

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

**Aree Produttive di Nuovo Impianto
Ambito Sud
Studio Generale**

ex art. 3.5.5 comma 10 delle NTA di PRG

(approvato con DGR n. 31-11859 del 28.07.2009, poi modificata con DGR n. 37-3747 del 27.04.2012 e da successive varianti parziali, di cui l'ultima – variante parziale n. 3 – approvata con DCC n. 17 del 30.4.2021, in BUR n. 25 del 23.6.2021)

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

00	10/01/2023	Emissione per Comune		GF	GF	GF
REV.	DATE	DESCRIPTION	PAGES	PREPARED BY	CHECKED BY	AUTHORIZED BY

SOMMARIO

PREMESSA.....	2
GUIDA ALLA LETTURA.....	6
PREMESSA AL PROGETTO AMBITO SUD.....	7
ASPETTI URBANISTICI	9
1.1 QUADRO PROGRAMMATICO - PIANO TERRITORIALE REGIONALE	9
1.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	13
1.3 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE	20
1.4 ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 1.5 DEL PTP	24
1.5 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	25
1.6 ORGANIZZAZIONE GENERALE - PRINCIPALI INDIRIZZI DI RIFERIMENTO	32
1.7 IPOTESI PROGETTUALE	33
1.8 ELENCO PROPRIETÀ E PRINCIPALI DATI DIMENSIONALI	36
ASPETTI AMBIENTALI.....	42
2.1 BIODIVERSITÀ E RETE ECOLOGICA	42
2.2 ACQUA.....	43
2.3 ARIA	44
2.4 SUOLO E SOTTOSUOLO.....	45
2.5 CLIMA ACUSTICO	47
2.6 RIFIUTI	48
2.7 ENERGIA E INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	48
2.8 MOBILITÀ E TRAFFICO.....	49
2.9 PAESAGGIO	49
2.10 ORGANIZZAZIONE GENERALE - PRINCIPALI INDIRIZZI DI RIFERIMENTO.....	50
2.11 SISTEMAZIONE AMBIENTALE DELL'AREA.....	52
ASPETTI INFRASTRUTTURALI	56
3.1 PRINCIPALI INDIRIZZI DI RIFERIMENTO	56
3.2 SCHEMI DELLE RETI	56
INDIRIZZI ATTUATIVI.....	64
4.1 ARTICOLAZIONE IN SUB-AMBITI ATTUATIVI.....	64
4.2 ASSETTO URBANISTICO, AMBIENTALE E INFRASTRUTTURALE	64
4.3 REALIZZAZIONE E GESTIONE DELLE INFRASTRUTTURE	64
4.4 AUTORIZZAZIONI, ASSENSI E PARERI RELATIVI AI SUE	65
4.5 UTILIZZO EDIFICATORIO.....	65
4.6 DESTINAZIONI D'USO.....	66
4.7 BUONE PRATICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE APEA	66
Raccordo con l'Ambito Nord	79

PREMESSA

Il Comune di San Pietro Mosezzo (NO) è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con DGR n. 31-11859 del 28/07/2009, poi modificata con DGR n. 37-3747 del 27/04/2012, e ulteriormente modificato con tre Varianti Parziali, l'ultima delle quali approvata – ai sensi dell'art. 17 c. 5 della LR 56/77 e s.m.i. - con variante parziale n. 3, di cui alla DCC n. 17 del 30.04.2021, pubblicata ai fini della relativa efficacia sul BUR n. 25 del 23.06.2021.

Per quel che concerne, in particolare, la disciplina delle “Aree Produttive di Nuovo Impianto”, nel cui contesto ricade il c.d. “Ambito Sud”, oggetto del presente Studio Generale, si dà atto che con deliberazione n 22 del 24.10.2022, il Consiglio Comunale di San Pietro Mosezzo ha ritenuto di dover interpretare in via autentica i contenuti dell'art. 3.5.5, comma 12, lett. e) delle NTA del PRGC, considerando che in sede applicativa tale articolato normativo, poco puntualmente strutturato, ha dato luogo ad interpretazioni non sempre univoche, specie nella definizione della “quota parte” delle aree a verde di rispetto ambientale che possono concorrere a costituire anche “*quota parte della dotazione di standard a verde*”, laddove, per comune sentire, una “*quota parte*” non può rappresentare una “totalità” bensì una “quantità limitata del tutto”.

Conseguentemente, e nel contesto della deliberazione di interpretazione autentica di cui sopra, è stato modificato - ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i, l'art. 3.5.5, comma 12, lett. e) delle vigenti NTA del PRGC comunale, al fine, per l'appunto, di fornirne i criteri applicativi, nei termini qui di seguito riportati:

*“e) il progetto di organizzazione delle “Aree a verde di rispetto ambientale” (cfr. art. 4.3.3) ricomprese nei parametri d'ambito ed aventi funzioni di filtro ambientale, ambiente prospettico delle costruzioni, schermatura delle aree adibite a deposito di materiali, merci o attrezzature; dette aree possono costituire quota parte (**pari alla percentuale massima del 50%**) della dotazione di standard a verde (**pari ad una percentuale massima del 60% della dotazione prescritta ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e smi**), hanno specifica destinazione a verde alberato e potranno rimanere di proprietà privata con stipula di convenzione; la realizzazione sarà contestuale a quella degli interventi edilizi; **il trasferimento di “quota parte” dello standard a verde sulle “aree a verde di rispetto ambientale”, genera incremento della Superficie fondiaria (Sf) e di conseguenza sia della Superficie coperta (Sc) che dei parametri ad essa collegati”**.*

Posto quanto sopra, e tenuto conto dei nuovi criteri interpretativi assunti dall'Amministrazione comunale, il presente elaborato costituisce lo “Studio Generale” prescritto dall'art. 3.5.5, comma 10 delle NTA del PRG comunale che espressamente dispone quanto segue: “*La pianificazione urbanistica esecutiva dovrà essere preceduta da uno studio generale per l'organizzazione urbanistica, ambientale, infrastrutturale dei rispettivi ambiti, condiviso da tutti i soggetti interessati all'attuazione delle previsioni. A seguito dell'approvazione dello Studio Generale, sarà comunque possibile frazionare o accorpare i sub-ambiti attuativi di PEC con Deliberazione del Consiglio Comunale; qualora rimanga sostanzialmente inalterato il sistema infrastrutturale non si renderà necessaria la revisione dello Studio Generale”*.

Premesso quanto sopra, si dà atto che - con riferimento all'Area Industriale di San Pietro, localizzata nella porzione Sud-orientale del territorio comunale, al confine con Novara - il suddetto PRG individua due distinti ambiti di espansione, situati rispettivamente a Nord e a Sud-Ovest della medesima area industriale, rispettivamente classificati come Ambito Nord e Ambito Sud delle "Aree produttive di nuovo impianto", la cui regolamentazione – contenuta nel già citato art. 3.5.5 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) – è funzionale a permettere l'insediamento di attività economiche-produttive con possibilità di allocazione in sito di un mix di destinazioni funzionali, così come meglio indicato al stesso articolo ai commi 2 e 3¹.

I due Ambiti (*i.e.* "Ambito Nord" e "Ambito Sud") - tra loro totalmente distinti, autonomi - sono, a loro volta, attuabili con distinti strumenti urbanistici esecutivi funzionalmente autonomi, di iniziativa pubblica o privata.

In particolare, l'Ambito Sud, di dimensioni inferiori rispetto all'Ambito Nord, si articola – al proprio interno - in un unico comparto (con perimetrazione coincidente con la cartografia di Piano - rif. Tav. P08 San Pietro Area Industriale: destinazione e uso delle aree), attuabile con singolo Piano Esecutivo Convenzionato (di seguito anche solo "PEC"), fermo restando il rispetto della dotazione qualitativa minima al fine di realizzare una "area produttiva ecologicamente attrezzata".

Posto quanto sopra, e sempre con riferimento alle modalità attuative, si rammenta – come sopra già anticipato - che il comma 10 del succitato art. 3.5.5 delle NTA prescrive la necessità che *"la pianificazione urbanistica esecutiva"* sia *"preceduta da uno studio generale per l'organizzazione urbanistica, ambientale, infrastrutturale dei rispettivi ambiti, condiviso da tutti i soggetti interessati all'attuazione delle previsioni"*.

¹ In particolare, i suddetti commi 2 e 3 dell'art. 3.5.5 delle NTA regolano le "Destinazioni d'uso proprie e ammesse" nei termini che seguono:

"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)".*

Dal punto della disciplina urbanistica, si dà atto che l'Ambito Sud è stato interessato anch'esso dalla variante parziale n. 3 al PRG comunale (assunta, lo si ricorda, ai sensi dell'art. 17, c. 5 della LR 56/1977), che ha introdotto nel *corpus* normativo specifiche prescrizioni in risposta a documentate esigenze del territorio e a difficoltà riscontrate dall'Ufficio Tecnico Comunale nell'applicazione del PRG.

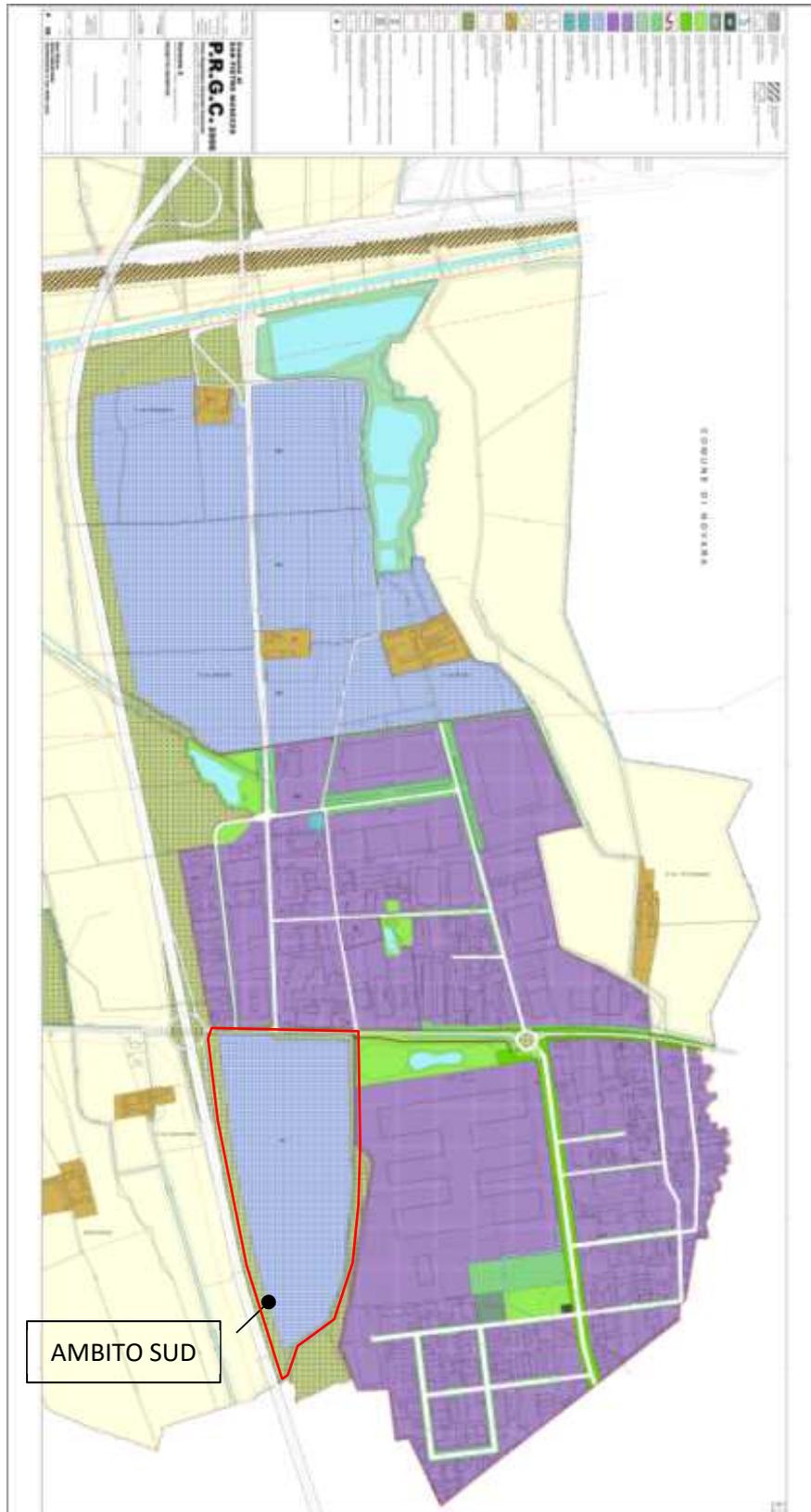
In particolare, e con specifico riferimento alla disciplina dell'Ambito Sud delle Aree Produttive di nuovo impianto, la suddetta Variante n. 3 al PRGC – che non contiene nuove previsioni di consumo di suolo rispetto a quelle già contemplate dal vigente PRG, né sostanziali innovazioni nelle destinazioni d'uso delle aree urbanistiche – ha innalzato dal 30 al 50% il parametro del Rapporto di Copertura. Come si può chiaramente evincere dagli elaborati della suddetta Variante, tale modifica, in quanto limitata all'incremento relativo al rapporto di copertura (parametro notoriamente riferito alla superficie fondiaria), non ha interessato né il perimetro, né la dimensione della superficie territoriale dell'Ambito Sud, oggetto del presente "Studio Generale".

Precisato quanto sopra, il presente elaborato costituisce, dunque, aggiornamento - in termini di coerenza con le previsioni contenute nella Variante parziale n. 3 al PRGC, definitivamente approvata con citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 17/2021 ed in termini di recepimento delle modificazioni / specificazioni apportate all'art. 3.5.5, comma 12, lett. e) dalla sopra richiamata deliberazione C.C. n. 22 del 24.10.2022 - dello Studio Generale dell'Ambito Sud delle "Aree produttive di nuovo impianto", predisposto in conformità ed in applicazione a quanto disposto dall'art. 3.5.5, comma 10 delle NTA del vigente PRG comunale.

Fatta salva la perimetrazione dell'Ambito imposta dalle tavole Piano, così come riconfermata dalla stessa variante parziale n. 3 al PRG, il presente elaborato conferma integralmente tutti i contenuti in ordine alla sostenibilità ambientale e alle dotazioni infrastrutturali di previsto approntamento in sito.

