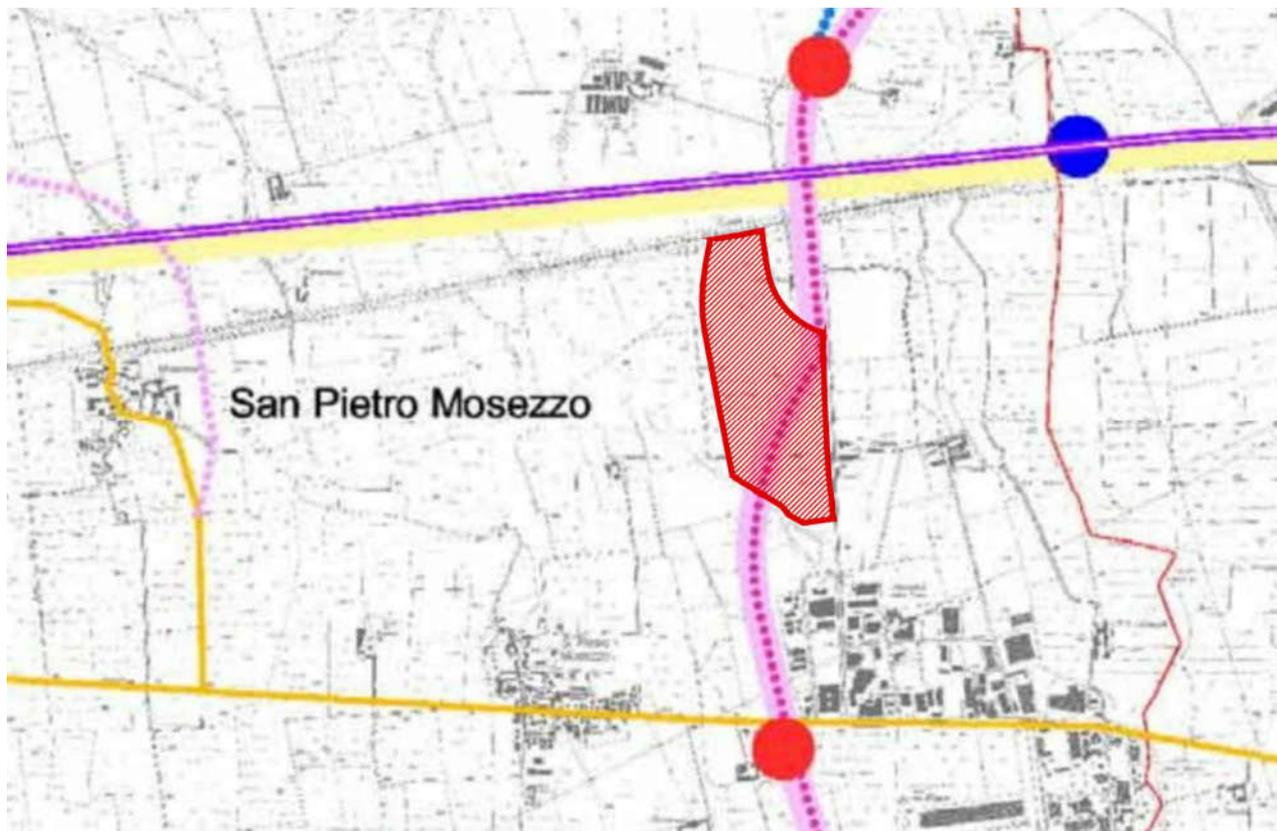


Figura 10 - Estratto della "Tavola C -Infrastrutture e rete per la mobilità" del PTP e con individuazione del comparto attuativo 1

	Autostrade	-
	Strade statali: traccati definiti provvisti di progettazione	art. 5.1
	Strade regionali e provinciali: traccati 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 traccati di variante	art. 5.5

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	PROJECT: 19017		
		DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	DATE: 25/11/2019		
		PAGE: 30 of 72	REV.	02

	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

2.5 PRGC- PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

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.

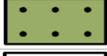
Come già a più riprese evidenziato nelle precedenti parti della presente Relazione, il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) individua - a parte delle "Aree Produttive di nuovo impianto" - una porzione di territorio, definita come Ambito Nord, delimitata a Nord dal Canale Cavour, a Sud dalla porzione consolidata dell'area industriale di San Pietro, a ovest dalla previsione della tangenziale di Novara e a est dall'area ad uso pubblico dei "laghetti artificiali".

In base alla cartografia di PRGC, il suddetto Ambito Nord è articolato - dal punto di vista attuativo - in plurimi sub-ambiti (o sub-comparti), attivabili mediante Pianificazione Esecutiva Convenzionata o Permesso di Costruire Convenzionato. Si rammenta che, in virtù di quanto disposto dal Consiglio Comunale di San Pietro Mosezzo con deliberazione n. 21 del 17.4.2019 (che ha ne ha ridefinito la ripermimetrazione ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. c) ed e) della LR 56/77), i comparti oggetto di pianificazione esecutiva insistenti in Ambito Nord sono 5.

Premesso quanto sopra, si dà atto che, a valere sul suddetto Ambito Nord, oltre ai comparti produttivi definiti come "Aree Produttive di nuovo impianto", insiste una porzione di territorio destinata a verde di rispetto ambientale posta a cuscinetto del Canale Cavour e della viabilità sovracomunale in progetto; quanto ai due nuclei rurali, costituiti - rispettivamente - a nord dalla Cascina Obbiadino e nella parte Sud dell'ambito a destra di Via Dante Alighieri, dalla Cascina Obbiate, si dà atto che i medesimi sono stati inclusi (per effetto della delibera sopra richiamata di ridefinizione della perimetrazione dei comparti attuativi) in due specifici Comparti attuativi (in conformità anche alle specifiche disposizioni per essi dettate dall'art. 3.5.5, comma 12, lett. d) delle NTA di PRGC), ai fini assicurarne la massima preservazione. L'intero ambito è interrotto al centro dal tracciato longitudinale della strada comunale costituita da Via Dante Alighieri.

	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

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 31 of 72	<i>REV.</i>	02

	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
	Fascia di pertinenza paesaggistica del Canale Cavour*	art. 4.3.9*
	Perimetrazione dell'area industriale come configurata attualmente	-
	Linee elettriche aeree esterne	-

**l'individuazione di tale fascia è frutto del recepimento delle disposizioni di cui all'art. 20 del PTR 1997, ormai decaduto e sostituito, per quanto riguarda la disciplina paesaggistica, dal PPR 2011, che non individua alcun vincolo sul Canale Cavour, neanche ai sensi del D.Lgs 42/2004.*

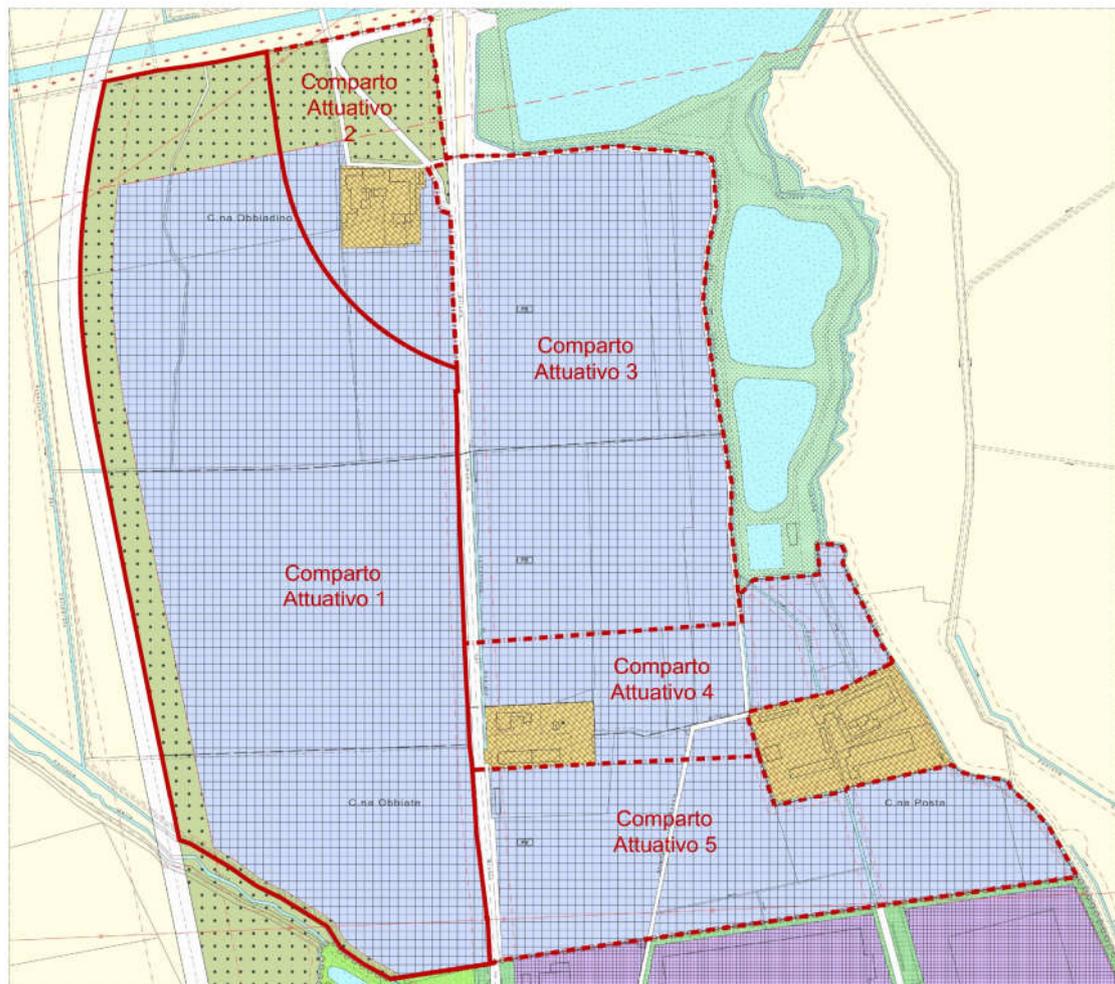


Figura 11 - Estratto Tavola P 08 con la sovrapposizione della nuova perimetrazione assunta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 17.4.2019

Il Comparto Attuativo 1 ricomprende - all'interno del proprio perimetro - aree con due zoning diversi:

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i>	19017		
		<i>DOC.NO.:</i>	19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i>	25/11/2019		
		<i>PAGE:</i>	32 of 72	<i>REV.</i>	02

- una fascia azzonata 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 nella dotazione delle aree destinate a standard verde;
- aree azzonate con la campitura di aree produttive di nuovo impianto.

La disciplina urbanistica, in uno con i parametri edificatori e funzionali assegnati dal PRGC alle "Aree produttive di nuovo impianto", è contenuta all'art. 3.5.5 delle correlate NTA.

Per quel che concerne, in particolare, il *mix* di destinazioni funzionali attivabili in sito, il suddetto l'art. 3.5.5 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) e le attività direzionali minute (e1) al servizio dell'attività principale. L'articolo stabilisce le modalità di intervento ed i parametri che l'intervento dovrà prevedere.

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 posta a relativo corredo specifica Analisi della compatibilità ambientale (e correlato *Addendum*) - predisposta ai sensi dell'art. 20 LR 40/98 e del successivo art. 5.1.6 delle medesime NTA - che, muovendo dalle risultanze dell'Analisi di compatibilità ambientale espletata in correlazione al vigente PRGC, ne declina a livello di maggiore dettaglio i contenuti, esplicitandoli al livello tipico della pianificazione esecutiva, individuando, altresì, le previsioni idonee a meglio configurare i sedimi di che trattasi quali aree ecologicamente attrezzate; in tal senso, la progettazione edilizia dovrà tenere conto, in larga massima ed in quanto effettivamente applicabili al caso di specie, delle linea guida APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) emanate da Regione Piemonte.