In ordine alla disamina dei degli sviluppi procedurali susseguitisi – relativamente all'attuazione dell'Ambito Sud delle aree produttive di nuovo impianto - *post* approvazione della suddetta Variante n. 3 al PRGC, si dà atto che, con Determinazione Dirigenziale del 04.04.2022, atto DD 137/A1607C/2022 del Settore Urbanistica Piemonte Orientale, il progetto "Comune di San Pietro Mosezzo, Ambito Sud nuovo compendio immobiliare per lo stoccaggio di beni e merci in genere (B4) e attività direzionali (E1)", presentato dalla sottoscritta Società Sviluppo e Progetti RE s.r.l. in data 01.12.2021, è stato escluso dalla fase di valutazione di cui all'art. 12 della LR 40/1998, in combinato disposto con gli artt. 23 e ss. del D.Lgs. 152/2006, essendone stata acclarata la compatibilità ambientale, nel rispetto delle prescrizioni ivi contenute.

Estratto della "Tavola P 08. San Pietro: Area Industriale: destinazione e uso delle aree" del vigente PRG (fuori scala) con evidenziato l'Ambito Sud delle Aree produttive di nuovo impianto



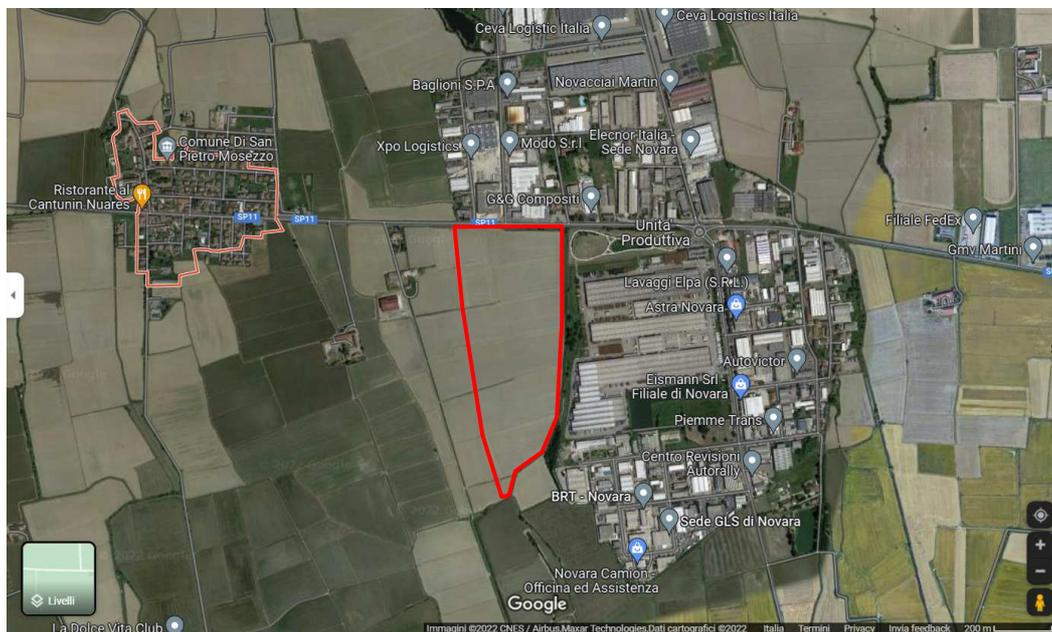
GUIDA ALLA LETTURA

Il presente documento (*i.e.* “Studio Generale” 2022, riferito all’Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto) è articolato in quattro capitoli:

- il capitolo “Premessa al progetto Ambito Sud” presenta una visione sintetica del contesto entro cui si inserisce l’Ambito Sud, definendo la modalità con cui il progetto si integra con il territorio circostante;
- il capitolo “Aspetti urbanistici” inquadra il Comune di San Pietro Mosezzo e, nello specifico, l’Ambito Sud, collocandolo all’interno degli strumenti di pianificazione/programmazione di livello regionale, provinciale, sovracomunale e comunale, individuando, altresì, gli indirizzi e le prescrizioni da assumere come riferimento per l’attuazione dell’area produttiva. A partire da quest’analisi viene sviluppato un primo schema organizzativo dell’Ambito, del quale viene data ampia descrizione nelle sue parti “strutturali”;
- analogamente, il capitolo “Aspetti ambientali” illustra lo stato dell’ambiente locale nelle sue diverse componenti e, sulla base anche degli obiettivi di tutela definiti per l’ambito di studio in sede di “Relazione di compatibilità ambientale” del PRG 2006, così come declinate in sede di verifica di assoggettabilità a VIA, positivamente conclusasi, con prescrizioni, con Determinazione Dirigenziale del settore Urbanistica Piemonte Orientale del 4.4.2022, atto DD 137/A1607C/2022 di esclusione dell’intervento dalla fase di valutazione di cui all’art. 12 della LR 40/1998, contempla la distribuzione degli spazi verdi e delle dotazioni ecologiche in modo tale da configurare un insediamento nel suo complesso ben inserito nel contesto territoriale di riferimento ed ecocompatibile rispetto alle matrici ambientali interessate;
- il capitolo “Aspetti infrastrutturali” affronta il tema della dotazione dell’area in termini di viabilità e reti tecnologiche, dando conto dell’esistente e delle previsioni di implementazione al fine di pervenire ad un’offerta insediativa completa e altamente attrattiva;
- infine, il capitolo “Indirizzi attuativi” precisa il carattere illustrativo del presente Studio Generale, puntualizzando gli aspetti che dovranno/potranno essere oggetto di ulteriore approfondimento e indagine all’interno della pianificazione esecutiva di comparto.

In calce ad ogni capitolo sono riportate apposite tavole esplicative rispetto ai temi trattati nel presente “Studio Generale”.

Localizzazione dell'Ambito Sud



PREMESSA AL PROGETTO AMBITO SUD

Al fine di definire una strategia territoriale di sviluppo per il contesto entro cui si colloca l'Ambito Sud delle Aree Produttive di nuovo impianto del vigente PRG comunale, è stata condotta un'analisi preliminare che ha condotto all'individuazione di tre sistemi principali: insediativo, ecologico-ambientale, infrastrutturale.

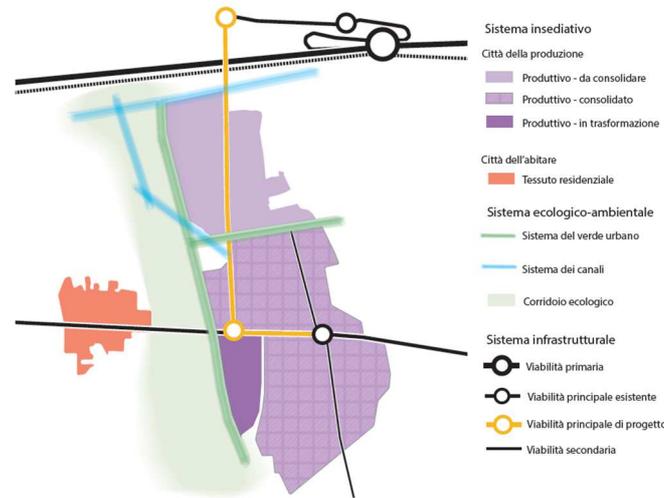
Dal punto di vista insediativo, l'area è caratterizzata dalla presenza di due nuclei principali:

- la "Città dell'abitare", che si sviluppa ad ovest rispetto l'Ambito Sud, costituita dalla polarità di San Pietro Mosezzo e definita così in quanto di natura prevalentemente residenziale;
- la "Città della produzione", costituita dalla zona produttiva esistente e da quella da sviluppare consolidare (completamento ambiti Nord e Sud delle Aree Produttive di nuovo impianto).

Dal punto di vista ecologico-ambientale, l'ambito è caratterizzato dalla presenza di aree a verde agricolo che si interpongono tra il sistema insediativo consolidato di natura residenziale e produttiva e da una serie di elementi paesaggistico-ambientali di pregio, quali canali e corsi d'acqua.

Infine, per quanto riguarda il sistema infrastrutturale, si riscontra la presenza, verso nord, di una viabilità primaria, in direzione dello svincolo autostradale di Novara – Ovest (Autostrada A4); ulteriormente, si dà atto che il compendio è servito da una viabilità principale, costituita dalla Strada per Biandrate (già SP11), e da una viabilità secondaria in direzione nord (rappresentata via Dante Alighieri).

Stralcio elaborato "Aree produttive di nuovo ambito - Tavola Strategica"



Considerato dunque il sistema territoriale esistente, l’Ambito Sud completa il disegno urbano sviluppatosi negli anni, integrandosi nei tre sistemi esistenti e rappresentando non solo un completamento del sistema produttivo consolidato, costituito dalla “Città della produzione”, ma anche del sistema infrastrutturale ed ambientale.

Oltre infatti alla realizzazione della zona produttiva di nuovo impianto, il progetto prevede, a completamento di quest’ultima, azioni volte alla riqualificazione e all’adeguamento della viabilità esistente (via Dante Alighieri). Tali azioni mirano a facilitare il regolare flusso del traffico nell’area di intervento mediante la previsione di interventi quali la realizzazione di un nuovo nodo di connessione con la viabilità principale esistente (SP11) e l’integrazione della segnaletica stradale esistente.

Inoltre, relativamente all’aspetto paesaggistico-ambientale, il progetto conferma il ruolo fondamentale della fascia di mitigazione ambientale già prevista dal PRGC a contenimento delle aree produttive comunali in lato ovest, contribuendo al completamento di un corridoio ecologico in direzione N-S dato dalla somma degli elementi paesaggistico-ambientali di pregio esistenti e degli elementi naturali di progetto.

Stralcio elaborato "Aree produttive di nuovo ambito - Tavola Strategica"



Nel Capitolo successivo si riporta l’analisi di congruenza con gli strumenti e la programmazione urbanistica vigenti.

Tale analisi è indispensabile in quanto, oltre a definire il quadro di riferimento urbanistico entro cui si colloca il progetto, permette di dimostrare che l’intervento progettuale dell’Ambito Sud non produce effetti negativi sul contesto territoriale di riferimento.

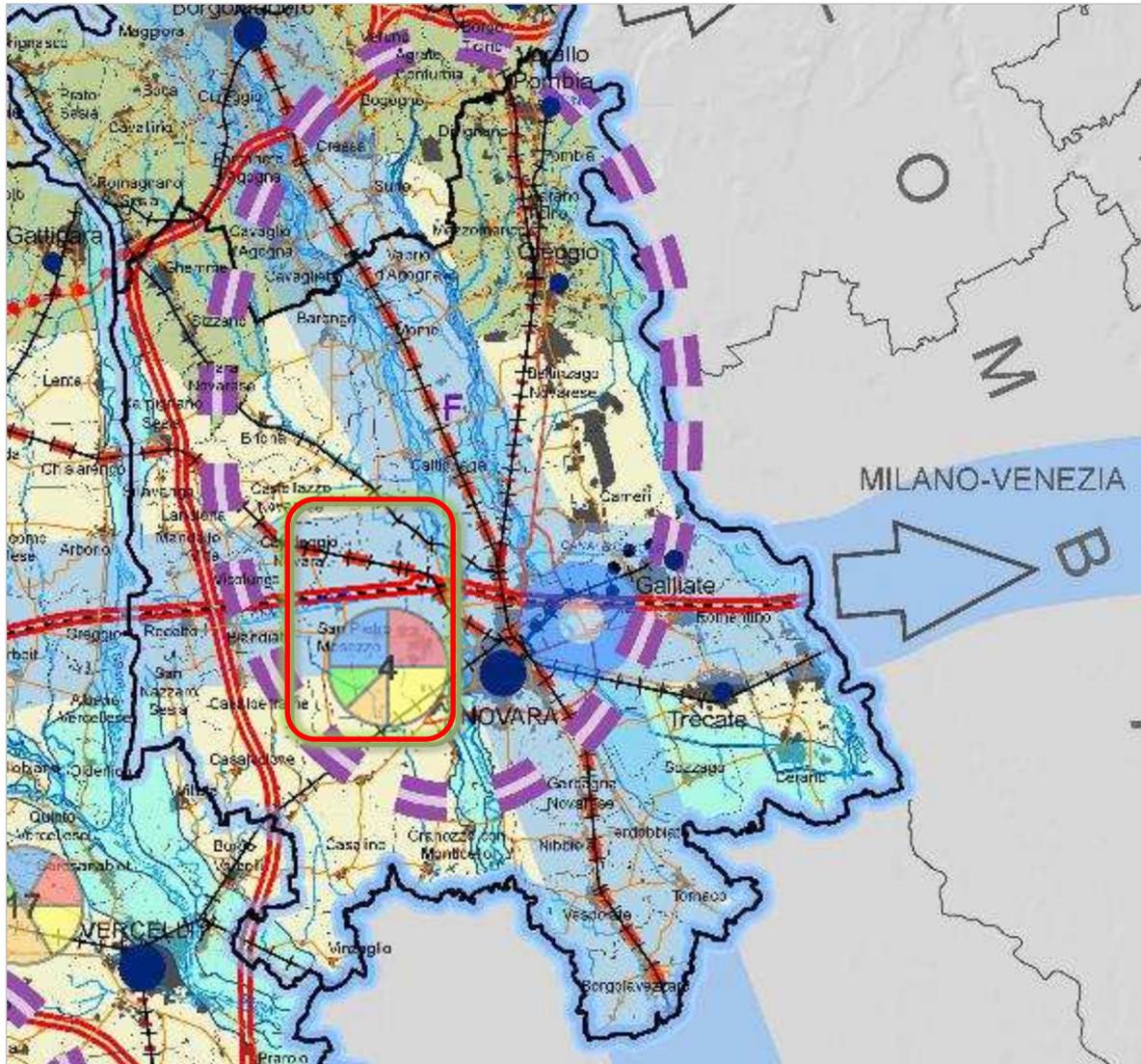
ASPETTI URBANISTICI

1.1 Quadro programmatico - Piano Territoriale Regionale

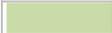
Il PTR (approvato con DCR n. 122-29783 del 21.07.2011) struttura la lettura del territorio piemontese in 33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT) che, a loro volta, si articolano in sistemi territoriali e funzionali costituenti aggregazioni ottimali al fine di attivare processi e strategie di sviluppo condivisi. Il territorio del Comune di San Pietro Mosezzo è ricompreso nell’AIT 4 “Novara”.

Di seguito, si riportano l’estratto della “Tavola di progetto” e lo schema degli obiettivi strategici che il PTR individua per tale Ambito.