Posto quanto sopra, si dà atto che a valere sull'Ambito Nord delle "Aree produttive di nuovo impianto" si riscontrata la presenza di alcuni vincoli: in tal senso, infatti, la tavola P08 di PRG individua il tracciato di due elettrodotti parzialmente interferenti posti, rispettivamente, a nord e a sud del comparto attuativo 1. Ulteriormente, verso nord, l'area è interessata dall'attraversamento dell'elettrodotto aereo Rondissone - Turbigio da 380 kv, che determina la necessità di assicurare una distanza di prima approssimazione di complessivi metri 40. In corrispondenza del lato sud, l'area è ulteriormente attraversata da elettrodotto aereo della Linea RFI da 132 kv, che genera la necessità di preservare una distanza di prima approssimazione pari a complessivi metri 25.

Lungo il confine sud, l'area è delimitata dal canale 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. Analogamente, in correlazione al tracciato di Via Dante Alighieri il PRG prescrive una fascia di rispetto di metri 20 all'interno della quale è vietata qualsivoglia edificazione, fatte salve le "norme generali" dell'articolo 4.2.1 delle NTA di PRGC.

Posti i vincoli di cui sopra, si dà atto che il Piano Esecutivo Convenzionato inerente al Comparto attuativo n. 1 definisce graficamente la linea di galleggiamento all'interno della quale è consentita la concentrazione dell'edificazione, nel rispetto di tutte le restrizioni ed i vincoli (di cui sopra) insistenti sulle aree ivi ricomprese.

Si riporta, di seguito, l'estratto dell'art. 3.5.5 delle NTA, che detta la disciplina delle "Aree produttive di nuovo impianto".

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 33 of 72	<i>REV.</i>	02

2.6 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:

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 34 of 72	<i>REV.</i>	02

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 fondiaria) = Ambito Nord = 1,0 mq/mq, Ambito Sud = 0,5
Rc (rapporto di copertura) = Ambito Nord = 50%, Ambito Sud = 30%
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;
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;
 - 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;
 - modalità gestionali che consentano prestazioni ambientali migliorative, con particolare riferimento ai più generali principi della sostenibilità ambientale.
 - 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.
11. La pianificazione urbanistica esecutiva, riconoscendo lo studio generale del precedente comma, sarà corredata dall'analisi di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art. 20 LR 40/98 e del successivo art. 5.1.6,

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 35 of 72	<i>REV.</i>	02

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 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, han- no specifica destinazione a verde alberato e potranno rimanere di proprietà privata con stipula di convenzione; la realizzazione sarà contestuale a quella degli interventi edilizi;
- 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.

Come si può notare, le disposizioni particolari di cui al comma 9 e seguenti riprendono e ampliano i contenuti dell’Accordo di Pianificazione, soprattutto in tema di Aree produttive ecologicamente attrezzate.

2.7 Ricognizione del sistema dei vincoli

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i>	19017		
		<i>DOC.NO.:</i>	19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i>	25/11/2019		
		<i>PAGE:</i>	36 of 72	<i>REV.</i>	02

A conclusione della Sezione I della presente Relazione tecnica, recante l'analisi del Quadro di Riferimento Programmatico, si riporta una planimetria di sintesi di tutte le criticità e dei vincoli che caratterizzano l'area, che costituiscono "invarianti" alle quali si è *in toto* uniformata la pianificazione esecutiva:

- ELETTRODOTTI:** come in precedenza anticipato, si riscontra la presenza in sito di due diverse linee: una insistente a Nord e l'altra a Sud dell'Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto". La prima è costituita dalla linea 380 kv Rondissone-Turbigo, mentre la seconda è rappresentata dalla linea RFI 132 kv. La fascia di rispetto viene determinata con riferimento all'obiettivo di qualità ed alla portata dell'elettrodotto. Per la definizione dei criteri di calcolo della fascia di rispetto, si richiama l'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Sono da perseguire gli obiettivi di tutela e qualità contenuti nel succitato DPCM, artt. 3 e 4 e allegati, nel caso di attività che superino o meno lo stazionamento di 4 ore in prossimità dei campi elettromagnetici; in fase edilizia, è opportuno prevedere studi specialistici che verifichino i limiti di legge e i valori di attenzione per l'esposizione ai campi elettromagnetici. In sede di ipotesi progettuale assunta in PEC, si stima una DPA di 40 m per la prima linea e 25 m per la seconda;
- 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 secondaria indotta (standard urbanistici e, quindi, computabili a tale titolo); il regime è pubblico o privato con asservimento ad uso pubblico, nei termini meglio disciplinati dalla convenzione urbanistica posta a corredo del PEC. L'area di rispetto ambientale si colloca a confine con la previsione della nuova tangenziale a ovest e con il sistema del Canale Cavour a nord, e ricomprende la fascia di inedificabilità posta a rispetto del Canale Cavour;
- FASCIA DI RISPETTO CORPI IRRIGUI:** il PRGC individua una fascia di rispetto di m. 10 (cfr. art. 4.2.4 delle NTA) in correlazione del ramo del cavo Cattedrale, che scorre a sud del Comparto e che separa l'area Produttiva di Nuovo Impianto dall'area a Verde Ambientale;
- FASCIA DI RISPETTO STRADALE:** sul lato Est del Comparto, la cartografia di Piano individua una fascia di rispetto a protezione di Via Dante Alighieri in cui è vietata ogni nuova edificazione per garantire la sicurezza del traffico, ovvero la possibilità di ampliare o integrare la sede 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. 20 per le strade di tipo F (Comunali). Questa porzione ricompresa nella fascia di rispetto della viabilità costituisce ambito prioritario per la realizzazione di interventi finalizzati alla riqualificazione del paesaggio rurale e per la riforestazione e l'impianto di filari alberati.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)		PROJECT: 19017	
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO		DOC.No.: 19017 D 00 AU 013 RR	
			DATE: 25/11/2019	
			PAGE: 37 of 72	REV. 02



Figura 12 - Planimetria con ricognizione dei vincoli insistenti sulle aree ricomprese nel perimetro del PEC 1

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 38 of 72	<i>REV.</i>	02

3 CONCLUSIONI

Alla luce delle analisi svolte ai precedenti paragrafi in merito al quadro di riferimento programmatico sotteso al PEC inerente al Comparto Attuativo n. 1 dell'Ambito Nord 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 vigenti.

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 di Piano Esecutivo di che trattasi, oggetto di intervenuto accoglimento con la già richiamata deliberazione G.C. n. 68 del 26.8.2019, ha ad oggetto l'attuazione - in totale conformità alle disposizioni contenute nel vigente strumento urbanistico comunale, ed in attuazione dei contenuti della specifica deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 17.4.2019, recante la ridefinizione dei perimetri comparti attuativi assunta ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 12, lettere c) ed e) della LR 56/77 - delle previsioni edificatorie e funzionali conferite al Comparto attuativo n. 1 dell'Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto", localizzato in adiacenza alla preesistente area industriale di San Pietro Mosezzo.

Il progetto dedotto in PEC 1 prevede l'insediamento 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, 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 l'asse viario principale esistente dell'area industriale cittadina, collocandosi tra il preesistente aggregato industriale 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.

Ciò posto, nei precedenti paragrafi è stato evidenziato che il PEC non prevede l'apprestamento di nuove infrastrutture viarie, bensì la realizzazione di interventi di messa in sicurezza e di razionalizzazione del tracciato di Via Dante Alighieri, che costituisce asse di penetrazione e di accesso a tutti i Comparti attuativi in cui si articola l'Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto". In tal senso, infatti, si è avuto modo di accertare e di dare atto che l'area di che trattasi risulta già ad oggi servita da un sistema viario di interconnessione di rango regionale e interregionale, essendo collocata lungo l'asse di connessione tra l'Autostrada Milano Torino e la Strada provinciale SP10. Come sopra anticipato, a livello viario e infrastrutturale, il progetto dedotto in PEC 1 prevede di operare la messa in sicurezza di via Alighieri mediante la formazione di due nuove rotatorie per l'accesso ai singoli Comparti attuativi dell'Ambito Nord. In tal senso,

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i>	19017		
		<i>DOC.NO.:</i>	19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i>	25/11/2019		
		<i>PAGE:</i>	39 of 72	<i>REV.</i>	02

l'introduzione dello scambio con rotatoria consentirà un'agevole e rapida connessione con il sistema infrastrutturale autostradale che dista circa un chilometro dal punto di accesso all'area di progetto.

La pianificazione urbanistica esecutiva, 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, l'analisi di compatibilità ambientale - prescritta dall'art. 3.5.5, comma 11 delle NTA di PRGC - facendo propri i contenuti dell'aggiornamento dello "Studio Generale" (versato in atti comunali in data 6.5.2019) e le indicazioni contenute nell'analisi di compatibilità ambientale posta a corredo del PRGC - specifica, al livello di dettaglio tipico della pianificazione esecutiva, le previsioni assunte ai fini di configurare il Comparto tra le "aree ecologicamente attrezzate".

Più nello specifico, e relativamente al tema dell'accessibilità viabilistica, la proposta di PEC – muovendo dalle risultanze dello specifico Studio viabilistico (anch'esso allegato, unitamente al successivo *Addendum*, predisposto in ottemperanza a quanto prescritto dall'Amministrazione comunale in sede di controdeduzioni alle osservazioni pervenute in merito alla deliberazione G.C. 68/2019 di relativo accoglimento) - prevede l'accesso al Comparto attuativo direttamente dalla viabilità principale dell'area industriale (costituita da Via Dante Alighieri, a sua volta oggetto della previsione di interventi di adeguamento funzionale, anche con riferimento al sistema dei correlati sottoservizi tecnologici) mediante un sistema a circolazione rotatoria, che costituisce, al tempo stesso, sistema privilegiato di collegamento a tutti i sottoservizi al servizio dell'insediamento produttivo: elettricità, acquedotto, fognatura etc.

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. Rispetto ai rilievi effettuati, il PEC colloca la quota preferenziale dei fabbricati a circa 1,2 metri al di sopra della quota di massima escursione della falda superficiale.

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.

Sotto un ulteriore profilo, il progetto dedotto in PEC prevede la formazione di fasce compensative per la mitigazione ambientale ed acustica variamente formate e vegetate lungo l'intero perimetro del Comparto attuativo n. 1.

L'inserimento di dette fasce compensative assicura, infatti, un ottimale inserimento dei manufatti in progetto nel contesto territoriale di riferimento, limitandone l'impatto visivo ed acustico, e favorendo - al contempo - l'integrazione e la conservazione dei nuclei rurali attigui, in parte dismessi, inclusi - per massima tutela - in specifici e dedicati comparti di pianificazione esecutiva.

Dal punto di vista costruttivo, in fase edilizia, i fabbricati verranno progettati preferibilmente secondo i protocolli internazionali tipo Leed o Breeam, con approccio orientato alla sostenibilità, riconoscendo le prestazioni degli edifici in settori chiave, quali il risparmio energetico ed idrico, la riduzione delle emissioni di CO₂, il miglioramento della qualità ecologica degli interni. I fabbricati verranno realizzati 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 dei fabbricati 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

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 40 of 72	<i>REV.</i>	02

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 magazzino e ad attività direzionali ad esse correlate.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)			PROJECT: 19017	
				DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR	
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO			DATE: 25/11/2019	
				PAGE: 42 of 72	REV. 02

Le particelle sul lato est del Comparto seguono l'andamento del tracciato della nuova tangenziale di progetto (così come definito nel vigente PRGC), mentre quelle sul lato nord riflettono il confine con il Comparto attuativo 2.

Il comparto attuativo 1 interessa una superficie complessiva di 392.747 m². Le aree interessate dalla perimetrazione di PEC sono distinte al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Mosezzo al Foglio 9, particella n. 557 e parte delle particelle nn. 535, 478, 176, 177, 482, 11 e 12. Come si evince dalla tabella sottostante, al computo della superficie complessiva del Comparto concorrono anche i sedimi del cavo Fontana, oggi dismesso e non più esistente, la cui quadratura è stata stimata da rilievo in 2230 m².

CATASTO		SUPERFICIE CATASTALE				SUPERFICIE INCLUSA NEL Comparto Attuativo
FOGLIO	MAPPALE	ha	are	ca	Area (MQ)	Area (MQ)
9	535	8	94	47	89.447	82.548
9	557	00	3	50	350	350
9	478	17	19	50	171.950	147.831
9	177	5	90	80	59.080	56.026
9	176	4	3	40	40.340	30.345
9	482	3	35	98	33.598	16.770
9	11	4	46	70	44.670	28.946
9	12	4	60	50	46.050	27.701
Somma Superficie Catastale						390.517
<i>superfici non individuate catastalmente: Cavo dismesso privato (da rilievo)</i>						2.230
Totale Superficie Comparto Attuativo 1						392.747

5 DATI URBANISTICI DI PROGETTO

Qui di seguito, vengono riportate le verifiche di conformità dimensionale e funzionale delle previsioni relative al PEC del Comparto Attuativo 1 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 standard.

In particolare, la suddetta dotazione di aree a standard viene reperita in parte all'interno della fascia di rispetto ambientale già individuate dal PRG in conformità a disposti di cui all'art. 4.3.3 delle medesime NTA; la restante quota parte di superfici a standard viene ricavata all'interno dell'area a zonizzazione produttiva, in continuità con la fascia di rispetto ambientale, in zone di facile accessibilità pubblica.

Tra le aree oggetto di prevista cessione al Comune il PEC tiene, altresì, conto anche di quelle per urbanizzazioni primarie (non concorrenti, in quanto tali, alla dotazione di standard) destinate alla realizzazione delle viabilità pubblica relativamente ai sedimi delle rotatorie di prevista realizzazione lungo Via Dante Alighieri.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	PROJECT:	19017		
		DOC.NO.:	19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	DATE:	25/11/2019		
		PAGE:	43 of 72	REV.	02

La Superficie fondiaria del Comparto attuativo n. 1 è costituita dalla differenza tra la Superficie Territoriale e le aree destinate a standard e le aree oggetto di cessione per urbanizzazioni primaria (viabilità pubblica), come si evince dalla tabella sottostante.

CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE (St) - Comparto Attuativo 1	
	Area (MQ)
Totale Superficie territoriale Comparto Attuativo 1	392.747
CALCOLO STANDARD- Comparto Attuativo 1	
	Area (MQ)
Totale Superficie territoriale Comparto Attuativo 1	392.747
<i>Standard richiesto da PRGC per insediamenti produttivi =20% ST= 392747*20%=</i>	78.549
<i>Standard in progetto</i>	78.549
<i>di cui:</i>	
<i>Area a verde di rispetto ambientale</i>	65.132
<i>Standard ricavato all'interno dell'area produttiva</i>	13.417
CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) - Comparto Attuativo 1	
	Area (MQ)
Totale Superficie territoriale Comparto Attuativo 1	392.747
<i>a dedurre:</i>	
<i>Area a verde di rispetto ambientale</i>	65.132
<i>Standard ricavato all'interno dell'area produttiva</i>	13.417
<i>Parte di rotatorie in progetto (da rilievo)</i>	2200
Superficie Fondiaria	311.998

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 n. 1 deriva dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria (1mq/mq) alla superficie Fondiaria 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 1				
Superficie Territoriale (St)			392.747	m ²
Superficie Fondiaria (Sf)			311.998	m ²
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)		1 m ² /m ²		
Superficie utile lorda (SUL)	Uf x SF	1 x 311 998 =	311.998	m ²
Superficie coperta massima realizzabile (SC)	50% di SF	0,5 x 311 998 =	155.999	m ²
Superficie Verde alberato	≥ 10% SF	0,1 x 311 998 =	31.200	m ²
Superficie Parcheggio Privato		(SUL x 3) / 10 =	93.599	m ²

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i>	19017		
		<i>DOC.NO.:</i>	19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i>	25/11/2019		
		<i>PAGE:</i>	44 of 72	<i>REV.</i>	02

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 nord, ovest e sud del Comparto, includendo interamente la fascia di rispetto ambientale prevista dal PRGC.

Analogamente, le fasce destinate a verde alberato (privato), reperite nella quantità aggiuntiva prevista dal comma 13 dell'art. 3.5.5 delle NTA di PRGC, sono state collocate nelle parti del Comparto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle porzioni più prossime agli insediamenti rurali collocati esternamente al Comparto medesimo, nonché a maggiore incremento della fascia di rispetto del cavo Cattedrale.

Il risultato in tal modo ottenuto ha permesso di concentrare l'edificazione del Comparto verso l'interno del lotto, dedicando lo sviluppo delle aree di bordatura alla ricucitura con il paesaggio esistente al relativo contorno, con funzione anche di mitigazione dei potenziali impatti generati dagli insediamenti in previsione.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)		PROJECT: 19017	
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO		DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR	
			DATE: 25/11/2019	
			PAGE: 45 of 72	REV.

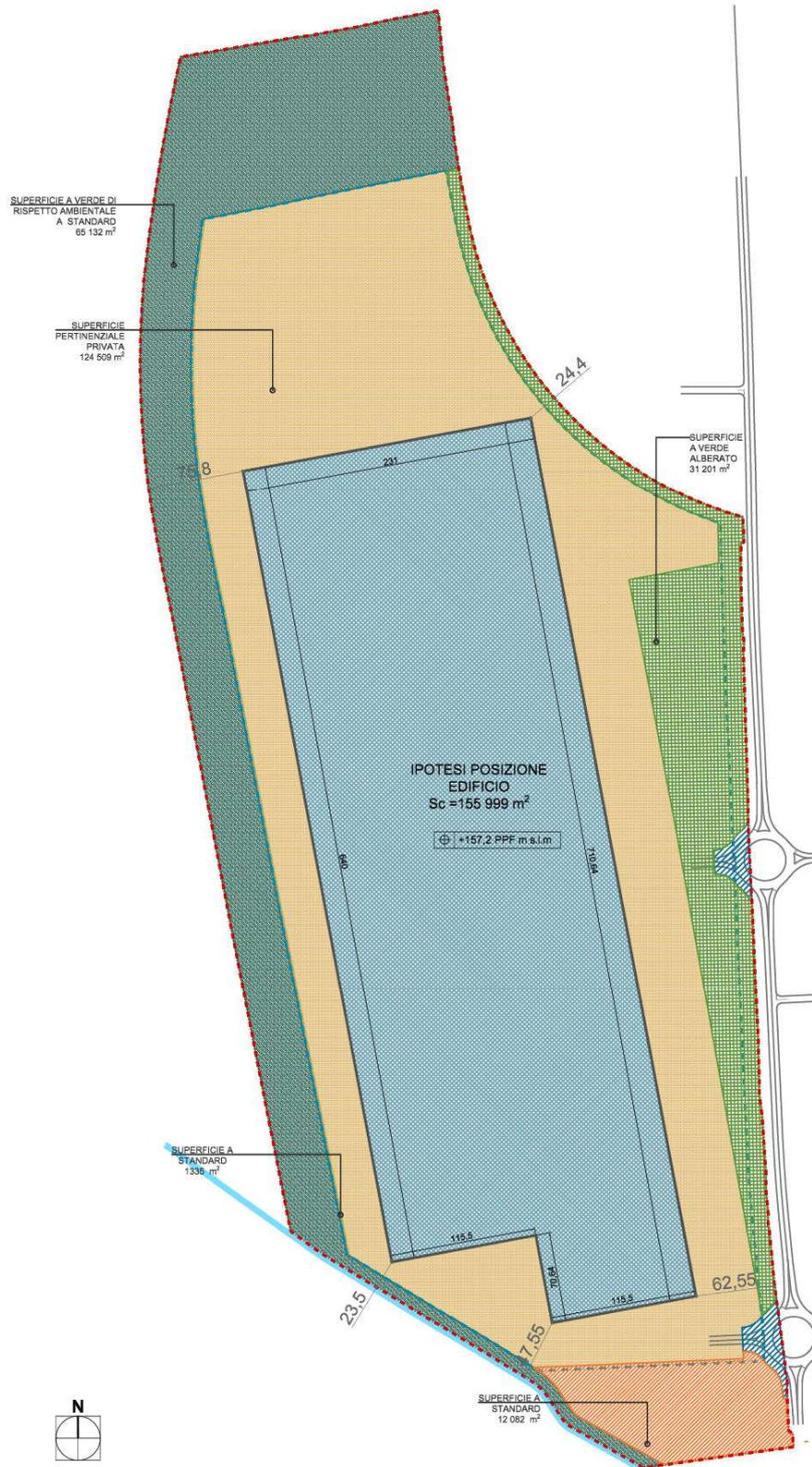


Figura 14 - Planimetria con indicazione delle quantità urbanistiche

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	PROJECT: 19017	
		DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR	
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	DATE: 25/11/2019	
		PAGE: 46 of 72	REV. 02

Comparto Attuativo 1				
Superficie Territoriale (St)			392.747	m ²
Superficie Fondiaria (Sf)			311.998	m ²
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)		1 m ² /m ²		
Superficie utile lorda (SUL)	Uf x SF	1 x 311 998 =	311.998	m ²
Superficie coperta massima realizzabile (SC)	50% di SF	0,5 x 311 998 =	155.999	m ²
Superficie Verde alberato	≥ 10% SF	0,1 x 311 998 =	31.200	m ²
Superficie Parcheggio Privato		(SUL x 3) / 10 =	93.599	m ²
VERIFICA SUPERFICIE A STANDARD				
Norma		In progetto		
Art. 3.2.4 c.10 NTA 20% della St		65.132	m ²	
		12.082	m ²	
		1.335	m ²	
<i>(St) 392747 x 0,2 =</i>	78.549	<i>Totale Standard in Progetto</i>	78.549	m ² VERIFICATO
VERIFICA SUPERFICIE UTILE LORDA				
Norma		In progetto		
Art. 3.5.5 c 8 NTA Indice utilizzazione fondiaria 1 mq /1 mq		Piano Terra	155.999	m ²
		Piano Primo	155.999	m ²
<i>(Sf) 311 998 x 1 =</i>	311.998	<i>Totale SUL Massima</i>	311.998	m ² VERIFICATO
VERIFICA SUPERFICIE COPERTA				
Norma		In progetto		
Art. 3.5.5 c 8 NTA 50% della Sf			155.999	m ²
<i>(Sf) 311 998 x 0,5 =</i>	155.999	<i>Totale SC in Progetto</i>	155.999	m ² VERIFICATO
VERIFICA SUPERFICIE VERDE ALBERATO				
Norma		In progetto		
Art. 3.5.5 c 13 NTA 10% della Sf			31201	m ²
<i>(Sf) 311 998 x 0,1 =</i>	31.200	<i>Totale Superficie Verde Alberato in Progetto</i>	31.201	m ² VERIFICATO
VERIFICA PARCHEGGIO PRIVATO				
Norma		In progetto		
Art. 2.4.4 NTA (SUL x 3)/10 Verifica sulla massima SUL realizzabile			124509	m ²
<i>(SUL) 311 998 x 3 / 10 =</i>	93.599	<i>Totale Superficie parcheggio in Progetto</i>	124.509	m ² VERIFICATO

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 m. 12 per edifici multipiano e un'altezza libera per edifici monopiano. 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

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)		<i>PROJECT:</i> 19017		
			<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO		<i>DATE:</i> 25/11/2019		
			<i>PAGE:</i> 47 of 72	<i>REV.</i>	02

27.05.2010 ed ancora vigente². Per la definizione di “multipiano” si rinvia all’articolo 3 delle NTA di piano esecutivo – comparto attuativo 1. Si precisa che i mezzanini/soppalchi non rientrano nel calcolo totale dei piani degli edifici.