Estratto della "Tavola di progetto" del PTR



Tematiche settoriali di rilevanza territoriale	
	Valorizzazione del territorio
	Risorse e produzioni primarie
	Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
	Trasporti e logistica di livello sovralocale
	Turismo
	Poli di innovazione produttiva: Novarese: chimica sostenibile
	Presenza proporzionale dei temi per AIT
Infrastrutture per la mobilità	
	Corridoio internazionale
	Ferrovia
	Ferrovia ad alta velocità
	Autostrada

	Strada provinciale
	Potenziamento di infrastrutture esistenti
	Infrastrutture ferroviarie in progetto
	Polo logistico
Base cartografica	
	Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)
	Territori di pianura
	Territori di collina

“Schema degli obiettivi strategici” del PTR per l’AIT 4

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 precondizione 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> <p>Sviluppo del sistema metropolitano territoriale.</p>
Risorse e produzioni primarie	<p>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.</p> <p>Uso razionale delle acque superficiali e sotterranee, salvaguardia della loro qualità ambientale.</p>
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali Cluster tecnologico-industriali	<p>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.</p>

	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-Però, 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, <i>business park</i>, 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).

I principali indirizzi generali del PTR che possono essere "calati" sulla zona industriale di San Pietro (e riferiti, quindi, anche all'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto) sono quelli rivolti alla definizione di aree di ristrutturazione e di espansione urbana (produttiva, logistica, commerciale) strutturate secondo i criteri delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) e integrate con le diverse reti infrastrutturali e trasportistiche del nodo novarese.

Anche lo specifico art. 21 del PTR - "Gli 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"; a tale scopo, è necessario prevedere soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica che garantiscano 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.

Il contesto di Novara è poi individuato come polo della logistica di livello regionale, all'interno del quale sfruttare l'elevata infrastrutturazione intermodale per interventi di interesse sovracomunale condivisi dai Comuni interessati e improntati alla sostenibilità ambientale (cfr. art. 38 "Il sistema della logistica").

1.2 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). San Pietro Mosezzo ricade nell'AP 18 "Pianura Novarese".

Di seguito si riporta 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.

Estratto delle "Schede degli ambiti di paesaggio" del PPR



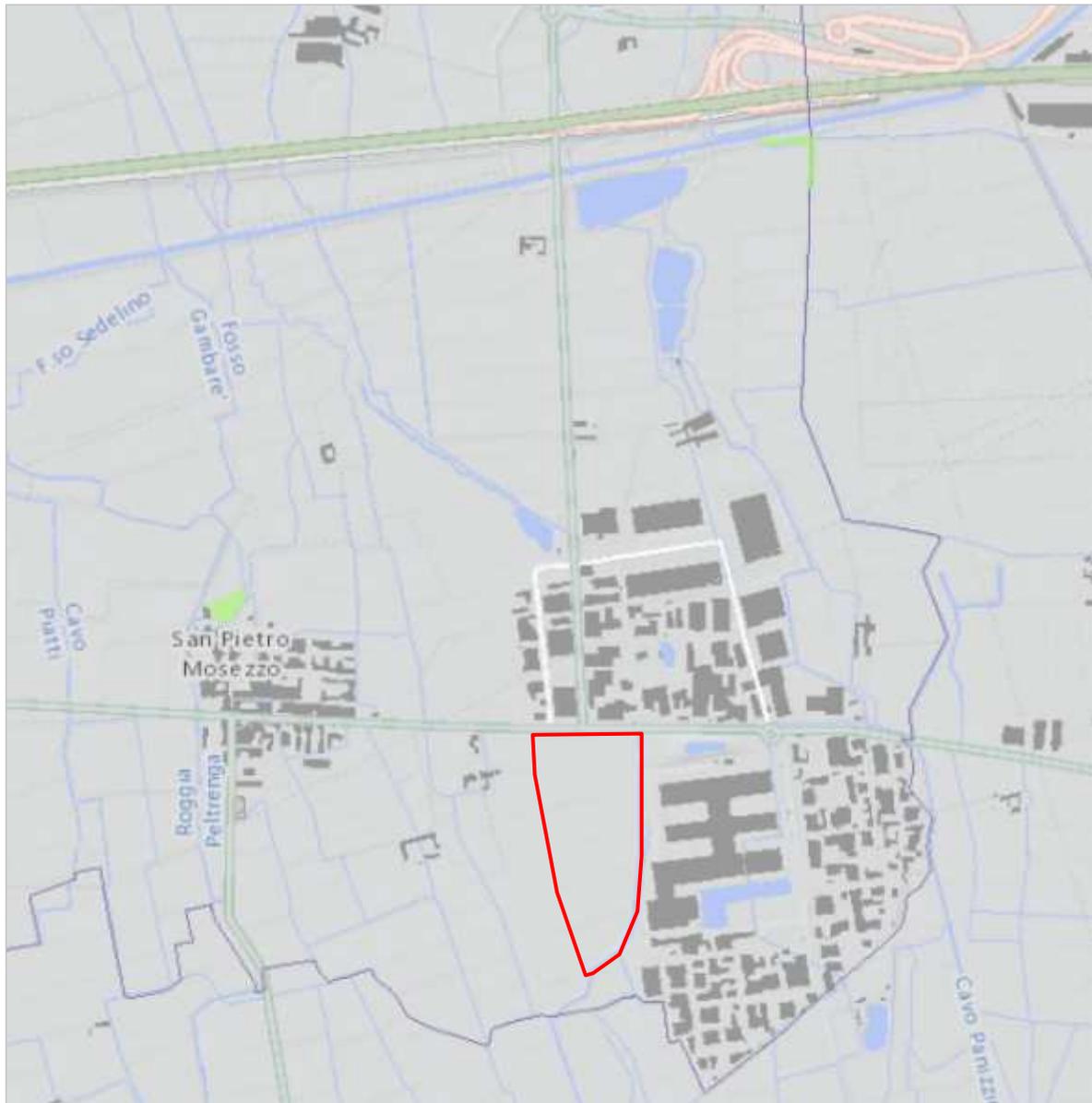
"Obiettivi specifici di qualità paesaggistica" del PPR per l'AP 18

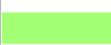
	Obiettivi	Linee di azione
1.2.3	Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario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

3.1.1	Integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Mitigazione e riqualificazione paesistica delle opere infrastrutturali (linea TAV, autostrada A4 e relativi svincoli). Contenimento degli impatti prodotti dagli insediamenti produttivi e logistici. Razionalizzazione di nuovi insediamenti commerciali o connessi al loisir anche mediante l'impianto di nuovi boschi planiziali e di formazioni lineari per mitigare l'impatto dovuto alle infrastrutture.
3.1.2	Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera.	
3.2.1	Integrazione paesistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle lo-ro 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).	

Estratto della "Tavola P2.3. Beni paesaggistici: Novarese – Vercellese – Biellese" del PPR (da webgis)



	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

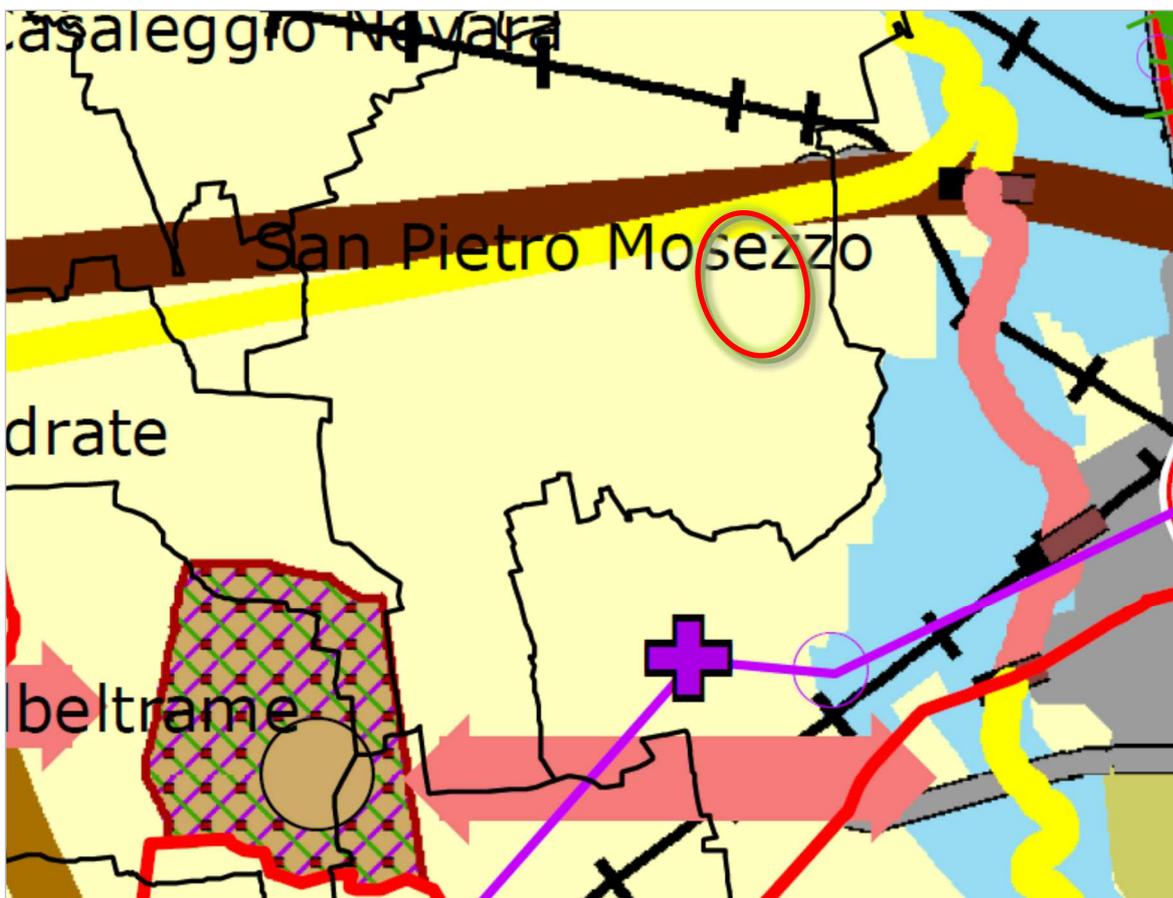
Estratto della "Tavola P4.8. Componenti paesaggistiche: Pianura Novarese" del PPR (da webgis)



■ ■ ■ ■	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:	art. 41

	interporto	
XXXXXX	Elementi di criticità lineari: Impattante presenza di barriere lineari date da infrastrutture a terra: Autostrada A4 con linea TAV	art. 41

Estratto della "Tavola P5. Rete di connessione paesaggistica" del PPR



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

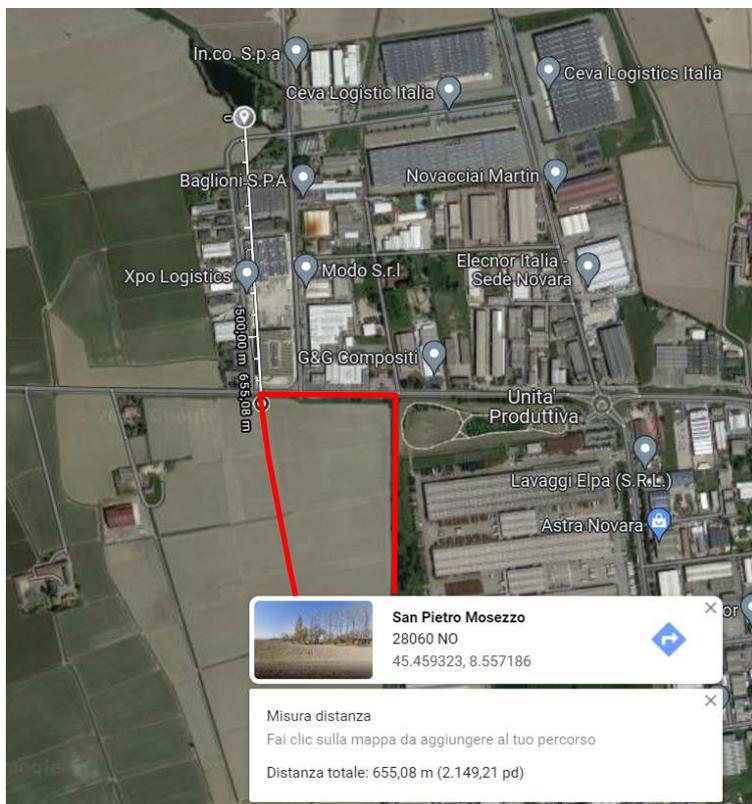
Nelle cartografie del PPR, l'area di studio è catalogata in base all'uso del suolo in atto, assumendo quindi destinazione rurale. Si tratta però di terreni che il PRG comunale, regolarmente approvato prima dell'approvazione del PPR (anche nella sua precedente versione di Agosto 2009), destina all'espansione della zona industriale di San Pietro, riconosciuta dalla Regione come polo specialistico attrezzato. Per tali ambiti, sono ammessi interventi di ampliamento delle aree produttive che abbiano come riferimento progettuale le linee guida per le zone APEA e che prevedano la realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o ad uso pubblico, in un'ottica di maggiore continuità con i contesti limitrofi e di contenimento e mitigazione degli impatti.

Anche gli obiettivi specifici per l'AP 18, in cui ricade il territorio del Comune di San Pietro Mosezzo, relativi agli insediamenti produttivi, alle piattaforme logistiche ed alle infrastrutture in genere sono finalizzati alla loro integrazione paesistico-ambientale con il contesto territoriale di riferimento e alla riduzione degli impatti potenzialmente generati.

Con riferimento ai vincoli paesaggistici, non sono segnalati in corrispondenza dell'Ambito di Intervento (i.e. Ambito Sud delle Aree Produttive di nuovo impianto) aree o immobili da tutelare. Tuttavia, il comma 2 dell'art. 15 del PPR - "Laghi e territori contermini" - recita: *"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"*.

Ciò posto, si dà atto della totale assenza nell'intorno di 300 m dalla perimetrazione dell'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto di laghetti artificiali che possano - per proprie caratteristiche - generare fasce di rispetto dalle relative sponde. Il laghetto più vicino, infatti, è quello posto a nord dell'Ambito in direzione dell'autostrada e distante circa 655 m in linea d'aria, che non genera, quindi, alcuna fascia di vincolo.

Rappresentazione della distanza da laghetti e specchi d'acqua



A livello di connessioni ecologiche, si rileva che il Canale Cavour – che scorre a nord dell’Ambito in esame - è identificato come corridoio da ricostituire, mediante valorizzazione e implementazione degli elementi ecologici lineari (siepi e filari) presenti lungo il suo percorso (art. 42).

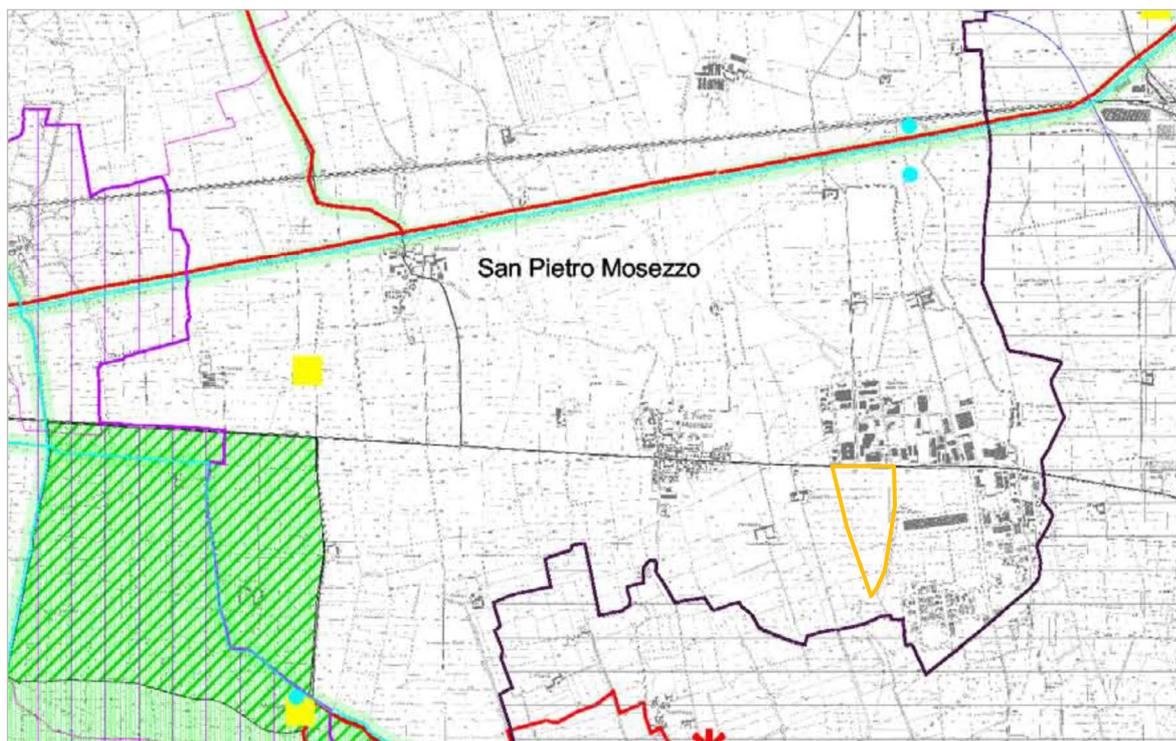
Si precisa, peraltro, che - così come attestato da Regione Piemonte con nota prot. n. 18210 del 7.7.2016 - il suddetto Canale Cavour "non è soggetto al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004" ed è ben distante dalla perimetrazione d’ambito non generandosi, dunque, relativamente al suddetto corpo idrico, alcun vincolo rispetto all’Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo impianto.

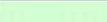
1.3 Piano Territoriale Provinciale

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 Territoriale Provinciale.

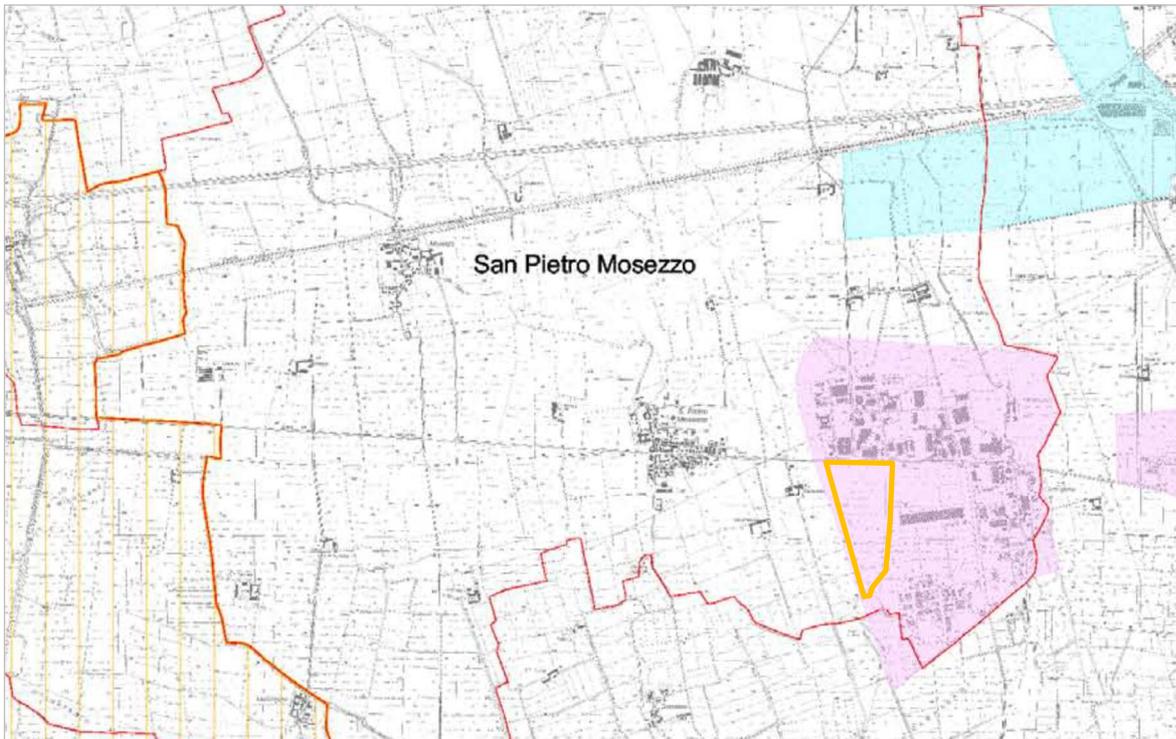
Estratto della “Tavola A – Caratteri territoriali e paesistici” del PTP



	Rete idrografica principale	-
	Rete ecologica	art. 2.8
	Fontanili	art. 2.10

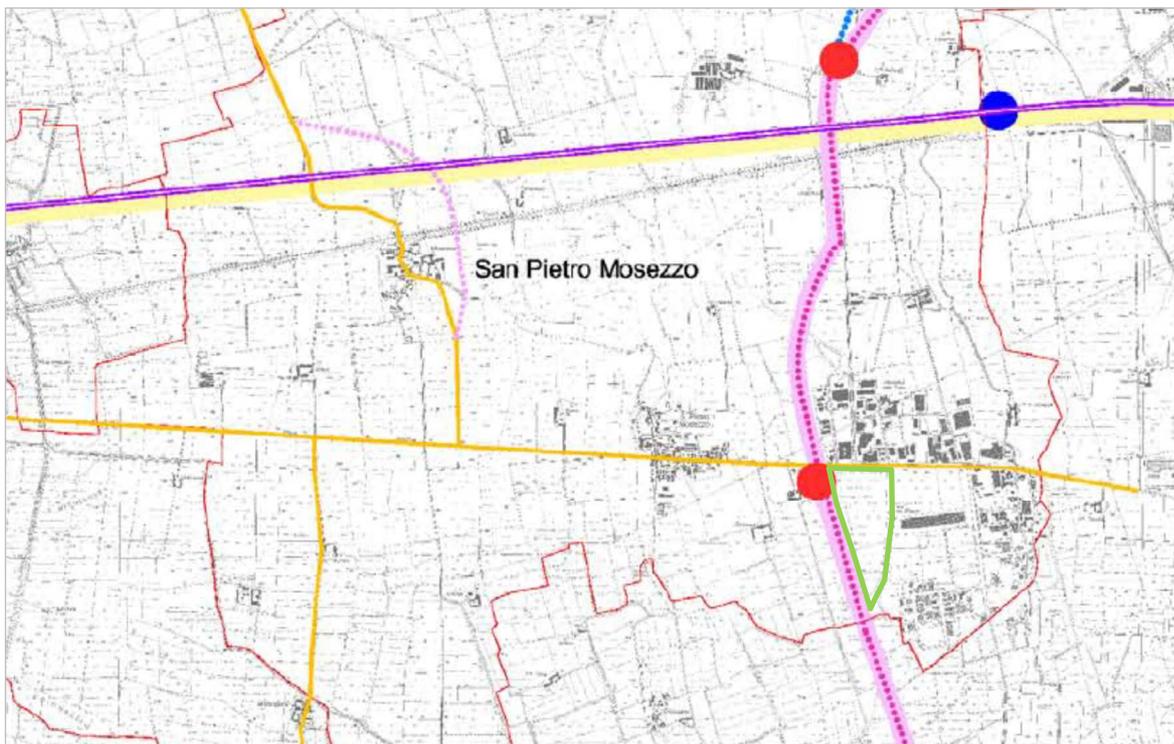
	Paesaggio agrario della pianura	art. 2.10
	Rete degli itinerari	art. 2.11

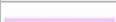
Estratto della "Tavola B – Indirizzi di governo del territorio" del PTP



	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

Estratto della “Tavola C – Infrastrutture e rete per la mobilità” del PTP



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

La Tavola A del PTP non evidenzia alcun carattere territoriale o paesistico di rilievo nell'intorno dell'Ambito Sud. Nessuna interferenza è dunque rilevabile tra lo sviluppo urbanistico dell'Ambito in esame con qualsivoglia elemento della rete ecologica provinciale segnalata.

Nella Tavola B, l'area industriale di San Pietro Mosezzo è individuata come zona di completamento e di contestuale riqualificazione degli insediamenti produttivi, in cui concentrare gli insediamenti per attività economiche in modo da realizzare economie di aggregazione dei servizi ed evitare la diffusione indifferenziata e capillare sul territorio. La perimetrazione dell'Ambito Sud rientra totalmente all'interno delle aree di concentrazione già identificate per insediamenti produttivi da confermare, qualificare o sviluppare.

Il loro ampliamento / attuazione è soggetto alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, che devono contemplare al proprio interno interventi per la mitigazione degli effetti ambientali e possono operare per una generale configurazione quali "aree ecologicamente attrezzate".

Nella Tavola C è riportato il tracciato della tangenziale Ovest di Novara, oggi lievemente rivisto nell'andamento, in sede di PRGC di San Pietro Mosezzo, fino a costituire esatta delimitazione dell'Ambito Sud sul lato occidentale. Accompagnano l'infrastruttura 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.

1.4 Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 1.5 del PTP

In ottemperanza ai disposti dell'art. 1.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale (PTP), in data 11.04.2006 la Provincia di Novara e i Comuni di Novara e San Pietro Mosezzo hanno siglato un "Accordo di Pianificazione" finalizzato a *"concordare obiettivi e scelte di sviluppo urbanistico a scala non solo locale, nonché per concordare la formazione e l'attuazione dei rispettivi strumenti di pianificazione e relative varianti, in presenza di stretta integrazione ed interdipendenza degli assetti economici ed insediativi dell'area industriale ricadente nel territorio di San Pietro Mosezzo"*.

In particolare, l'Accordo persegue il raggiungimento di 3 obiettivi:

- 1) attivare operativamente il riordino e la riqualificazione urbanistica e infrastrutturale delle "Aree di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare, sviluppare", di cui all'art. 4.2 delle NTA del PTP;
- 2) prevedere, nelle aree adiacenti l'Area industriale di San Pietro, la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo, con mix di funzioni qualificate, di valenza sovralocale, ove concentrare le nuove funzioni produttive, realizzare economie di aggregazione dei servizi e razionalizzare gli insediamenti e le reti infrastrutturali;
- 3) assumere le direttive e le prescrizioni del PTP che governano le richiamate tipologie insediative, con particolare attenzione:
 - agli effetti sul traffico;
 - alla progettazione delle mitigazioni dell'impatto ambientale e paesaggistico;
 - all'esplicitazione nella pianificazione esecutiva delle indicazioni morfologiche e di inserimento di costruzioni e manufatti;
 - alla redazione di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della LR 40/98 a corredo della medesima pianificazione esecutiva;
 - alla configurazione della nuova area produttiva da intendere "Area ecologicamente attrezzata", 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 ecc.), fognature industriali, impianti di depurazione, impianti o sistemi di gestione rifiuti, centri servizi alle imprese ecc.;
 - sistemazione sotto i profili idrogeologici ed ambientali;

- previsione di 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;
- definizione di 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.

1.5 Piano Regolatore Generale Comunale

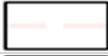
A livello urbanistico, l'Ambito Sud delle Aree produttive di nuovo impianto è ubicato immediatamente a ridosso della parte sud ovest dell'area industriale consolidata di San Pietro, della quale costituisce il naturale completamento; verso sud e verso ovest, l'Ambito in esame è delimitato da aree ad oggi agricole destinate da PRG ad aree a verde di rispetto ambientale, normate dall'art. 4.3.3. delle NTA, mentre verso nord il suddetto Ambito è invece delimitato dal tracciato della SP11, già Strada per Biandrate. I lati est e sud dell'Ambito sono delimitati dalla percorrenza del Cavo Cattedrale. Sempre in lato est, ma all'interno della recinzione delimitante l'area industriale esistente, va segnalata la presenza di un fontanile per il quale le NTA di PRGC prevedono la valorizzazione e la conservazione. La previsione della tangenziale di Novara delimita l'Ambito verso ovest. Le aree a verde di protezione ambientale sono poste a cuscinetto del canale e della viabilità sovracomunale in progetto. Queste fasce consentono di creare un anello verde con soluzione di continuità a contorno dell'intero ambito e, in prospettiva (con l'attuazione dell'Ambito Sud), dell'intera area industriale di San Pietro.

Di seguito, si riportano l'estratto della tavola P 08 di PRGC vigente e l'articolo 3.5.5 delle Norme Tecniche di Attuazione (così come variante per effetto sia della Variante n. 3 al PRGC sia della deliberazione autentica del comma 12, lettera "a", assunta con la più volte citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 24.10.2022) che disciplina le Aree Produttive di Nuovo Impianto.