In base alla vigente normativa, le altezze dei fabbricati in progetto sono regolamentate in rapporto alla fattispecie qui di seguito indicate.

EDIFICIO MONOPIANO

Il fabbricato è caratterizzato al suo interno per l’assenza di piani intermedi ad eccezione di soppalchi: questi ultimi, come definiti dall’art. 15 del vigente RE sono esclusi dal conteggio del numero dei piani.

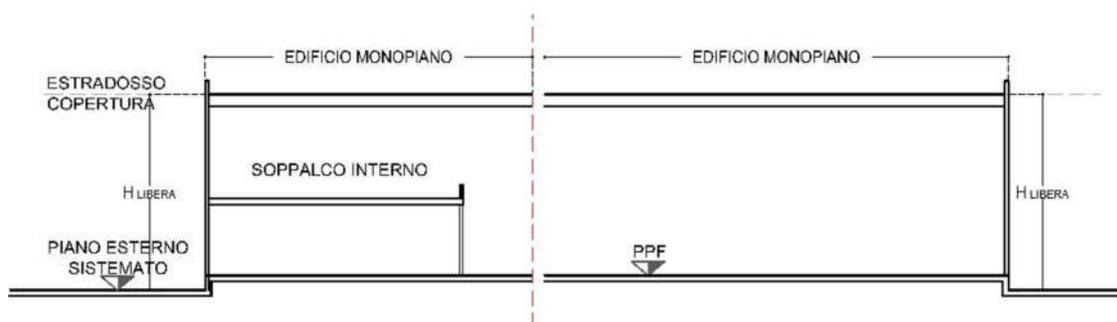


Figura 15 - Dimostrazione Grafica delle Altezze

EDIFICIO MULTIPIANO

Il fabbricato è caratterizzato, al suo interno, per la presenza di piani intermedi a servizio dell’attività produttiva che possono anche prevedere, oltre l’estradosso dell’ultimo solaio, un ulteriore vano tecnico per l’alloggiamento di impianti. L’altezza massima della parte agibile dell’edificio è pari a m. 12, e viene dunque calcolata sempre all’estradosso dell’ultimo solaio di piano abitabile, secondo quanto definito all’art.3.5.5 delle NTA come rappresentato nello schema seguente.

² 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 al PEC 1 dell’Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto" continuano a trovare applicazione le disposizioni sulle altezze contenute all’art. 13 del RE del 2010.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	PROJECT: 19017		
		DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	DATE: 25/11/2019		
		PAGE: 48 of 72	REV.	02

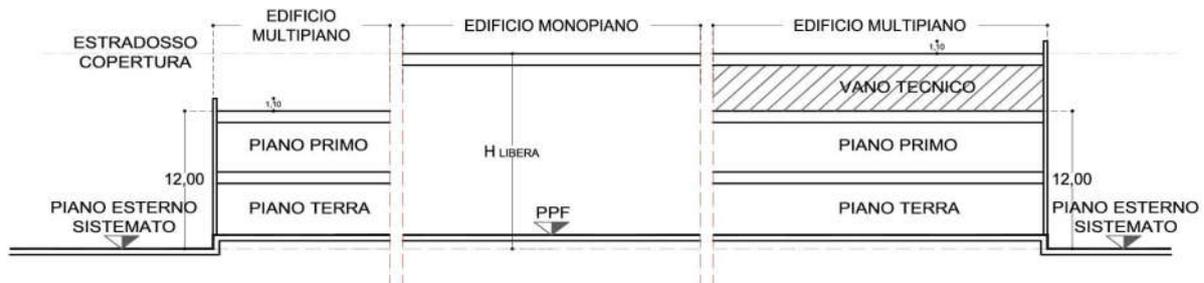


Figura 16 - Dimostrazione grafica delle altezze

6 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - DESTINAZIONI FUNZIONALI

6.1 Attività di previsto insediamento

In conformità al *mix* funzionale ammesso ai sensi dell'art. 3.5.5, comma 2 delle NTA del vigente PRGC, il Piano Esecutivo Convenzionato del Comparto attuativo n. 1 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) e attività direzionali (e1) al servizio dell'attività principale.

Nel contesto di cui sopra, è prevista l'attivazione in sito di funzioni per destinazioni logistiche monomodali. Nel dettaglio, l'attività logistica di previsto insediamento a valere sul Comparto attuativo di che trattasi è legata al processo di pianificazione, di implementazione e di controllo del flusso e dello stoccaggio di materie prime, dei semilavorati e dei prodotti finiti e delle relative informazioni dal punto d'origine al punto di consumo. La generica attività logistica comprende la gestione e la conduzione di magazzini, le movimentazioni interne di magazzino con mezzi di sollevamento, il carico e lo scarico, il *picking*, i controlli qualitativi e quantitativi.

Pertanto, l'attività prevalente che verrà insediata prevede la realizzazione di edifici adibiti a magazzini attrezzati con scaffalature e rulliere automatiche, con presenza saltuaria di personale. La permanenza di personale per più ore consecutive avverrà prevalentemente a valere sugli spazi destinati ad uffici, ovvero negli spogliatoi, appositamente attrezzati, e in corrispondenza delle baie di carico/scarico merci.

Per lo svolgimento delle attività è stimato un numero di addetti pari a 750 unità, divise su tre turni lavorativi, che seguiranno le operazioni di controllo e di magazzinaggio sia in entrata che in uscita; il progetto prevede la realizzazione di un numero adeguato di baie di carico, alle quali potranno accostarsi veicoli di diversa dimensione (furgoni, mezzi pesanti di lunghezza fino a 15 metri e mezzi pesanti di lunghezza superiore ai 15 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:

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 49 of 72	<i>REV.</i>	02

- arrivo degli automezzi pesanti al complesso o parco 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;
- stoccaggio delle merci su scaffalature metalliche porta pallets e/o su scaffalature metalliche modello "drive in" e/o dalle scaffalature metalliche dotate di passerella e/o in stive di terra.

Logistica in uscita:

- approntamento ordini;
- stampa liste di prelievo;
- prelievo delle merci dalle scaffalature metalliche porta pallets e/o dalle scaffalature metalliche modello "drive in" e/o scaffalature metalliche dotate di passerella e/o in stive a terra secondo ordine di prelievo;
- prelievo al dettaglio (picking) dei monoproducti per realizzazione bancale secondo ordini;
- rifornimento delle aree picking;
- confezionamento prodotti;
- imballaggio delle merci;
- pesatura merci in uscita;
- stampa della distinta riepilogativa di spedizione;
- preparazione pallets;
- 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.

6.2 Edifici in progetto

L'intervento edificatorio dedotto nel PEC si sostanzia nella realizzazione di uno o più edifici, destinatari, nel loro complesso, di una capacità edificatoria e di una superficie coperta così come meglio indicate al precedente Capitolo 9), con un numero adeguato di punti di carico, e l'approntamento di spazi ricavati anche

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 50 of 72	<i>REV.</i>	02

in strutture multipiano, al servizio della funzione produttiva a destinazione prevalentemente direzionale (uffici).

Si dà atto che la realizzazione degli edifici 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.

6.3 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.

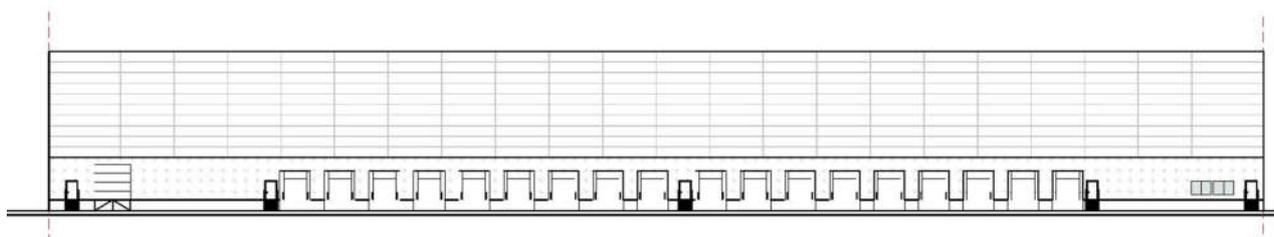


Figura 17 - Ipotesi Costruttiva Tipo 1

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

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 51 of 72	<i>REV.</i>	02

6.4 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.

6.5 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.

6.5.1 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 compendio 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 di Comparto attuativo n. 1.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)		PROJECT: 19017	
			DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR	
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO		DATE: 25/11/2019	
			PAGE: 52 of 72	REV. 02



Figura 19 - Planimetria Generale del Comparto Attuativo 1 – Immagine tratta dallo Studio Generale pag 39

6.5.2 Aree a verde

Per quel che concerne, invece, le aree a verde, di previsto approntamento all'interno del Comparto attuativo n. 1, 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 verso il confine sud lungo il canale del Cavo Cattedrale fino ad interessare tutta l'area insistente al di sotto dell'elettrodotto di RFI in adiacenza alla via Alighieri. 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, e si pone come area a filtro tra la nuova edificazione in progetto e l'asse stradale di Via Dante Alighieri. Le parti a verde alberato ospiteranno, inoltre, le schermature, approntate con terrapieni per la mitigazione visiva e acustica

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 53 of 72	<i>REV.</i>	02

dell'intervento in prossimità degli affacci verso i nuclei rurali esistenti posti, rispettivamente, nel Comparti attuativi (n. 2 e n. 4) a nord e ad est del Comparto oggetto del PEC cui l'odierna Relazione accede.

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. 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. In casi di eccezionali precipitazioni e di impossibilità di disperdere l'acqua attraverso questo sistema, quest'ultima area presenta un troppo pieno nel cavo Cattedrale con portata massima di 10 litri al secondo.

6.5.3 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 5.1.6 delle NTA di PRGC.

In tal senso - e così come meglio evidenziato nell'analisi di compatibilità ambientale *ex art.* 20 LR 40/98, posto a corredo (unitamente al relativo *Addendum*) del presente PEC in attuazione di quanto previsto dall'art. 3.5.5, comma 11 e dall'art. 5.1.6 delle NTA di PRGC - la realizzazione del nuovo insediamento a destinazione prettamente logistica prevede, tra le opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione di due rotatorie lungo l'asse viario di via Dante Alighieri (così come verrà descritto in seguito nel capitolo appositamente dedicato alla descrizione delle opere di Urbanizzazione Primaria). È facilmente comprensibile come questi interventi siano estremamente positivi nel miglioramento della viabilità che collega il centro industriale di San Pietro Mosezzo con il casello dell'autostrada A4 che, a sua volta, costituisce il principale nodo di collegamento a livello regionale. L'introduzione di rotatorie lungo il tracciato di Via Dante permetterà l'abbattimento della velocità di transito, oltre all'accesso agevole e sicuro da e verso i comparti attuativi dell'ambito nord.

Dal punto di vista idrogeologico, il terreno è stato sottoposto ad apposite indagini geologiche (per le cui risultanze si rinvia all'apposita relazione, anch'esso 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 nella zona occidentale del comparto, crea in tal modo una fascia di compensazione e di rispetto anche nei confronti delle aree ricomprese in PEC 2 e del nucleo rurale insistente al relativo interno.

Ulteriormente, si dà atto che la fascia alberata a confine con l'asse stradale di Via Dante Alighieri, oltre a svolgere funzioni di schermatura, è prevista in infoltimento in prossimità dell'altra cascina insistente all'interno del perimetro del PEC 4, originando, in modo, una barriera acustica e visiva a rispetto anche del

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	PROJECT:	19017		
		DOC.NO.:	19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	DATE:	25/11/2019		
		PAGE:	54 of 72	REV.	02

secondo cascinale. Quanto sopra, nel suo complesso, assicura il rispetto di quanto disposto dall'art. 3.5.5, comma 12, lettera d) delle NTA di PRGC con riferimento alla salvaguardia dei nuclei rurali "in parte ancora attivi".