Estratto della "Tavola P 08 – San Pietro: Area industriale: destinazione e uso delle aree" del PRGC – Variante n. 3



	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	art. 3.2.4

	mobilità (piste ciclabili)	
	Aree per servizi ed attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, ricettivi	art. 3.2.4
	Aree per servizi ed attrezzature sociali, private di interesse collettivo	art. 3.2.5
	Aree produttive configurate	art. 3.5.3
	Aree produttive di nuovo impianto	art. 3.5.5
	Nuclei rurali	art. 3.6.5
	Limite fasce di rispetto (viabilità principale, ferrovia, acque, impianti tecnologici pubblici)	vari
	Aree a verde di rispetto ambientale	art. 4.3.3
	Fascia di pertinenza paesaggistica del Canale Cavour*	art. 4.3.9
	Perimetrazione dell'area industriale come configurata attualmente	-
	Linee elettriche aeree esterne	-

Estratto delle NTA del PRG – Variante n. 3

Art. 3.5.5

Aree produttive di nuovo impianto

Definizione:

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

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Destinazioni d'uso proprie, nella percentuale minima del 60% della Sul, comprendenti:
 - attività di stoccaggio di beni e merci in genere (b4)
 - attività di deposito ed accumulo di materiali ingombranti (b5)
 - attività di ricerca, anche a carattere innovativo (b7)
 - attività per il commercio all'ingrosso (c3)
 - attività espositive (c5)
 - attività direzionali minute (e1)
 - attività direzionali pubbliche e private (e2)
 - attività di servizio, private (g1)
 - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)

- servizi tecnologici (g4).
3. Destinazioni d'uso ammesse, nella percentuale massima del 40% della Sul, comprendenti:
 - attività industriali di produzione (b1)
 - attività artigianali di produzione e servizio (b2, b3)
 - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
 - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
 - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1)
 - attrezzature ricreative e per il tempo libero (d2).
 4. È ammessa la residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450 solo se richiesta in sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo.
 5. Allo strumento urbanistico esecutivo è demandato il compito di organizzare spazialmente e quantitativamente le diverse destinazioni d'uso da insediare, mentre compete all'Organo comunale, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, la verifica del rispetto delle percentuali definite al presente articolo, le quali, si precisa, sono riferite alla superficie utile lorda degli insediamenti realizzabili sull'insieme delle aree.

Modalità d'intervento:

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

Tipi di intervento ammessi:

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

Parametri:

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

Disposizioni particolari:

9. La pianificazione urbanistica esecutiva sarà predisposta nel rispetto degli impegni contenuti nell'Accordo di pianificazione, con particolare trattazione per le condizioni minime da conferi-

re alla dotazione qualitativa degli ambiti al fine di realizzare 'Aree ecologicamente attrezzate', le cui condizioni minime sotto il profilo della dotazione qualitativa sono:

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

prospettico delle costruzioni, schermatura delle aree adibite a deposito di materiali, merci o attrezzature; dette aree possono costituire quota parte della dotazione di standard a verde, hanno specifica destinazione a verde alberato e potranno rimanere di proprietà privata con 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 Ild, 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.

Nuovo comma 12, lett. e) dell'art. 3.5.5 delle NTA conseguente alla deliberazione CC n. 22/2022

*“e) il progetto di organizzazione delle “Aree a verde di rispetto ambientale” (cfr. art. 4.3.3) ricomprese nei parametri d'ambito ed aventi funzioni di filtro ambientale, ambiente prospettico delle costruzioni, schermatura delle aree adibite a deposito di materiali, merci o attrezzature; dette aree possono costituire quota parte (**pari alla percentuale massima del 50%**) della dotazione di standard a verde (**pari ad una percentuale massima del 60% della dotazione prescritta ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e smi**), hanno specifica destinazione a verde alberato e potranno rimanere di proprietà privata con stipula di convenzione; la realizzazione sarà contestuale a quella degli interventi edilizi; **il trasferimento di “quota parte” dello standard a verde sulle “aree a verde di rispetto ambientale”, genera incremento della Superficie fondiaria (Sf) e di conseguenza sia della Superficie coperta (Sc) che dei parametri ad essa collegati”**.*

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.

Si dà atto – così come sopra già anticipato - che, con DCC n. 22 del 24.10.2022, il Consiglio Comunale di San Pietro Mosezzo introdotto specificazioni e modifiche all'art. 3.5.5, comma 12, lett. e) delle NTA del PRG allo scopo di meglio definire i contenuti dell'articolato normativo, al fine di eliminare gli elementi di non univoca interpretazione.

Nello specifico, le modificazioni / specificazioni introdotte dalla suddetta deliberazione del Consiglio Comunale hanno perseguito la finalità di chiarire la quantità delle aree destinate a “verde di rispetto ambientale” di possibile imputazione anche a titolo di dotazioni di standard a verde, individuando i seguenti criteri ermeneutici:

- la “quota parte” di aree a verde di rispetto ambientale conteggiabile anche come standard a verde costituiscono una porzione quantitativa non prevalente della quantità di aree a “standard a verde” trasferibile nella “area a verde di rispetto ambientale”; in base alla suddetta deliberazione del Consiglio Comunale, detta “quota parte” può essere ragionevolmente determinata in un massimo del 50% della dotazione di verde pubblico, corrispondente ad un massimo del 30% dello standard complessivo, tenuto conto che la dotazione di servizi deve sopperire a necessità di vario genere (oltre al verde anche a parcheggi e relativi spazi di manovra, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, così come recita l’art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.);
- il trasferimento di “quota parte” dello standard a verde sulle “aree a verde di rispetto ambientale” genera un incremento della Superficie fondiaria (Sf) e di conseguenza sia della Superficie coperta (Sc) che dei parametri ad essa collegati, in quanto è stato ritenuto dal Consiglio Comunale coerente ed ammissibile, secondo i principi di urbanistica consolidata ed in assenza di specifica disposizione prevista nel PRGC vigente, determinare la superficie fondiaria al netto anche della quantità di standard a verde trasferita all’esterno dell’area produttiva.

1.6 Organizzazione generale - Principali indirizzi di riferimento

Dalla disamina degli strumenti di pianificazione territoriale sopra considerati emergono i seguenti indirizzi operativi che devono guidare l'organizzazione dell'Ambito Sud:

- la progettazione dell'intero Ambito deve essere improntata secondo i criteri delle zone APEA, in modo da pervenire alla realizzazione di un insediamento correttamente inserito nel contesto territoriale senza effetti negativi, anzi con miglioramenti degli assetti esistenti;
- la previsione, in particolare, di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico in continuità con i contesti agricoli limitrofi, per il contenimento e la mitigazione degli impatti e per finalità di connettività ecologica;

In materia di aree produttive sostenibili, costituiscono quadro di riferimento programmatico le "Linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate", assunte da Regione Piemonte con DGR n. 30-11858 del 28.07.2009.

In relazione agli aspetti di carattere più prettamente **urbanistico-territoriale**, si riportano di seguito le finalità che devono essere poste alla base della pianificazione generale dell'Ambito Sud.

- garantire l'accessibilità all'area mediante un utilizzo efficiente della rete viaria esistente e dei servizi logistici;
- prevedere una rete viaria interna caratterizzata anche da piste ciclabili, percorsi pedonali, sedi per gli automezzi e parcheggi;
- garantire la presenza delle piazzole di fermata dei mezzi di trasporto pubblico a servizio dell'area;
- realizzare aree verdi con funzione di biofiltro (con effetto su aria, rumore, inquinamento visivo);
- prevedere il fronte strada dei vari lotti con una fascia da destinare a verde e parcheggi privati che costituisca una "barriera verde" per la riduzione dell'impatto acustico e visivo;
- predisporre una zona per servizi direzionali (banca, uffici gestionali, trasmissione dati ecc.) e per servizi vari ai lavoratori dell'area (bar, mensa, foresteria, asilo, ufficio postale, ecc.);
- in merito all'insediamento di impianti produttivi o al loro ammodernamento, il Soggetto Gestore dell'APEA dovrebbe assicurare particolari requisiti come ad esempio:
 - utilizzo delle migliori tecniche e tecnologie disponibili all'interno dei processi produttivi;
 - innovazione di processo e di prodotto, in termini di qualità ambientale ed efficienza energetica;
 - utilizzo di materie prime a basso impatto ambientale.

1.7 Ipotesi progettuale

La traduzione pratica degli indirizzi della pianificazione sovraordinata e dei criteri di progettazione delle APEA (perlomeno di quelli compatibili con la scala del presente Studio Generale), fermi restando i “vincoli” stabiliti dalle Norme di Piano Regolatore (destinazioni d’uso, parametri urbanistici, disposizioni particolari), ha portato alla definizione di una soluzione insediativa articolata come illustrato in figura seguente.

Ipotesi di insediamento



Si precisa che tale articolazione ha come punti fermi unicamente i succitati vincoli di intervento dettati dal PRG, perseguendo l'obiettivo di realizzare un unico insediamento caratterizzato da elevata qualità urbanistica e ambientale e da un mix funzionale al proprio interno coerente con le destinazioni d’uso ammesse dall’art. 3.5.5 delle NTA di PRGC; la collocazione della superficie coperta all’interno del lotto fondiario sarà funzionale alle effettive esigenze delle aziende che andranno ad insediarsi.

La posizione dell’Ambito Sud (e delle Aree produttive di nuovo impianto di San Pietro Mosezzo in generale), frutto di un processo valutativo effettuato in sede di pianificazione sovracomunale, concretizzatosi nello strumento urbanistico comunale e condiviso a livello istituzionale, è altamente

competitiva, attesa la relativa collocazione a brevissima distanza dal casello autostradale di Novara Ovest (circa 4 km) e dal concentrico del capoluogo (3,5 km tramite la SP 11). La stessa previsione di completamento della tangenziale di Novara, che lambisce il margine Ovest dell'area di studio, contribuisce a rafforzare il ruolo centrale dell'intera zona produttiva di San Pietro all'interno dell'hinterland novarese e offrirà nuove opportunità di accesso, attraverso la realizzazione di due svincoli in corrispondenza dell'intersezione con la SP 11 e in prossimità dell'A4.

Inoltre, la scelta localizzativa è funzionale al completamento sostenibile ed alla riqualificazione dell'insediamento preesistente a cavallo della SP 11, attraverso l'aumento degli standard qualitativi e la diminuzione degli impatti ambientali, in attuazione delle finalità APEA.

Con specifico riferimento alla configurazione proposta per l'Ambito di studio, si evidenzia quanto segue:

- l'asse viario di impianto del nuovo insediamento è rappresentato dalla strada provinciale SP11, già Strada per Biandrate, direttamente collegata con il casello autostradale a Nord attraverso la via Dante Alighieri, recentemente potenziata attraverso la realizzazione di due nuove rotatorie già approntate e collaudate unitamente alle opere di urbanizzazione poste a carico del comparto attuativo 1 dell'Ambito Nord delle Aree Produttive di Nuovo Impianto. L'unico accesso all'insediamento avverrà direttamente da questo asse viario; tale accesso consente lo sviluppo di una viabilità di uso pubblico interna al comparto di intervento, lungo la quale organizzare parcheggi per gli utenti, parcheggi pubblici per la sosta di mezzi pesanti e una nuova fermata del servizio di trasporto pubblico e/o collettivo, al fine di incentivare l'utilizzo dei mezzi pubblici per gli spostamenti casa-lavoro;
- le aree pubbliche/a uso pubblico, distribuite per lo più ai bordi dell'ambito, potranno ospitare servizi e attrezzature al servizio dell'intera zona produttiva, nell'ottica di migliorarne l'assetto attuale. A titolo esemplificativo, la porzione ricompresa tra la strada per Biandrate e l'area privata più interna al lotto potrà essere adibita a zona alberata per il relax e lo svago dei fruitori, e potrebbe ospitare il percorso ciclopedonale di cui al punto successivo;
- l'esigenza di qualificare il nuovo complesso immobiliare con caratteristiche proprie delle aree produttive ecologicamente attrezzate, potrebbe essere sviluppata ulteriormente attraverso il recupero e l'adeguamento del percorso ciclo pedonale che già insiste lungo la SP11 e che collega l'ambito produttivo a Novara. Il percorso potrebbe inoltre essere ulteriormente sviluppato in direzione del centro abitato di San Pietro Mesezzo al fine di migliorare il collegamento leggero tra l'abitato cittadino, l'area produttiva e la città di Novara con percorsi adeguati alla percorrenza di una utenza debole e nella massima sicurezza. L'estensione del percorso ciclabile e la risistemazione di quello esistente consentirebbero il completamento delle connessioni ciclabili già operato dagli interventi urbanizzativi recenti operati a carico del comparto attuativo 1 dell'Ambito Nord delle Aree Produttive di nuovo impianto per la connessione ciclo pedonale con i tracciati campestri lungo il Canale Cavour e dei laghetti ad uso sportivo posti in fregio allo stesso.

In coerenza, peraltro, con le recenti modificazioni / specificazioni introdotte dal Consiglio

Comunale con la sopra richiamata deliberazione n. 22 del 24.10.2022, l'Ambito Sud oggetto del presente Studio Generale sarà caratterizzato dai seguenti elementi:

- solo una "quota parte" – intesa come porzione quantitativa non prevalente della quantità di aree a "standard a verde" verrà trasferita nella "area a verde di rispetto ambientale": ciò, come ivi indicato, fino ad un massimo del 50% della dotazione di verde pubblico, corrispondente ad un massimo del 60% dello standard complessivo, tenuto conto che la dotazione di servizi deve sopperire a necessità di vario genere (oltre al verde anche a parcheggi e relativi spazi di manovra, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, così come disposto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.);
- il trasferimento della "quota parte" dello standard a verde sulle "aree a verde di rispetto ambientale" genera, conseguentemente, un incremento della Superficie fondiaria (Sf) e, correlativamente, sia della Superficie coperta (Sc) che dei parametri ad essa collegati, in quanto è stato ritenuto – da parte del Consiglio Comunale - coerente ed ammissibile, secondo i principi di urbanistica consolidata ed in assenza di specifica disposizione prevista nel PRGC vigente, determinare la superficie fondiaria al netto anche della quantità di standard a verde trasferita all'esterno dell'area produttiva.