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni di carattere generale che verranno approfondite in fase edilizia, afferenti, 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 257/2016), 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 sepolite 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 smesso. 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.
- 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 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

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 55 of 72	<i>REV.</i>	02

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.).

7 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come già evidenziato nei precedenti Capitoli della presente Relazione tecnica, il Comparto attuativo 1 è, a sua volta, inserito nell'Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto" del Comune di San Pietro Mosezzo, la cui attuazione è regolamentata dall'art. 3.5.5 delle NTA di PRGC.

In conformità a quanto previsto dal comma 6 del suddetto art. 3.5.5 delle NTA, l'Ambito Nord è, a sua volta, articolato in plurimi Comparti attuativi, così come da ultimo ridefiniti nella relativa perimetrazione con deliberazione del Consiglio Comunale di San Pietro Mosezzo n. 21 del 17.4.2019. Trattandosi di plurimi Comparti attuativi insistenti a valere sul medesimo Ambito Nord, la suddetta disposizione delle NTA prescrive la necessità di assicurare "*il coordinamento tra gli interventi previsti*", ferme le distinte destinazioni e regimi in atto.

Si rammenta, peraltro, che a seguito alla ridefinizione (giusta deliberazione C.C. n. 21/2019) dei perimetri dei Comparti attuativi dell'Ambito Nord (assunta ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 12, lettere c) ed e) della LR 56/77), con nota prot. n. 0003298 del 6.5.2019, è stato versato in atti comunali, in ottemperanza a quanto previsto dal comma 10 del citato art. 3.5.5 delle NTA - aggiornamento dello Studio Generale, che reca, al proprio interno, le previsioni di carattere generale atte ad assicurare alla pianificazione esecutiva dei Comparti attuativi il necessario coordinamento, specie per quel che concerne le dotazioni urbanizzative, infrastrutturali e le azioni per mitigarne gli impatti, in un'ottica volta a conferire alle edificazioni ivi previsti le caratteristiche di "Aree ecologicamente attrezzate".

Nel contesto di cui sopra, la pianificazione urbanistica esecutiva relativa al Comparto 1 è, ad oggi, la prima ad essere sottoposta all'Amministrazione Comunale per la relativa approvazione: conseguentemente, la stessa deve assicurare il coordinamento degli interventi, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali funzionali ad assicurare la corretta attuazione e messa in esercizio di tutte le attività di prevista realizzazione a valere sull'intero Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto".

In tal senso, e così come già indicato nell'aggiornamento dello Studio Generale, sono state individuate le opere di urbanizzazione di pertinenza di ciascun Comparto attuativo e quelle comuni a tutti i sub - compartimenti dell'Ambito Nord, che dovranno necessariamente essere progettate e realizzate a carico del soggetto attuatore che per primo inizierà l'edificazione a valere su detto Ambito (con possibilità di "ripartizione" nei confronti degli altri Comparti nei termini previsti dallo Schema di convenzione urbanistica, anch'essa annessa al PEC n. 1).

Conseguentemente, qui di seguito, vengono rappresentate le opere di urbanizzazione di pertinenza del Comparto attuativo 1, oltre che quelle comuni e necessarie al funzionamento del più ampio Ambito Nord.

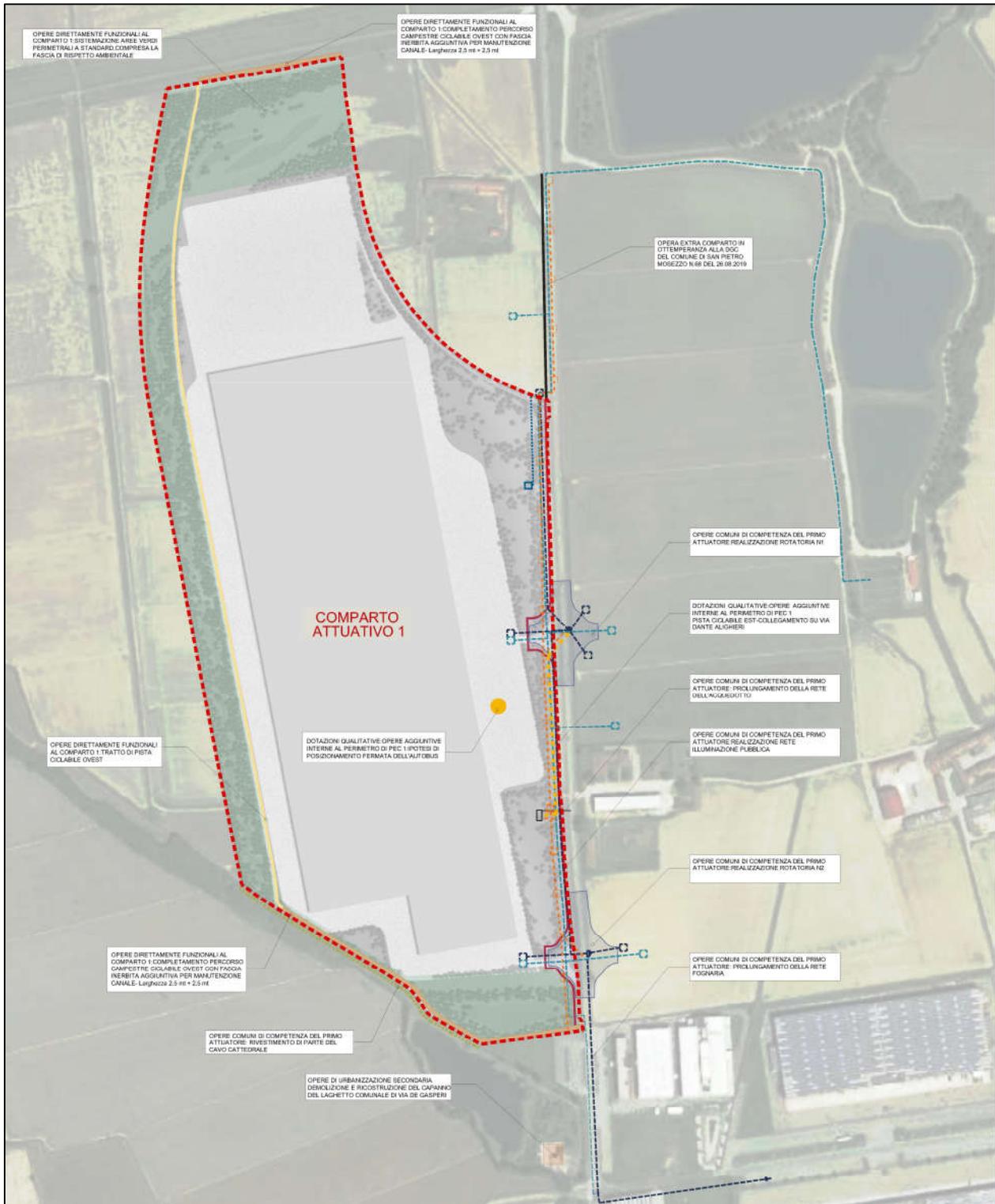


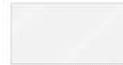
Figura 20 - Individuazione delle Opere di Urbanizzazione e delle dotazioni qualitative

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 57 of 72	<i>REV.</i>	02



INDIVIDUAZIONE COMPARTO ATTUATIVO 1
AMBITO NORD

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
OPERE DI URBANIZZAZIONE COMUNI A TUTTI I COMPARTI DELL'AMBITO
NORD, IN CARICO AL PRIMO SOGGETTO ATTUATORE**



REALIZZAZIONE DI DUE ROTATORIE



PROLUNGAMENTO RETE FOGNATURA



PROLUNGAMENTO RETE ACQUEDOTTO



REALIZZAZIONE RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA



REALIZZAZIONE RETE ELETTRICA PER STAZIONE DI
SOLLEVAMENTO



RIVESTIMENTO DI PARTE DEL CAVO CATTEDRALE



OPERE DI RIPRISTINO CANALE IRRIGUO

OPERE DI URBANIZZAZIONE DIRETTAMENTE FUNZIONALI AL COMPARTO 1



SISTEMAZIONE AREE VERDI PERIMETRALI A STANDARD,
COMPRESA LA FASCIA DI RISPETTO AMBIENTALE



COMPLETAMENTO PERCORSO CAMPESTRE CICLABILE OVEST
sezione 2,5 mt



COMPLETAMENTO PERCORSO CAMPESTRE CICLABILE OVEST CON
FASCIA INERBITA AGGIUNTIVA PER MANUTENZIONE CANALE
sezione 2,5 mt + 2,5 mt

**DOTAZIONI QUALITATIVE: OPERE AGGIUNTIVE INTERNE AL
PERIMETRO DI PEC1**



PISTA CICLABILE TRATTO EST
COLLEGAMENTO LUNGO VIA DANTE ALIGHIERI



PIAZZOLA FERMATA DELL'AUTOBUS
POSIZIONAMENTO APPROSSIMATIVO DA DEFINIRE IN FASE DI
PERMESSO EDIFICATORIO

**DOTAZIONI QUALITATIVE: OPERE AGGIUNTIVE ESTERNE AL
PERIMETRO DI PEC1**



OPERA EXTRA COMPARTO IN OTTEMPERANZA ALLA DGC DEL
COMUNE DI SAN PIETRO MOSEZZO N.68 DEL 26.08.2019

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA NON A SCOMPUTO



DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL CAPANNO DEL LAGHETTO
COMUNALE DI VIA DE GASPERI

7.1 Opere di Urbanizzazione primaria a valenza generale

Le opere di urbanizzazione primaria di valenza generale, al servizio del corretto funzionamento di tutti i Comparti attuativi in cui si articola l'Ambito Nord delle "Aree produttive di nuovo impianto", si sostanziano nella realizzazione dei seguenti interventi:

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 58 of 72	<i>REV.</i>	02

1. messa in sicurezza dell'asse stradale comunale di via Alighieri, in conformità ai disposti di cui al Decreto Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 05.11.2001, con prevista realizzazione di due nuovi incroci a rotatoria per la distribuzione e l'accessibilità ai Comparti attuativi ivi adiacenti;
2. rivestimento di parte del Cavo Cattedrale relativamente al tratto attiguo al confine sud del comparto attuativo 1;
3. estensione della rete dell'acquedotto pubblico in parte al di sotto del piano stradale di via Alighieri e in parte sulle aree private interne al perimetro del comparto attuativo 1 con servitù perpetua a favore degli Enti gestori dei suddetti sottoservizi, in relazione ai tracciati delle relative opere;
4. approntamento di nuova linea fognaria, in parte in pressione ed in parte in caduta, connessa alla rete fognaria a gravità di via Rossini, comprensiva di una camera di convogliamento e rilancio liquami in corrispondenza del nuovo incrocio a rotatoria N. 1, nonché realizzazione della relativa linea elettrica di alimentazione della stazione di rilancio, e realizzazione di due camerette, rispettivamente di calma e di testa, allocate in corrispondenza della nuova rotatoria N2, nuovo tratto fognario;
5. realizzazione della nuova linea elettrica per la pubblica illuminazione in corrispondenza degli incroci a rotatoria, posa delle relative due torri faro e predisposizione di pozzetti per l'eventuale installazione di un sistema di illuminazione lungo l'intero tracciato di Via Dante Alighieri fino al cavalcavia esistente;
6. ripristino di una modesta porzione di cavo irriguo a nord del comparto in modo da garantire l'irrigazione dei campi adiacenti al Comparto Attuativo 1.

Oltre alle opere di cui sopra, è prevista la realizzazione – sempre a titolo di opera di urbanizzazione primaria, ed a scomputo dei correlati oneri – del completamento del percorso campestre ciclabile, di cui al successivo paragrafo 2.5.1.

Le opere di urbanizzazione come sopra elencate e definite recepiscono le prescrizioni espresse in sede di accoglimento del PEC, di cui alla DGC n. 68 del 26/08/2019 e successivo provvedimento comunale di controdeduzioni alle osservazioni pervenute, nonché quelle emerse in seno alla riunione – tenutasi in data 22.7.2019 - del Tavolo Tecnico interno al Dipartimento Tecnico.

7.1.1 Realizzazione delle due rotatorie su Via Dante Alighieri

Via Dante Alighieri si configura, allo stato attuale, come strada extra-urbana secondaria di scorrimento che permette la connessione diretta sull'asse Nord-Sud tra l'autostrada A4 e la strada provinciale SP 11; l'area industriale di San Pietro Mosezzo si sviluppa lungo questo importante asse viario di competenza comunale. L'attuale sezione stradale potrebbe essere assimilabile a quella classificata come di categoria C2 nel DM Infrastrutture e Trasporti n. 6792 del 05.11.2001; tuttavia il PRGC prevede una fascia di rispetto di 20 m per la via Dante Alighieri classificandola pertanto come strada comunale di tipo F.

I rilievi di traffico effettuati in rapporto ai flussi attualmente gravitanti sulla citata viabilità comunale, unitamente alle previsioni di traffico indotto correlate all'attuazione delle previsioni di PRGC inerenti l'Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto", hanno evidenziato l'adeguatezza della sezione stradale esistente in rapporto al numero e alle caratteristiche dei mezzi in previsione (vedasi, a tal riguardo, le analisi e le conclusioni contenute nello specifico Studio viabilistico, allegato alla proposta di PEC, al quale si rinvia).

Il nuovo sistema distributivo di progetto prevede l'accesso diretto ai Comparti attuativi dell'Ambito nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto" attraverso due incroci regolati da un sistema a rotatoria, di previsto posizionamento lungo la via Dante Alighieri.

Le scarpate di raccordo verso i terreni limitrofi verranno allargate e regolarizzate; al piede delle scarpate laterali verranno realizzati nuovi fossi di guardia, utilizzando, in parte, i sedimenti derivanti dalla dismissione dei

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 59 of 72	<i>REV.</i>	02

canali irrigui esistenti, già ricompresi nei perimetri dei singoli Comparti attuativi, che hanno già da tempo perso la loro funzione originaria.

In tal senso, infatti, il progetto prevede la formazione di due rotatorie - identiche in diametro - progettate in conformità ai disposti del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001. L'introduzione delle due nuove rotatorie in progetto permetterà di svincolare in sicurezza l'accesso ai Comparti attuativi laterali, riducendo la velocità di percorrenza in corrispondenza degli ingressi ai Comparti medesimi, consentendo, al tempo stesso, di utilizzare le isole centrali per allocare i principali allacciamenti a tutti i servizi generali dedicati alla nuova espansione dell'Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto".

Allo stato attuale della progettazione, il previsto posizionamento delle rotatorie è estremamente flessibile, e potrà essere liberamente allocato lungo l'asse stradale in fase esecutiva per favorire la fruizione e l'ottimale accessibilità ai Comparti dell'Ambito Nord.

A tal riguardo, si dà atto che lo Studio viabilistico ipotizza l'inserimento dunque di due rotatorie di raggio pari a 25 mt; l'esatta dimensione dovrà essere confermata in fase edilizia mediante la predisposizione di specifico studio di dettaglio, adeguatamente approfondito.

In base al diametro della circonferenza esterna le due intersezioni stradali vengono classificate come rotatorie convenzionali con diametro esterno compreso tra i 40 e 50 mt.

Ciascuna delle due rotatorie in previsione potrà essere realizzata con corona di scorrimento ad un'unica corsia di larghezza compresa tra i 9 e i 10 mt, con un'isola centrale, di circa 16,5 mt di raggio, che può essere resa in parte transitabile per le manovre dei veicoli pesanti, per una fascia di 150 cm, in accordo con quanto disposto dall'art. 4.5.1 del DM 19.04.2006 (in GU n. 170 del 24.07.2006). Il cordolo della corona e quelli degli spartitraffico saranno realizzati in calcestruzzo e completati con opportuna segnaletica stradale verticale e orizzontale.

Quanto alla relativa illuminazione, la medesima sarà garantita attraverso la messa in opera di un sistema di fari a LED montati su torre faro ad un'altezza allo stato prevista di circa m. 20.

Le due rotatorie verranno realizzate in parte sul sedime della via Dante Alighieri, in parte su terreni in proprietà di Enti terzi ma già utilizzati come viabilità pubblica, e in parte su terreni in proprietà di privati. Per quanto concerne i terreni in proprietà di Enti terzi, il Soggetto attuatore si impegna all'acquisizione delle aree; qualora l'acquisto di detti terreni dovesse risultare improcedibile per tempi o per il mancato assenso dell'Ente proprietario, l'Amministrazione procederà al convenzionamento degli stessi.

7.1.2 Rivestimento di Porzione del Cavo Cattedrale

Il rivestimento della porzione del Cavo Cattedrale costituisce ottemperanza a specifica richiesta in tal senso formulata dal Consorzio di Irrigazione Est Sesia, Ente gestore dei corsi irrigui demaniali in questo territorio. Il rivestimento del canale attualmente in terra, per lo più con uno strato in cls, permette la diminuzione della perdita d'acqua dovute agli assorbimenti naturali del terreno o alle infiltrazioni correlate ai danni dei 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 migliore scorrimento dell'acqua.

	SAN PIETRO MOZZEZZO (NO)		PROJECT: 19017	
			DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR	
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO		DATE: 25/11/2019	
			PAGE: 60 of 72	REV. 02

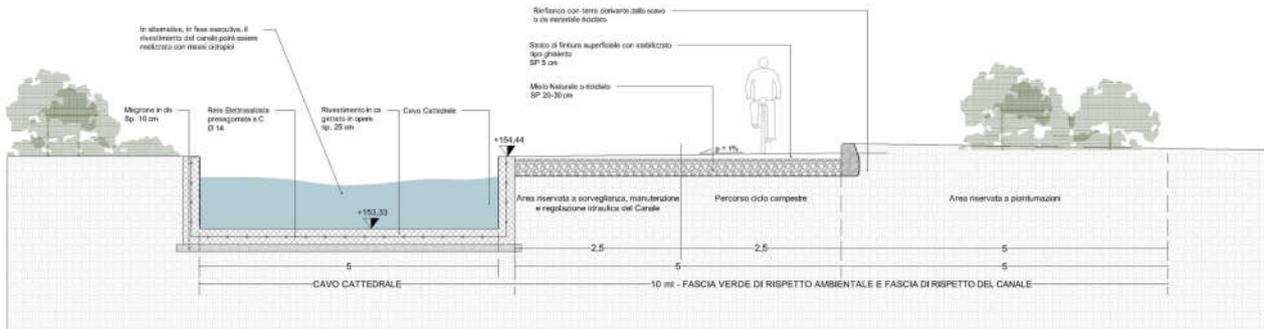


Figura 21 - Particolare tipologico del rivestimento del cavo Cattedrale

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 approntata mediante la realizzazione di nuova struttura in cemento armato, gettata in opera previa demolizione del canale esistente, ove esistente, ovvero con strutture prefabbricate. L'utilizzo di questi materiali permette una semplice e rapida realizzazione degli interventi in progetto, assicurando al contempo un basso impatto ambientale. La struttura minima già condivisa con l'Ente gestore consiste in un manufatto in cemento armato di sezione costante di 25 cm di spessore con rete elettrosaldata diametro 14 mm interna. In fase esecutiva potrà essere concordato con l'Ente gestore il rivestimento del cavo con massi ciclopici in alternativa alla realizzazione di struttura scatolare in cemento armato in opera o prefabbricata.

7.1.3 Estensione delle reti dei sottoservizi tecnologici

La mappatura della rete dei sottoservizi tecnologici che attualmente serve l'area dell'Ambito nord delle "Aree Produttive di Nuovo Impianto" ha permesso di analizzare l'adeguatezza di alcune linee, la inadeguatezza o la totale assenza di altre. La mappatura dei sottoservizi è stata possibile grazie alla collaborazione con gli Enti gestori dei servizi qui di seguito indicati:

- ACQUA NOVARA VCO per il servizio fognario;
- ACQUA NOVARA VCO per il servizio acquedotto;
- TELECOM per la rete dati.

il tracciamento congiunto con il personale addetto ha permesso di identificare l'esatto collocamento dei manufatti e le loro caratteristiche tecniche e geometriche. Solamente l'Ente ITALGAS non ha effettuato un sopralluogo diretto in sito, ma ha comunque provveduto a fornire idonea planimetria, recante il tracciamento della rete del gas metano.

L'estensione delle reti avverrà in parte al di sotto del sedime stradale di via Dante Alighieri e di via Rossini, e in parte all'interno dei terreni di proprietà privata facenti parte del comparto attuativo 1.

Per quel che concerne l'apprestamento dei sottoservizi tecnologici, il Soggetto attuatore dichiara sin d'ora la propria disponibilità a costituire – a valere sulle aree private interne al perimetro del Piano Esecutivo – servitù perpetua a favore degli Enti gestori dei suddetti sottoservizi, in relazione ai tracciati delle relative opere, così come meglio specificato in convenzione.

L'acquedotto

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i>	19017		
		<i>DOC.NO.:</i>	19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i>	25/11/2019		
		<i>PAGE:</i>	61 of 72	<i>REV.</i>	02

La rete dell'acquedotto esistente termina in via Dante Alighieri, all'altezza dell'ultimo fabbricato della preesistente area industriale di San Pietro Mosezzo (contermina all'ambito Nord), con una tubazione PE 160, secondo le tavole direttamente fornite dall'Ente gestore. Analogamente la rete acquedottistica, nella sua diramazione posizionata più ad est, termina al di sotto della strada pubblica che fiancheggia i due laghetti di pesca sportiva posti a Nord est dell'Ambito Nord delle aree produttive di nuovo impianto, in prossimità delle vasche per l'allevamento ittico.

La realizzazione delle previsioni di PRGC inerenti l'Ambito Nord delle suddette "Aree Produttive di nuovo impianto" rende necessario effettuare interventi di ampliamento della rete al fine di estendere il tracciato dell'acquedotto sino all'altezza dei Comparti attuativi contrassegnati con i numeri 2 e 3.

Posto quanto sopra, si dà atto che – in recepimento di quanto prescritto dall'Ente gestore in sede di Tavolo Tecnico, tenutosi in data 22.7.2019 - il progetto e la Relazione tecnica idraulica posta a corredo del PEC, prevedono il completamento della rete acquedottistica esistente con la chiusura dell'anello: le opere di che trattasi verranno realizzate in parte sulle aree interne al Comparto Attuativo 1 (con servitù pubblica a favore degli Enti gestori dei servizi di rete), nella porzione posta in adiacenza al tracciato di Via Dante Alighieri.

Le restanti opere andranno ad insistere in parte sul tracciato pubblico fiancheggiante i laghetti di pesca posti a nord est del Comparto 1, ed in parte lungo la via Dante Alighieri, partendo dalla linea esistente in corrispondenza circa al civico 34, passando al di sotto del manto stradale e risalendo la strada fino all'altezza del comparto attuativo 1. Da questo punto, la nuova rete proseguirà all'interno del Comparto procedendo parallelamente al tracciato della via Alighieri sino a raggiungere il confine con il Comparto 2. A partire da questo punto, la linea scantonerà leggermente portandosi al di sotto della scarpata facente parte della strada pubblica fino a raggiungere l'attraversamento della strada mediante la tecnica dello spingitubo, al di sotto della via Dante Alighieri, in prossimità della Cascina Obbiadino. Affrancandosi lungo il canale, la tubazione dell'acquedotto - opportunamente isolata - passerà al di là della via Alighieri attestandosi sulla via pubblica che fiancheggia i laghetti artificiali per la pesca sportiva posizionati a nord est dell'Ambito Nord; da questa posizione la nuova tubazione correrà al di sotto del manto stradale fino a ricollegarsi alla tubazione esistente in prossimità delle vasche per l'allevamento ittico.