Le aree a verde di rispetto ambientale, verranno destinate alla laminazione e alla dispersione delle acque meteoriche del nuovo complesso immobiliare e saranno oggetto di riqualificazione ambientale per la rinaturalizzazione del territorio e potranno costituire, per la sola quota eccedente le aree a standard, aree per la eventuale compensazione ambientale dell'intervento; la presenza di nuove zone umide consentirà, inoltre, di ospitare specie vegetazionali autoctone e la fauna locale, concorrendo ad promuovere la biodiversità;

Tratto di pista ciclabile lungo il Canale Cavour



- all'interno del lotto fondiario saranno realizzati gli edifici privati (per una superficie coperta massima del 50% della superficie fondiaria), i parcheggi privati, le aree per viabilità interna e manovra, zone a verde alberato (nella misura minima del 10% della Sf). Queste ultime sono da localizzarsi in prevalenza lungo il perimetro dei comparti, così da rafforzare il ruolo di filtro delle

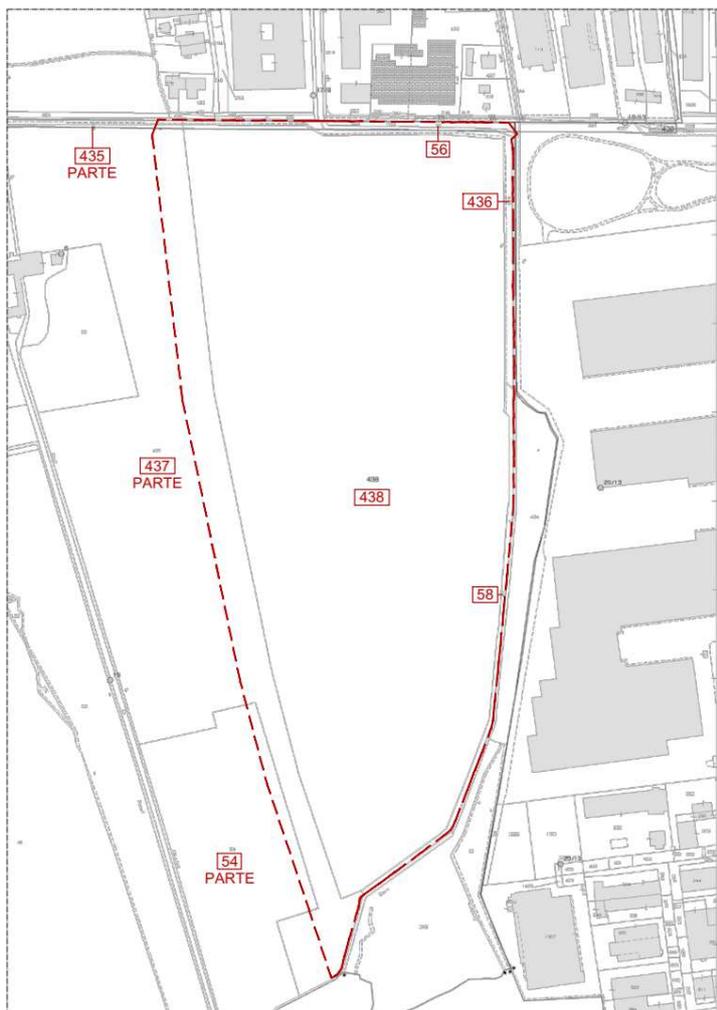
aree pubbliche tra l'edificato e il territorio libero, così da mitigare le pressioni.

1.8 Elenco proprietà e principali dati dimensionali

Di seguito si riportano i dati catastali, la superficie territoriale, la superficie fondiaria, le aree a standard e gli altri dati urbanistici di progetto.

Si ribadisce che, in sede di pianificazione esecutiva, dovrà essere verificato il rispetto dei parametri fissati dal Piano Regolatore Generale (aree a standard, superficie coperta, verde alberato privato) nonché dalle normative settoriali sovraordinate (parcheggi privati).

Planimetria catastale con individuazione dell'Ambito Sud



ELENCO MAPPALI

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

Proprietà catastali

5	12	54	-	RISALIA STAB	U	4	21	30		Euro 652,75	Euro 217,58	Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. NO0081579 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 29545.1/2007)	Annotazione
---	----	----	---	-----------------	---	---	----	----	--	-------------	-------------	---	-------------

- Immobile 1: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 01/10/2018 all'organismo pagatore arpa con la domanda 18800526131 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 159.003.004.2018.340)
 - Immobile 2: Annotazione:** variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
 - Immobile 3: Annotazione:** di immobile: migliore precisazione di superficie
 - Immobile 4: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2013)
 - Immobile 5: Annotazione:** variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Totale: Superficie 06.75,10 Redditi: Dominicale Euro 1.045,19 Agrario Euro 358,12**

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MIGLINO Carmelina nata a NOVI VELLA il 16/12/1950	MGLCML50T56F967Z*	(1) Proprieta' per 1/6
2	SALSA Albertina nata a NOVARA il 22/05/1970	SLSLRT70E62F952Q*	(1) Proprieta' per 1/6
3	SALSA Renzo nato a NOVARA il 30/10/1971	SLSRNZ71R30F952H*	(1) Proprieta' per 1/6
4	SALSA Stefano nato a NOVARA il 20/08/1995	SLSFFN95M20F952G*	(1) Proprieta' per 1/2

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/11/2013 protocollo n. NO0051494 in atti dal 10/07/2015 Rogante: SALSA Sede: SAN PIETRO MOSEZZO
Registrazione: UU Sede: NOVARA Volume: 9990 n. 1504 del 11/06/2015 SUCCESSIONE SALSA ANNAMARIA (n. 5461.1/2015)

3. Immobili siti nel Comune di SAN PIETRO MOSEZZO(Codice I116) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	12	56		-	SEMIN IRRIG	1	12	70		Euro 19,35	Euro 10,49	Tabella di variazione del 31/01/1991 protocollo n. 164004 in atti dal 14/09/2002 (n. 131.1/1991)	Annotazione
2	12	58		AA	SEMIN IRRIG	1	00	07		Euro 0,11	Euro 0,06	Variazione del 11/06/2020 protocollo n. NO0052015 in atti dal 26/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 14008.1/2020)	Annotazione
				AB	RISALIA STAB		33	23		Euro 51,49	Euro 17,16		

- Immobile 1: Annotazione:** variazione di qualita' su dichiarazione di parte
 - Immobile 2: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 11/06/2020 all'organismo pagatore arpa con la domanda 20800021428 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 105.003.001.2020.622)
- Totale: Superficie 46,00 Redditi: Dominicale Euro 70,95 Agrario Euro 27,71**

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MIGLINO Carmelina nata a NOVI VELLA il 16/12/1950	MGLCML50T56F967Z*	(1) Proprieta' per 1/6
2	SALSA Albertina nata a NOVARA il 22/05/1970	SLSLRT70E62F952Q*	(1) Proprieta' per 1/6
3	SALSA Renzo nato a NOVARA il 30/10/1971	SLSRNZ71R30F952H*	(1) Proprieta' per 1/6
4	SALSA Stefano nato a NOVARA il 20/08/1995	SLSFFN95M20F952G*	(1) Proprieta' per 3/6

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/11/2013 protocollo n. NO0066844 in atti dal 13/10/2015 Rogante: SALSA Sede: SAN PIETRO MOSEZZO
Registrazione: UU Sede: NOVARA Volume: 9990 n. 2248 del 22/09/2015 SUCCESSIONE SALSA ANNAMARIA (INTEGRAT.) (n. 7381.1/2015)

4. Immobili siti nel Comune di SAN PIETRO MOSEZZO(Codice I116) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	12	435		-	RISALIA STAB	U	10	80		Euro 16,73	Euro 5,58	FRAZIONAMENTO del 23/05/2017 protocollo n. NO0031933 in atti dal 23/05/2017 presentato il 22/05/2017 (n. 31933.1/2017)	
2	12	436		-	RISALIA STAB	U	47	90		Euro 74,21	Euro 24,74		

- Totale: Superficie 58,70 Redditi: Dominicale Euro 90,94 Agrario Euro 30,32**

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MIGLINO Carmelina nata a NOVI VELLA il 16/12/1950	MGLCML50T56F967Z*	(1) Proprieta' per 1/6
2	SALSA Albertina nata a NOVARA il 22/05/1970	SLSLRT70E62F952Q*	(1) Proprieta' per 1/6
3	SALSA Renzo nato a NOVARA il 30/10/1971	SLSRNZ71R30F952H*	(1) Proprieta' per 1/6
4	SALSA Stefano nato a NOVARA il 20/08/1995	SLSFFN95M20F952G*	(1) Proprieta' per 3/6

5. Immobili siti nel Comune di SAN PIETRO MOSEZZO(Codice I116) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	12	437		-	RISALA STAB	U	12	40	80		Dominicale Euro 1.922,46	Agrario Euro 640,82	FRAZIONAMENTO del 23/05/2017 protocollo n. NO0031933 in atti dal 23/05/2017 presentato il 22/05/2017 (n. 31933.1/2017)	
2	12	438		-	RISALA STAB	U	23	39	80		Euro 3.625,22	Euro 1.208,41	FRAZIONAMENTO del 23/05/2017 protocollo n. NO0031933 in atti dal 23/05/2017 presentato il 22/05/2017 (n. 31933.1/2017)	

Totale: Superficie 35.80,60 Redditi: Dominicale Euro 5.547,68 Agrario Euro 1.849,23

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

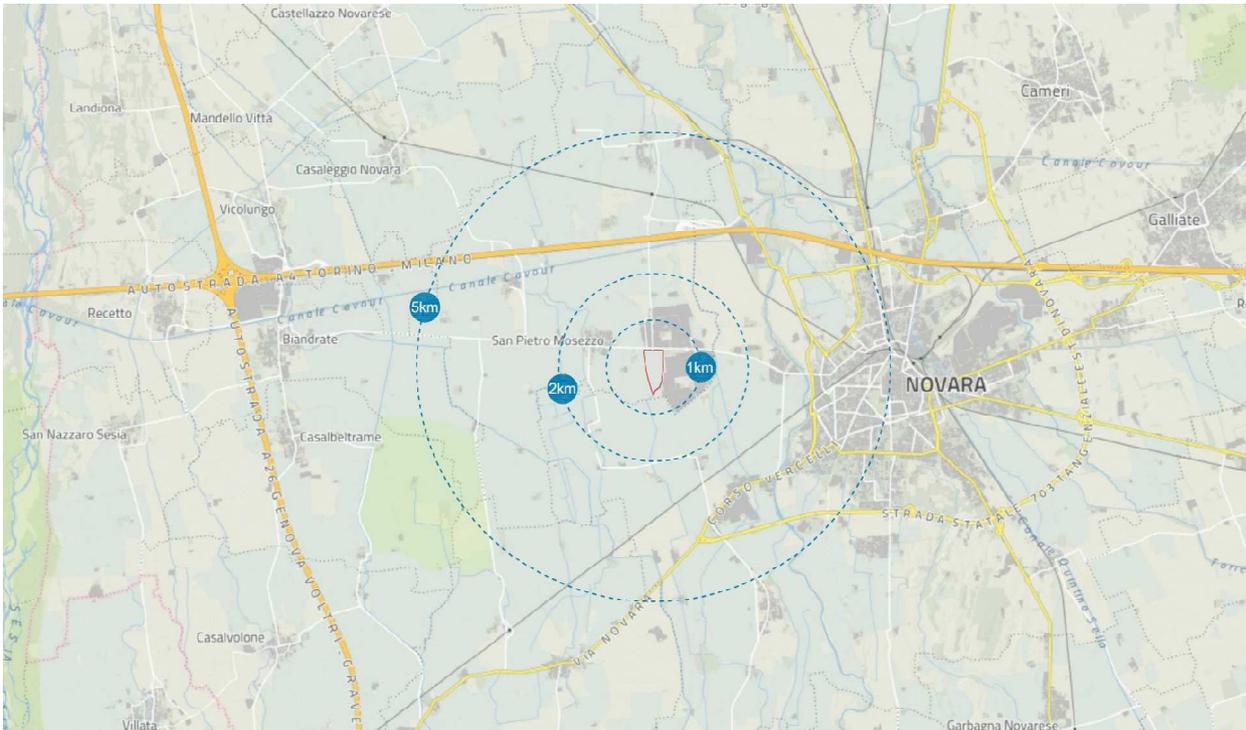
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MIGLINO Carmelina nata a NOVI VELLA il 16/12/1950	MGLCML50T56F967Z*	(1) Proprieta' per 1/6
2	SALSA Albertina nata a NOVARA il 22/05/1970	SLSLRT70E62F952Q*	(1) Proprieta' per 1/6
3	SALSA Renzo nato a NOVARA il 30/10/1971	SLSRNZ71R30F952H*	(1) Proprieta' per 1/6
4	SALSA Stefano nato a NOVARA il 20/08/1995	SLSSFN95M20F952G*	(1) Proprieta' per 3/6

Dati dimensionali

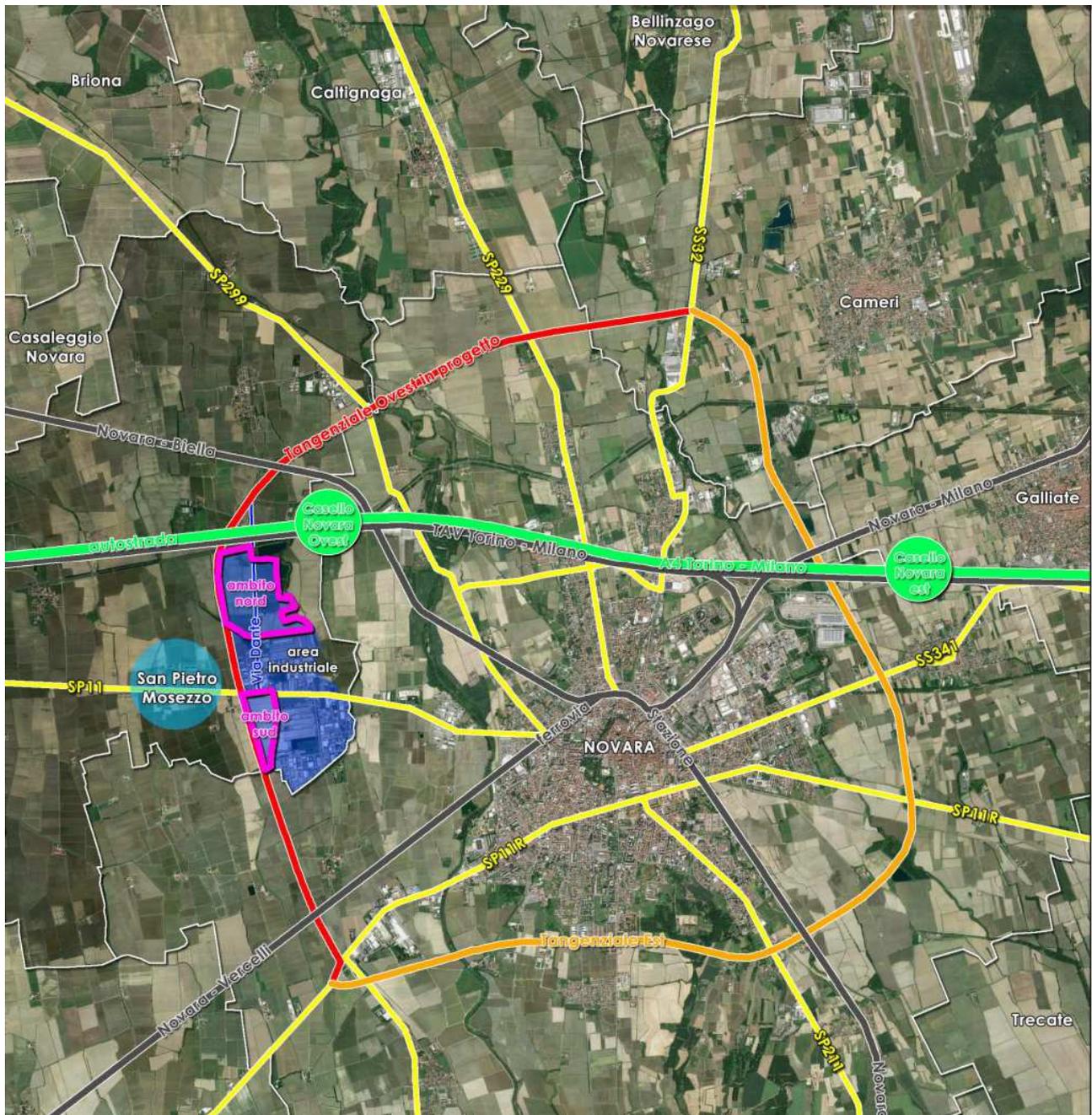
CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE , SUPERFICIE FONDIARIA e VERIFICA DEGLI STANDARD IN PROGETTO