L'estensione della rete acquedottistica verrà eseguita con tubazione in PEAD 160 PN 16, salvo diversa indicazione dell'Ente gestore del servizio, di previsto posizionamento ad un metro di profondità dalla generatrice superiore della tubazione. La tubazione verrà rinfiancata con sabbia di allettamento e verrà adeguatamente segnalata con bandella azzurra recante la scritta "acqua", posizionata a 30 cm dal piano superiore finito.

Lo schema di convenzione allegato al PEC prevede di costituire – a valere sulle aree private interne al perimetro del Piano Esecutivo – servitù perpetua a favore degli Enti gestori dei suddetti sottoservizi, in relazione ai tracciati delle relative opere.

Il nuovo condotto verrà opportunamente segnalato con nastro segnaletico di colore azzurro. Il collegamento finale alla rete esistente verrà effettuato direttamente dal soggetto gestore dell'impianto, responsabile inoltre della sanificazione della nuova rete e della posa dei relativi contatori. La realizzazione dell'estensione della rete è necessaria per gli usi potabili ed igienici e per l'alimentazione del sistema antincendio. Tutti i fabbricati saranno dotati di riserva idrica atta a garantire tutti i requisiti di controllo e spegnimento incendio richiesti dalla normativa di settore. La fornitura da acquedotto non servirà per il ricalzo della rete ma solo per il riempimento della riserva idrica. Le stime delle portate relative al Comparto 1 verranno fornite in sede di richiesta di rilascio di titolo edilizio abilitativo o equipollente SCIA alternativa.

Il PEC prevede la predisposizione degli stacchi dalla rete dell'acquedotto pubblico di nuova realizzazione verso i diversi comparti attuativi da realizzarsi con tubazione in pead 100 PN16, dimensionamento e tipologia da meglio definirsi in fase di progettazione esecutiva al fine della richiesta di nulla osta tecnico all'Ente gestore del servizio integrato di acqua e fognatura.



Figura 22 – Tracciato ipotetico della rete acquedotto esistente e in progetto

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)		PROJECT: 19017	
			DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR	
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO		DATE: 25/11/2019	
			PAGE: 63 of 72	REV. 02

La Fognatura



Figura 23-Tracciato ipotetico della rete fognaria esistente e in progetto

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i>	19017		
		<i>DOC.NO.:</i>	19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i>	25/11/2019		
		<i>PAGE:</i>	64 of 72	<i>REV.</i>	02

La rete fognaria esistente ha il pozzetto di testa collocato in via Gioacchino Rossini: la tubazione di testa ha il diametro di 300 mm e presenta una quota di scorrimento di 153,09 m slm, ovvero a 140 cm al di sotto del piano stradale. Il pozzetto si colloca a circa 475 metri dal centro della rotatoria denominata N2 e di prevista realizzazione tra le opere di urbanizzazione del PEC. La linea di partenza si trova ad una quota tale da rendere impossibile l'estensione della linea a caduta in direzione dell'Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto". Il progetto prevede l'estensione della linea fognaria mediante un primo tratto in pressione, che collegherà le due rotatorie di prevista realizzazione – N1 ed N2 – lungo la via Dante Alighieri e in parte a valere sui sedimi privati facenti parte del PEC 1 e dei terreni limitrofi, quest'ultimi da acquisire bonariamente a carico del Soggetto attuatore. Un secondo tratto fognario di nuova realizzazione verrà realizzato a gravità tra la seconda rotatoria N2 e la cameretta di testa della fognatura esistente lungo la via Rossini, secondo le prescrizioni ed il parere dell'Ente gestore, così come scaturito ad esito delle risultanze del Tavolo Tecnico tenutosi in data 22.7.2019. Tutta la rete fognaria di nuovo impianto verrà ceduta al Comune di San Pietro Mosezzo e verrà realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti; il primo tratto in pressione resterà in gestione al Soggetto attuatore per quanto concerne la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti, il secondo tratto a caduta verrà invece dato in gestione all'Ente preposto.

Ciò posto, si precisa che il progetto sopra descritto utilizza le due nuove rotatorie previste in progetto (di prevista ubicazione in corrispondenza degli accessi ai Comparti attuativi) per posizionare due camerette rispettivamente di accumulo e rilancio delle acque reflue al servizio dell'ambito nord.

Conseguentemente, i singoli Comparti attuativi potranno allacciarsi indistintamente – in caduta o in pressione – alle nuove camerette di testa in corrispondenza di una delle due rotatorie in progetto grazie alla predisposizione di un attacco per comparto da realizzarsi con una tubazione in PVC Ø 160 e un pozzetto da 80x80 cm, misura interna. Ciascun Comparto attuativo dovrà garantire l'installazione di un proprio pozzetto sifonato, tipo Firenze, ispezionabile con valvola di non ritorno prima dell'immissione nella cameretta di accumulo e rilancio, nel caso di fognatura a caduta o in gravità.

I reflui provenienti dal Comparto attuativo 1 saranno costituiti esclusivamente da liquami derivati dai servizi igienici e da eventuali refettori al servizio del personale ivi operante, e saranno quindi assimilabili ai reflui civili; i soli reflui provenienti da eventuali mense e refettori saranno preventivamente trattati – prima dell'immissione nella rete fognaria – attraverso degrassatore adeguatamente dimensionato. Le portate di progetto verranno puntualmente calcolate in fase di richiesta del titolo edilizio o di presentazione dei progetti esecutivi per la richiesta del nulla osta tecnico dell'Ente gestore dei servizi di rete.

L'Illuminazione Pubblica

La realizzazione delle nuove rotatorie rende necessario prevedere un sistema di illuminazione pubblica adeguato, idoneo a garantire l'illuminazione completa dei nuovi manufatti stradali, avente funzione di segnalazione – per coloro che percorrono Via Dante Alighieri – della presenza dell'incrocio.

Il progetto non prevede ulteriori innesti ai Comparti attuativi al di fuori dei due incroci a rotatoria: conseguentemente, si ritiene opportuno – anche al fine di limitare l'impatto luminoso – non illuminare ulteriormente tutto l'asse viario. In recepimento delle prescrizioni contenute nella DGC n. 68 del 26/08/2019, ed in previsione dei futuri sviluppi degli ulteriori Comparti Attuativi facenti parte dell'ambito nord, il PEC prevede l'estensione della predisposizione del sistema di illuminazione pubblica lungo tutto il tratto di via Dante Alighieri ricompreso all'interno dell'Ambito Nord delle aree produttive di nuovo impianto; la predisposizione consisterà nella posa di idonea tubazione per il futuro passaggio dei cavi di alimentazione

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 65 of 72	<i>REV.</i>	02

della rete a partire dalla cabina elettrica di trasformazione di prevista realizzazione a valere sul Comparto Attuativo 1, e la posa dei pozzetti idonei alla futura installazione adeguatamente intervallati.

L'alimentazione delle torri faro avverrà da una nuova cabina elettrica di previsto posizionamento all'interno del Comparto attuativo 1 e di uso privato, localizzata a cavallo tra le due rotatorie, all'altezza della Cascina Obbate dove avverrà il collegamento alla rete della Media Tensione già esistente. All'interno della nuova cabina avverrà la trasformazione in bassa tensione per l'alimentazione delle due torri faro e della stazione di rilancio fognario. La nuova rete di illuminazione pubblica utilizzerà proiettori led in linea con la normativa regionale e nazionale.

Fasce di rispetto inedificabili dei canali esistenti

La documentazione integrativa a corredo del PEC e prodotta a recepimento del parere espresso dalla "Associazione Irrigazione Est Sesia", prevede – in ottemperanza a quanto richiesto - la formazione di due piste per la manutenzione, la sorveglianza e la regolazione idraulica dei canali, di prevista ubicazione, rispettivamente, a nord del Comparto Attuativo 1, lungo il fosso irriguo secondario posto in adiacenza al Canale Cavour, e verso sud del Comparto, in adiacenza al Cavo cattedrale. Tali piste verranno realizzate, per i primi 2.5 metri dal canale, con fondo compattato in misto granulare naturale inerbito e, per i secondi 2.5 metri più interni, con battuto in terra naturalizzato da utilizzarsi nella quotidianità quale percorso campestre ciclabile. Le fasce di rispetto dei canali sono riportate nella tavola AU003 in ottemperanza a quanto già prescritto dal PRGC; tali fasce di rispetto - da considerarsi *in toto* come inedificabili – hanno estensione pari a m. 10 dal Cavo cattedrale e di m. 50 dal Canale Cavour (tuttavia quest'ultima fascia di rispetto risulta già ampiamente ricompresa all'interna della ben più ampia fascia inedificabile posta a nord del Comparto e destinata a mitigazione ambientale).

Fascia di continuità del reticolo irriguo minore

Il progetto di PEC prevede la posa di una tubazione in cemento da 600 mm al di sotto o in adiacenza del percorso campestre ciclabile di nuova realizzazione, a valere sul Comparto Attuativo 1. La tubazione verrà posta in adiacenza al fosso irriguo posto in adiacenza alla via Dante Alighieri per garantire la continuità del reticolo irriguo minore a servizio dei terreni agricoli limitrofi, in ottemperanza a quanto disposto dalla DGC n. 68 del 26.8.2019, ed in recepimento al parere tecnico reso dalla Associazione Est Sesia in seno al Tavolo Tecnico tenutosi in data 22.7.2019.

7.2 Opere di Urbanizzazione direttamente funzionali al Comparto attuativo 1

Trattasi delle opere di urbanizzazione che interessano, in via specifica, lo sviluppo delle aree ricomprese all'interno del perimetro di Comparto attuativo 1 o poste nelle immediate adiacenze. Termini e modalità di eventuale scomputo dai correlati oneri di urbanizzazione sono meglio indicate nella Relazione economico - finanziaria e nello schema di convenzione (anch'esse annesse al PEC cui la presente Relazione accede).

Esse riguardano interventi strettamente funzionali e correlati al funzionamento ed allo sviluppo urbanistico del comparto e consistono in:

- completamento della porzione del percorso campestre - ciclabile ovest - interno al perimetro di comparto (opera di urbanizzazione primaria);
- sistemazione delle aree verdi perimetrali a standard ricomprensenti la fascia di rispetto ambientale.

7.2.1 Completamento percorso campestre ciclabile

L'intervento proposto consiste nel completamento del sistema di viabilità campestre e ciclabile esistente sull'area, finalizzato ad assicurare - in conformità a quanto disposto dall'art. 3.5.5 delle NTA di PRGC - la

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	PROJECT: 19017		
		DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	DATE: 25/11/2019		
		PAGE: 66 of 72	REV.	02

fruizione ed il collegamento ai percorsi del Canale Cavour, nonché la connessione alle aree destinate ad attrezzature d'uso pubblico costituite dai "laghetti artificiali", poste in adiacenza.

Gli elaborati di coordinamento generale della pianificazione urbanistica esecutiva, costituiti dall'aggiornamento dello "Studio Generale", vengono in questa sede riconosciuti e sussunti nei relativi contenuti e prevedono la realizzazione del percorso ciclo pedonale lungo tutto il perimetro dell'Ambito nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto".

Il progetto dedotto nell'odierna proposta di PEC inerente il Comparto attuativo n. 1 prevede la realizzazione del solo tratto di propria pertinenza, di prevista collocazione all'interno della fascia destinata a verde pubblico e a verde di mitigazione ambientale.

Il tracciato, infatti, costeggia da un lato, l'area verde di rispetto ambientale, localizzata in prospicienza al futuro asse della tangenziale di Novara e, dall'altro segue, il perimetro sud del Comparto attuativo.

Si tratta di un percorso a doppio senso di scorrimento dalla larghezza di 2,50 mt totalmente inserito nel verde. La sezione viene portata a 5 mt di larghezza nelle porzioni che costeggiano il cavo Cattedrale a Sud e il fosso irriguo posto a nord in adiacenza al Canale Cavour per consentire ai mezzi deputati alla manutenzione dei canali una corretta accessibilità.

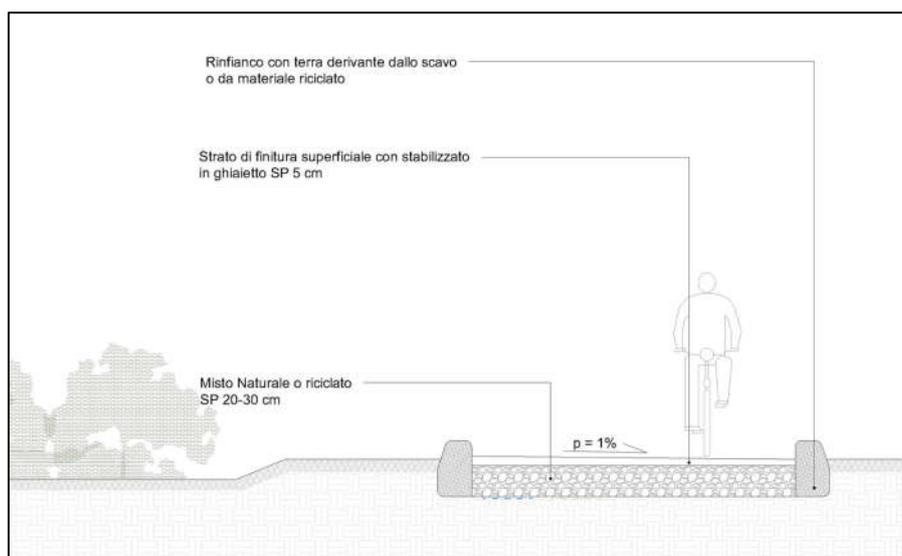


Figura 24 – Particolare tipologico costruttivo del nuovo tracciato del percorso campestre ciclabile-il percorso ha una sezione variabile da 2,5 mt a 5 mt

Il progetto prevede lo scavo del cassonetto per il tracciato della pista ciclabile, mediante esecuzione di scotico dello strato superficiale del terreno della profondità di 30 cm.

Il sottofondo della pista ciclabile verrà realizzato con uno strato di misto stabilizzato, spesso 25 cm. Lo strato di finitura superficiale della pista ciclabile, dello spessore di 5 cm., verrà realizzato in stabilizzato naturale tipo ghiaietto e rinfiacco laterale con la terra derivante dallo scavo e accantonata. Modificazioni e miglioramenti della stratigrafia possono essere apportati in fase di progettazione esecutiva.

Si dà atto che (così come meglio evidenziato nella Relazione Economica, anch'essa allegata al PEC 1), il complessivo valore delle opere di urbanizzazione primaria dedotte a scomputo è inferiore alla vigente soglia comunitaria: conseguentemente, per la relativa realizzazione troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 67 of 72	<i>REV.</i>	02

Le aree di giacitura del percorso ciclabile resteranno in proprietà privata del Soggetto Attuatore in regime di uso pubblico perpetuo ai sensi dell'art. 4.3.3. delle NTA.

7.2.2 Sistemazione delle aree perimetrali a standard e a verde privato alberato

Si tratta delle aree perimetrali al Comparto attuativo 1, che costituiscono la dotazione di standard al relativo servizio, reperita nella prescritta dotazione correlata al parametro del 20% della superficie territoriale (cfr. art. 3.5.5, comma 8 delle NTA di PRGC); dette aree ricomprendono al proprio interno anche i sedimi 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.

Dette aree si sviluppano in modo variabile in estensione e consistenza lungo l'intero perimetro del Comparto attuativo n. 1; in particolare, quelle a specifica destinazione a verde alberato potranno rimanere di proprietà privata, nei termini meglio definiti nello schema di convenzione annesso al PEC.

La realizzazione degli interventi di approntamento del verde sarà contestuale a quella degli interventi edilizi. Come già evidenziato, le aree a standard destinate a verde pubblico costituiscono, nel loro insieme, una fascia compensativa di mitigazione visiva degli interventi; esse vanno ad integrarsi con la dotazione di aree a verde privato alberato, previste in particolare a tutela dei nuclei rurali esistenti nei Comparti attuativi attigui.

Questo vasto sistema verde di ambientazione e di ricicatura con le tessere agrarie adiacenti verrà a formarsi grazie all'articolarsi di lievi movimentazioni di terra, costituenti avvallamenti e terrapieni variamente inverditi e in parte piantumati. In particolare, gli avvallamenti correlati allo sviluppo della fascia verde in direzione nord sud consentiranno la laminazione e l'infiltrazione delle acque meteoriche già trattate provenienti dal Comparto attuativo n. 1.

La fascia verde a coronamento e mitigazione del comparto termina nella parte sud del lotto in un'ampia radura naturalizzata, a ridosso della via Dante Alighieri. Questa parte terminale fungerà da area inverdita per la laminazione e infiltrazione delle acque piovane, con collegamento di troppo pieno al Cavo Cattedrale avente portata massima di progetto di 10 litri al secondo.

Le aree verdi resteranno in proprietà privata del Soggetto Attuatore in regime di uso pubblico perpetuo ai sensi dell'art. 4.3.3. delle NTA.

7.2.3 Opere di urbanizzazione secondaria - Demolizione e ricostruzione capanno comunale

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede – quale opera di urbanizzazione secondaria, non oggetto di scomputo, a corredo dell'attuazione delle previsioni edificatorie e funzionali ivi contenute - la demolizione e la ricostruzione del capanno attiguo al laghetto per la pesca sportiva posto a sud dell'area di intervento con accesso da via De Gasperi.

L'area di pertinenza del laghetto e il capanno sono di proprietà comunale e sono aperti all'uso pubblico.

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica di detti interventi, predisposto a cura e spese dell'Amministrazione comunale di San Pietro Mosezzo, verrà allegato (in sede di stipula) alla convenzione urbanistica annessa al PEC 1. Come sopra anticipato, i costi dell'opera non formeranno oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 25/11/2019		
		<i>PAGE:</i> 68 of 72	<i>REV.</i>	02

Il soggetto attuatore, sulla base del suddetto progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato dall'Ente, provvederà alla predisposizione della relativa progettazione definitiva/esecutiva, con impegno a realizzare in via diretta i correlati lavori (in applicazione di quanto disposto dall'art. 20 del D.Lgs. 50/2016) sino alla concorrenza dell'importo massimo di € 150.000, con previsione delle dotazioni impiantistiche necessarie al conseguimento dell'agibilità.

Si precisa che non è prevista la fornitura di arredi.

7.2.4 Ulteriori dotazioni qualitative: opere aggiuntive interne al perimetro del Piano Esecutivo

Oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate ai paragrafi precedenti, la proposta di PEC reca, al proprio interno, la previsione di ulteriori dotazioni qualitative aggiuntive, di prevista realizzazione all'interno del perimetro del Comparto attuativo 1.

Esse riguardano interventi funzionali ad implementare la dotazione qualitativa del Comparto, e consistono nell'approntamento degli interventi qui di seguito indicati:

- piazzola di fermata per gli autobus;
- collegamento ciclabile lungo via Dante Alighieri;

Piazzola di fermata per gli autobus

Il progetto prevede la realizzazione – all'interno del perimetro del Comparto attuativo n. 1 - di una nuova piazzola per la fermata degli autobus. La realizzazione della fermata dell'autobus consentirà agli addetti di raggiungere il nuovo insediamento tramite il servizio di trasporto pubblico locale interurbano gestito dalla Provincia di Novara / Regione Piemonte.

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.

La puntuale collocazione della fermata del servizio di trasporto pubblico sarà definita in fase di richiesta del titolo abilitativo: i relativi sedimi saranno individuati esternamente alla viabilità ordinaria di via Dante, e posti all'interno del perimetro che definisce il Comparto attuativo 1.

La fermata sarà direttamente collegata alla rete viaria pubblica tramite un accesso alla nuova rotatoria in progetto.

In ogni caso, pur essendo demandata alla successiva fase edilizia la puntuale individuazione dei sedimi interessati dalla localizzazione di detta fermata, viene assunto sin d'ora l'impegno alla relativa realizzazione e ad istituire – all'occorrenza – servitù di pubblico transito sulle aree private del PEC eventualmente interessate dalle opere di connessione tra la viabilità pubblica e la piazzola per la fermata degli autobus.

Collegamento ciclabile lungo via Dante Alighieri

Al fine di favorire una mobilità maggiormente sostenibile per gli addetti impiegati presso il nuovo insediamento, il piano esecutivo prevede inoltre, quale opera qualitativa aggiuntiva, un secondo collegamento ciclabile ai Comparti 1 e 2 da realizzare parallelamente al tracciato di via Dante Alighieri, nel tratto ricompreso tra le due rotatorie in progetto fino a lambire il confine con il comparto attuativo 2. In ottemperanza a quanto prescritto nella DGC n. 68 del 26/08/2019, tale percorso campestre ciclabile verrà esteso fino al cavalcavia esistente, a valere sui terreni facenti parte del Comparto Attuativo 2, che verranno ceduti gratuitamente dai rispettivi proprietari o acquisiti bonariamente dal Soggetto attuatore.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	PROJECT: 19017		
		DOC.NO.: 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	DATE: 25/11/2019		
		PAGE: 69 of 72	REV.	02

Per ulteriori approfondimenti e per quanto concerne il Cronoprogramma realizzativo, la Relazione Economica-Finanziaria reca, al proprio interno, una prima stima delle tempistiche attuative in relazione alle lavorazioni previste.

8 SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO

Allegato 2.a - Modello per la scheda quantitativa dei dati del piano (prevista dall'art. 39, comma 1, l.r. 56/77)			
INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO		DATI & VALORI DIMENSIONALI	
DATI DI RIFERIMENTO GENERALE			
Piano Regolatore Generale vigente		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 Nord, 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 (ST) (A)		mq	392.747
Di cui: superficie per standard (SS) (B) <i>pari al 20 % della St</i>		mq	78.549
Articolazione della SS			
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da dismettere		mq	
<input checked="" type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da assoggettare		mq	78.549
<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	311.998
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	311.998
<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	2.200
Verifica dimensionale (A = B + C + D)		mq	392.747
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (o SLP o SUL)			
Volumetria (o SLP o SUL) complessiva prevista dal SUE		mq	311998
Di cui:			
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale		mc	
<input type="checkbox"/> a destinazione commerciale		mc	
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione produttiva		mq	311 998
<input type="checkbox"/> a destinazione terziaria		mc	
<input type="checkbox"/> a destinazione turistico - ricettiva		mc	
DATI ECONOMICI E TEMPORALI			
Previsioni temporali di attuazione:			
<input type="checkbox"/> Opere di Urbanizzazione		Da9... a12.....mesi	
<input type="checkbox"/> Edificazioni		Da12 a36.....mesi	
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto		Valori stimati di riferimento	
- in opere private		€ ...	
- in OOUU da cedere o assoggettare		€ 969 298,37	
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.)		€ 196559 Secondarie	
		€ 462 381,60 Rifiuti	

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)		<i>PROJECT:</i> 19017	
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO		<i>Doc.No.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR	
			<i>DATE:</i> 25/11/2019	
			<i>PAGE:</i> 70 of 72	<i>REV.</i>

9 INDAGINE FOTOGRAFICA

Si riportano alcune immagini del sito oggetto del presente Piano Esecutivo.



	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)		<i>PROJECT:</i> 19017		
			<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO		<i>DATE:</i> 25/11/2019		
			<i>PAGE:</i> 71 of 72	<i>REV.</i>	02

IMMAGINE 1



IMMAGINE 2



	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)		<i>PROJECT:</i> 19017		
			<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 013 RR		
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO		<i>DATE:</i> 25/11/2019		
			<i>PAGE:</i> 72 of 72	<i>REV.</i>	02

IMMAGINE 3