SUPERFICIE TERRITORIALE (St)		
Totale Superficie Ambito Sud - da Rilievo	281.701,3	m²
<i>Parte di Cava Cattedrale - individuabile da rilievo</i>	885,53	m²
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	280.815,77	m²
<i>Standard richiesto da PRGC per insediamenti produttivi (Art. 3.2.4 c.10 NTA) 20% della Superficie Territoriale (St) = 280.815,77 x 0,20 =</i>	56.163,15	m²
<i>di cui:</i>		
<i>Standard a parcheggio - corselli - spazi di manovra (40%)</i>	22.465,26	m²
<i>Standard a verde (60%)</i>	33.697,89	m²
Superficie a verde di rispetto ambientale totale	47.114,00	m²
<i>di cui:</i>		
<i>Quota parte standard a verde (50%)</i>	16.848,94	m²
CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)		
Superficie Territoriale (St)	280.815,77	m²
<i>a dedurre:</i>		
<i>Superficie a verde di rispetto ambientale</i>	30.265,06	m²
<i>Superficie a standard di progetto totale</i>	56.163,15	m²
<i>di cui:</i>		
<i>Parcheggi - corselli - spazi di manovra - assoggettati all'uso pubblico</i>	22.465,26	m²
<i>Verde assoggettato all'uso pubblico reperito all'interno del verde di rispetto ambientale</i>	16.848,94	m²
<i>Verde assoggettato all'uso pubblico reperito all'esterno del verde di rispetto ambientale</i>	16.848,95	m²
Superficie Fondiaria (Sf)	194.387,56	m²

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



Sistema della viabilità sovracomunale – non in scala



ASPETTI AMBIENTALI

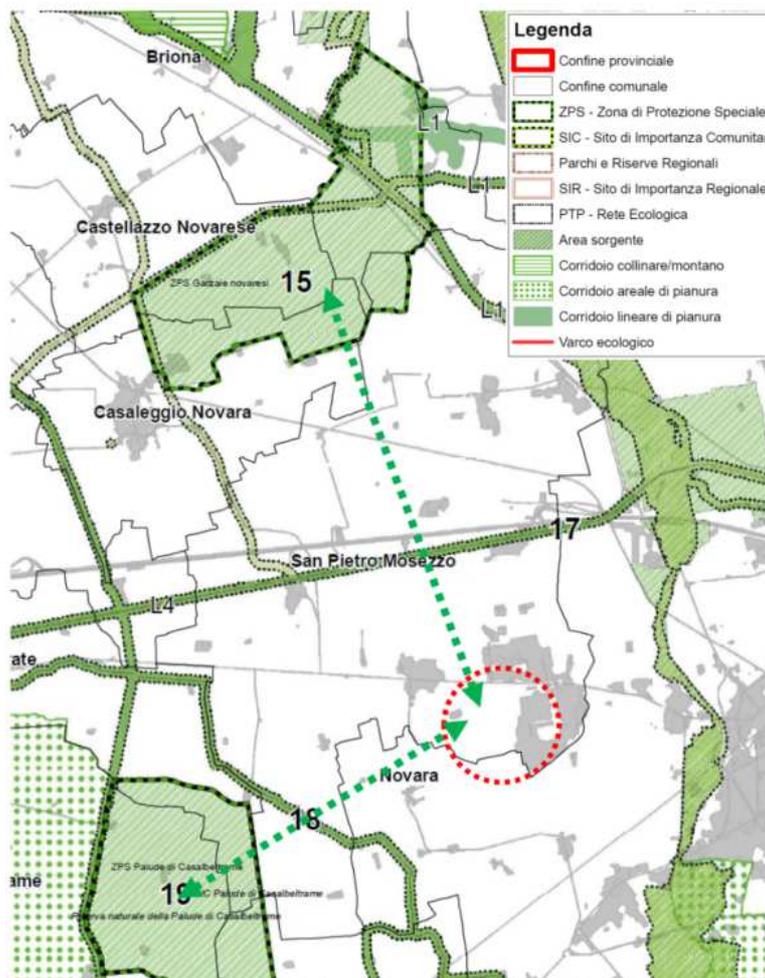
2.1 Biodiversità e rete ecologica

Il territorio comunale presenta una situazione faunistica con buona varietà di specie e tipi, di valore ecologico differenziato secondo le zone e gli areali interessati.

Tuttavia, il mutamento avvenuto nella copertura vegetale, conseguente all'estensione dei vari tipi di coltivazione (anche intensiva), ha prodotto un impoverimento, tipico delle zone periurbane e suburbane e di quelle a diretto contatto con importanti vie di comunicazione o grandi infrastrutture a rete. Le strade hanno infatti l'effetto di recinto sulla fauna e contribuiscono a diminuire il carattere selvatico degli animali e ad aumentare l'isolamento genetico, dal momento che gli animali tendono a fuggire dalle fasce adiacenti alle strade, rifugiandosi all'interno delle aree residue che costituiscono isole con scarsa comunicazione.

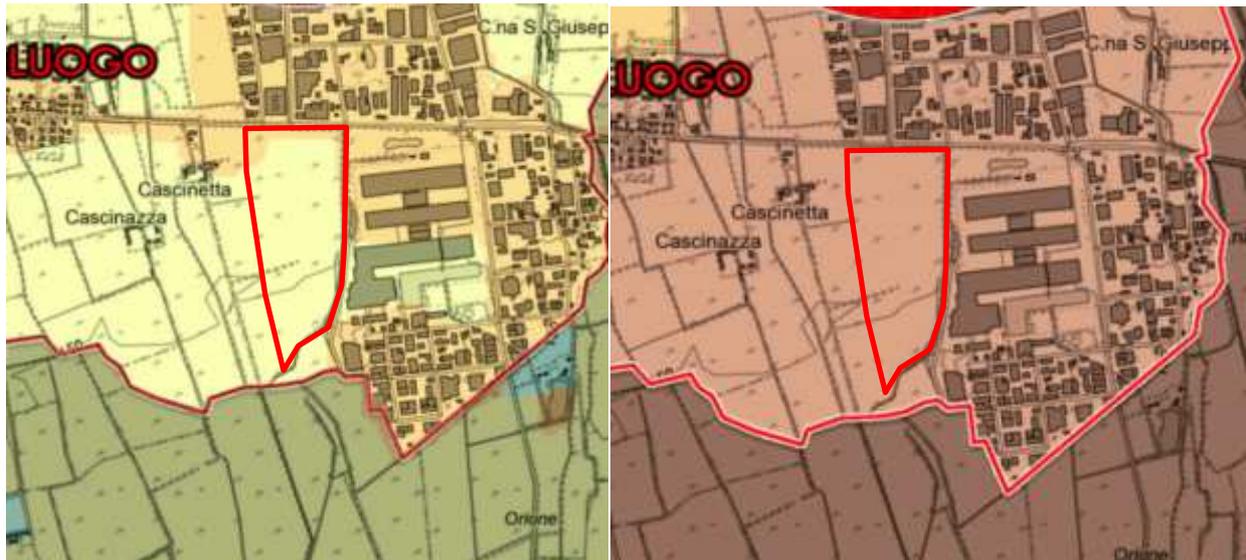
Gli estratti sotto riportati mostrano l'assenza di valenze ecologiche a valere nell'Ambito di studio.

Potenziali connessioni con le aree sorgente della rete ecologica



Più in generale, i cambiamenti delle tecniche di coltivazione, molto più intensive e specialistiche rispetto al passato, piuttosto che la crescita del sistema urbanizzativo, hanno portato ad una perdita della rete di connessione ecologica, formata da sponde di corsi d’acqua, siepi, alberate e filari, elementi essenziali per il mantenimento di una permeabilità dell’ecosistema naturale anche nelle aree più urbanizzate.

Estratti della rappresentazione della biodisponibilità potenziale dei mammiferi e della connettività ecologica (ARPA Piemonte)



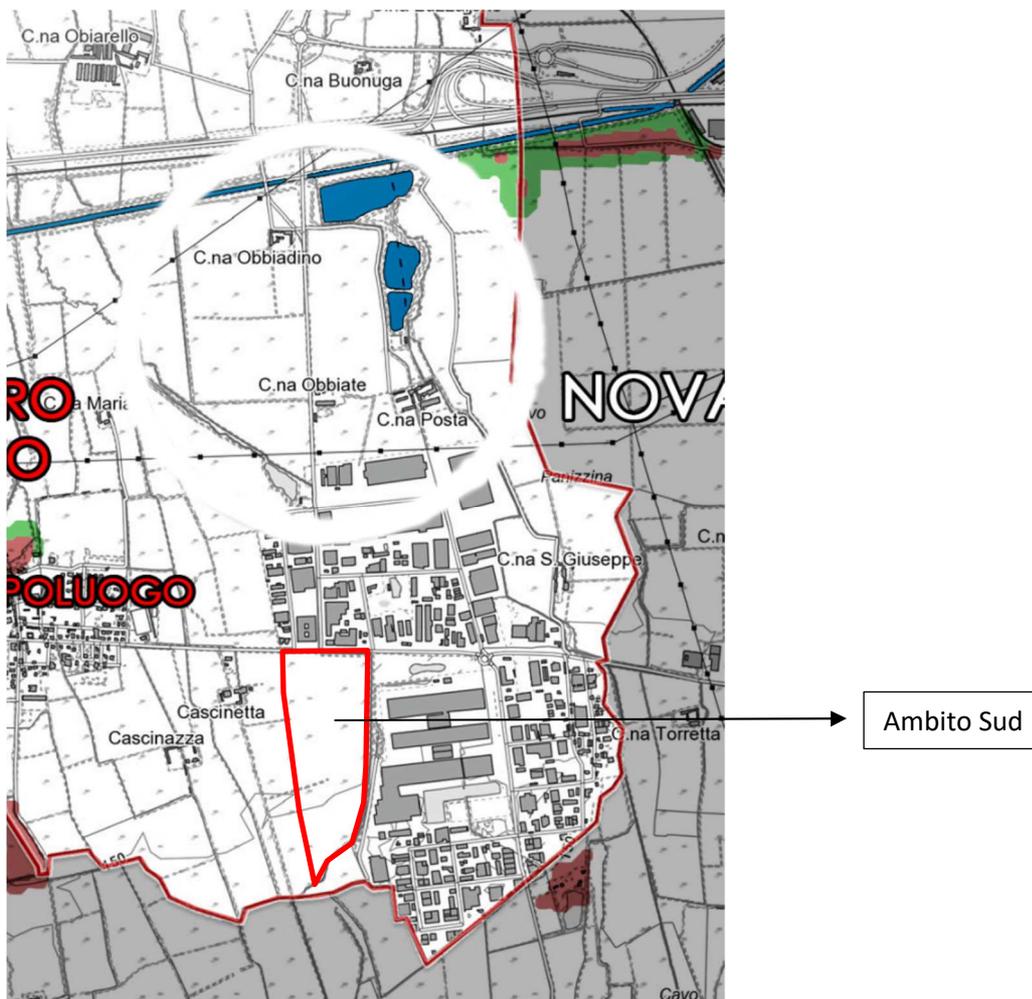
2.2 Acqua

L’idrografia di superficie è caratterizzata dal Torrente Agogna, che interessa il quadrante Nord-Est del territorio comunale, e da corsi minori con prevalente andamento Nord-Sud Est, tra cui la Roggia Mora, la Roggia Biraga, la Roggia Busca e il Cavo Cattedrale, variamente canalizzati a fini irrigui e affiancati da una serie di fontanili.

L’Ambito Sud dell’Area produttiva di nuovo impianto di San Pietro Mosezzo è delimitato in lato est dal Cavo Cattedrale.

La fitta rete di canali, cavi, fontanili definiscono a loro volta una maglia secondaria per la derivazione delle acque prevalentemente a servizio della coltura sommersa del riso. A questa si aggiungono derivazioni dirette dal sottosuolo per captazione.

Le caratteristiche idrogeologiche sono sostanzialmente omogenee. È presente uno strato superficiale ghiaioso, mediamente di una decina di metri, con sottostanti depositi limosi-argillosi alternati a sabbie e ghiaie. Lo strato ghiaioso-sabbioso superficiale contiene una falda freatica più ricca e un secondo complesso sottostante contiene falde a modesta pressione.



2.3 Aria

La qualità dell'aria di San Pietro Mosezzo è quella tipica delle zone ad alta antropizzazione e con aree produttive estese, attraversate da infrastrutture viabili con sostenuto traffico veicolare; le caratteristiche del flusso viario e l'esercizio dei motori sui tratti viabili costituiscono condizioni sinergiche dalle quali deriva la massima compromissione locale della qualità dell'aria con elevati livelli per il CO e l'NO2.

In ogni caso, esaminando i più comuni indicatori rappresentativi delle emissioni dovute alle attività antropiche, le concentrazioni di inquinanti che ricadono nell'ambiente esterno sono tali da rientrare ampiamente nei massimi previsti dalle disposizioni di legge.

Emissioni aggregate per Comune (IREA Piemonte, anno 2010)

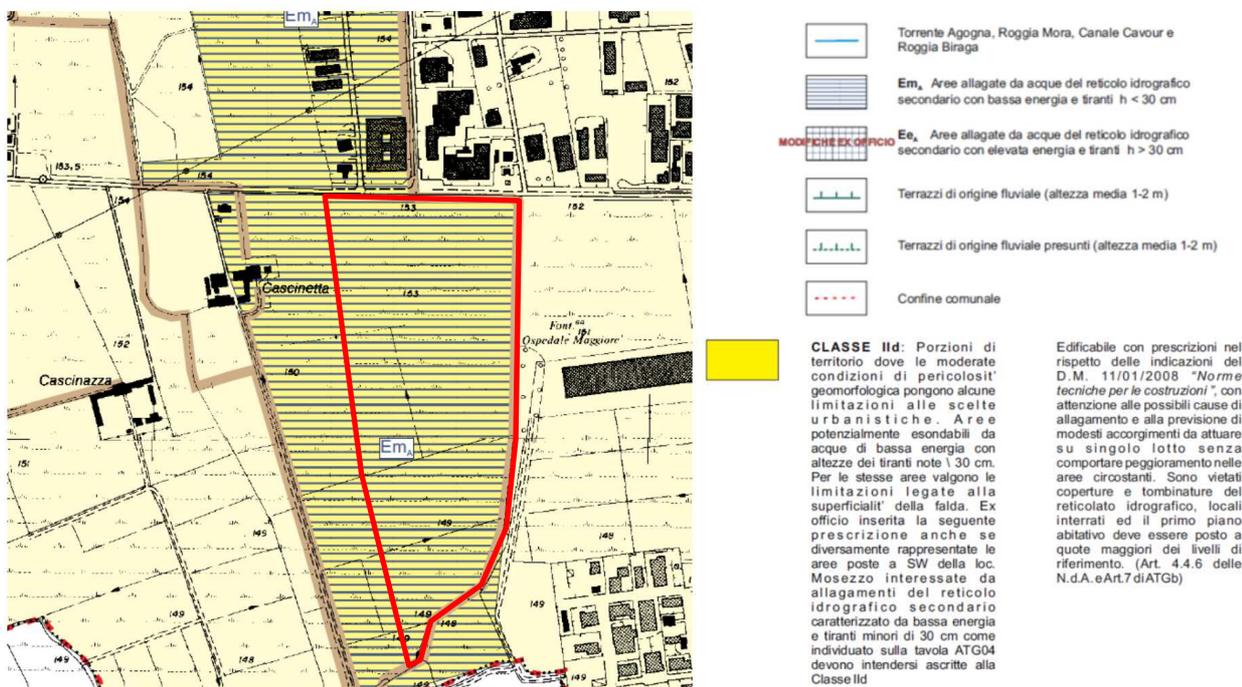
SO2	NH3	CO2equiv	CO2	NMVO	CH4	CO	NOx	PM10	PM2.5	N2O
4,18	45,23	72,46	48,56	331,58	1.037,93	271,23	240,05	37,87	25,93	5,91

2.4 Suolo e sottosuolo

Il territorio comunale, per lo più pianeggiante, degrada lievemente da Nord a Sud e da Ovest ad Est su due formazioni consecutive costituite da depositi di ghiaie di origine fluvio-glaciale differenziati tra loro dalle diverse granulometrie.

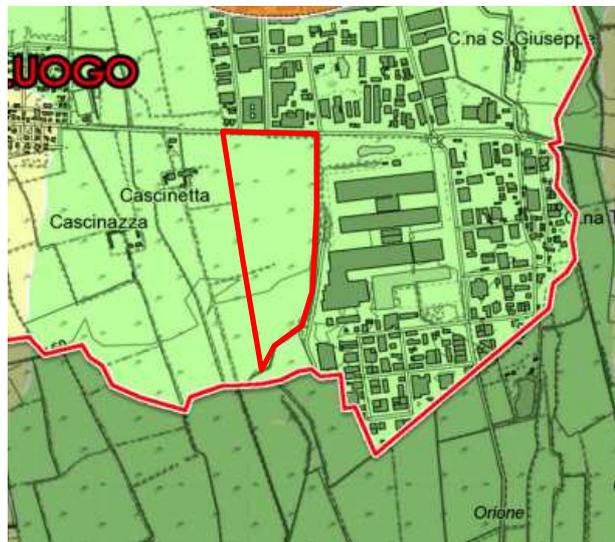
Per situazione geologica, geomorfologica e della propensione al dissesto, il substrato si presenta stabile, al riparo da fenomeni di dissesto idrogeologico e con caratteristiche adeguate a permetterne l'edificabilità, fatte salve le opportune cautele e prevenzioni. L'Ambito Sud, in particolare, ricade in classe IIa di pericolosità, con fasce di rispetto inedificabili di classe IIIa1 lungo i canali irrigui.

Tavola ATG 06 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"



L'individuazione degli usi prevalenti del suolo consente di evidenziare la vocazione colturale-agricola delle aree esterne ai centri abitati e di determinare gli ambiti caratterizzati da maggior potenzialità agricola (classe II), distribuiti perlopiù nella porzione occidentale del territorio e lungo la Roggia Mora.

Estratti della rappresentazione degli usi del suolo (Land Cover Piemonte) e della capacità d'uso dei suoli (Regione Piemonte)



Il consumo di suolo, in termini di aree interessate da usi urbani rispetto a quelle interessate dall'agricoltura, è stato piuttosto contenuto negli scorsi decenni, a fronte della quantità di edificato realizzato. Infatti, non si individuano aree di dispersione dell'edilizia periferica produttiva o residenziale (a differenza di molte città e realtà urbane padane), poiché il processo di espansione è avvenuto nelle porosità dei tessuti esistenti, addensandoli in modo completo.

Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte (aggiornamento 2015 – dati 2013)



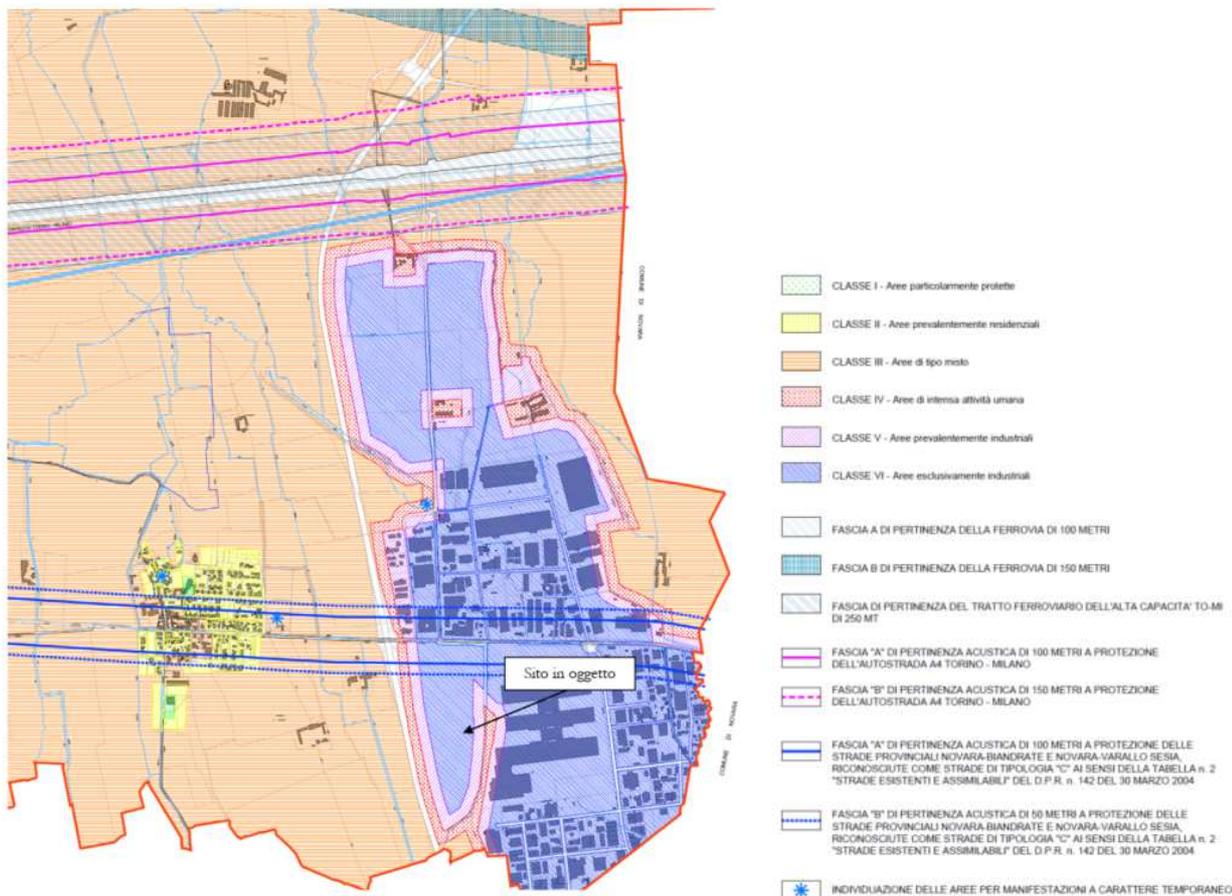
CSU (da superficie urbanizzata)		CSI (da superficie infrastrutturata)		CSR (reversibile)		CSC (complessivo)	
ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
237	6,79	66	1,90	0	0	303	8,68

2.5 Clima acustico

Il Comune di San Pietro Mosezzo è dotato di “Piano di classificazione acustica” redatto ai sensi della LR 52/2000, approvato con DCC n. 59 del 03.05.2004, aggiornato in concomitanza della redazione del PRG 2006, e adeguato con DCC n. 12/2021.

Dall’analisi della cartografia emerge come le fonti principali di rumore siano il traffico veicolare su gomma, il traffico ferroviario, le aree industriali e produttive; queste ultime assumono la classe VI con relative fasce cuscinetto nei confronti dei limitrofi territori agricoli di classe III.

Estratto della zoonizzazione acustica del Comune di San Pietro Mosezzo



2.6 Rifiuti

San Pietro Mosezzo fa parte del Consorzio di Bacino Basso Novarese e la raccolta differenziata a livello comunale è tra le maggiori del Piemonte, con valori che nel 2020 hanno raggiunto il 82,19% dei rifiuti trattati.

Raccolta differenziata annuale (anno 2015)

Materiale	Totale [t]	% RD	Quantità pro capite totale	
			mono [Kg/ab.]	mono + multi [Kg/ab.]
Frazione Organica	143	10,8	71,2	71,2
Sfalci e Potature	280	21,2	139,6	139,6
Carta e Cartone	208	15,7	103,8	103,8
Vetro	0	0	0	0
Multi Materiale	91	6,9	45,2	0
Metalli e Contenitori Metallici	10	0,8	5	5
Plastica	98	7,4	48,8	48,8
Legno	88	6,6	43,9	43,9
Tessili	2	0,2	1	1
Ingombranti a Recupero	1	0	0,3	0,3
RAEE a Recupero	8	0,6	3,8	3,8
Totale	928	70,1	462,7	417,4

Riepilogo dati sulla raccolta (anno 2015)

	Totale [t]	Pro capite [Kg/abitante]
RU indifferenziato	396	197
RD	928	463
Rifiuti totali	1.324	660

Sul territorio comunale non sono presenti discariche di rifiuti solidi urbani, ma in Via Fermi (all'interno dell'Area industriale di San Pietro) è stata realizzata un'isola ecologica, dotata delle attrezzature di selezione, stoccaggio e riciclo.

2.7 Energia e inquinamento elettromagnetico

Per quanto riguarda l'assetto dell'adduzione principale dell'energia, lo stato delle reti è particolarmente complesso, data la sovrapposizione tra elettrodotti per usi civili e industriali. Il territorio comunale è attraversato, da Sud-Ovest a Nord-Est e da Nord-Ovest a Sud-Est, da 4 elettrodotti (RFI 132 kV, Enel 380 kV, Enel 220 kV, Enel 132 kV), localizzati ad adeguata distanza dagli insediamenti civili; due di essi "interferiscono" invece con l'Area industriale di San Pietro (RFI 132 kV a Sud ed Enel 380 kV a Nord).

La rete di media tensione incide sugli insediamenti con tracciati in parte interrati in parte aerei.

Rispetto agli impianti per telecomunicazioni, alla fine del 2016 sono state censite 24 postazioni (perlopiù telefoniche) su tutto il Comune.

Ad ogni modo si segnala che l'Ambito Sud non è interessato dall'attraversamento di alcun elettrodotto aereo. La SP11 Strada per Biandrate ospita tra le strutture di sottoservizio anche la linea elettrica.

2.8 Mobilità e traffico

Il territorio sanpietrino è attraversato da significative direttrici viabilistiche: l'Autostrada A4 Torino-Milano, la Strada Provinciale n. 299 della Valsesia, la Strada Provinciale n. 11 di Biandrate, la Strada Provinciale n. 12 Casaleggio-Vicolungo, la Strada Provinciale n. 103 di Ponzana, la ferrovia Novara-Varallo a binario semplice, la Ferrovia Novara-Biella a binario semplice con stazione nei pressi di Nibbia, la linea ferroviaria ad Alta Capacità.

Questa elevata infrastrutturazione comporta alcune tematiche:

- il sistema generale della viabilità genera sovrapposizioni tra traffico legato al transito (anche pesante) e traffico di penetrazione, sia sulle strade di circonvallazione che su quelle di penetrazione;
- il sistema ferroviario non influisce sul complessivo sistema della mobilità locale;
- la dotazione di viabilità ciclabile in sede protetta o in sede propria, ancorché prevista, è ancora incompleta, dando comunque atto delle significative dotazioni implementate con l'attuazione del comparto 1 dell'Ambito Nord (nuovo percorso ciclo-campestre in lato ovest e in lato est del comparto attuativo 1);
- la dotazione di parcheggi è sufficiente, anche se nelle zone cariche di attività pubbliche o di servizi la dotazione deve essere incrementata.

2.9 Paesaggio

Gli elementi identificativi del paesaggio di San Pietro Mosezzo sono quelli riconducibili alla cosiddetta "pianura novarese", fortemente legati all'economia agricola, soprattutto quella risicola. Il sistema risaia ha infatti influito significativamente sulle modificazioni delle caratteristiche paesaggistico-percettive, ma anche fisiche, del territorio; l'espandersi delle colture ad immersione ed il sempre crescente grado di meccanizzazione che le contraddistingue ha dato vita, oltre che a una capillare rete irrigua, ad un progressivo e sistematico livellamento-abbassamento dei piani colturali, che ha profondamente alterato i caratteri morfologici originari e ha condotto alla scomparsa di rive boscate e filari alberati.

Restano, a tratti, piccole partiture delle campagne con il loro mosaico particellare e con la presenza di filari arborei, cavi irrigui con un certo corredo arboreo, alcuni aspetti di caratterizzazione morfologica significativi. Nella parte propriamente agricola sono evidenti stati ambientali di vita rurale frammista con l'immagine di un edificato più recente avente prevalentemente connotati estensivi e dove emergono e si evidenziano gli edifici di tipo produttivo.

Vedute della pianura risicola e della Roggia Busca (dal sito web del Comune)



Come anticipato al capitolo precedente, l'ambito di studio si caratterizza esclusivamente per la presenza di un fontanile lungo il confine est in prossimità della percorrenza del Cavo Cattedrale, ma tuttavia si trova entro la recinzione dell'area industriale esistente.

2.10 Organizzazione generale - Principali indirizzi di riferimento

A valle dell'analisi delle caratteristiche ambientali del territorio di San Pietro Mosezzo e dell'area di studio nello specifico emergono le seguenti considerazioni:

- insussistenza in sito di specifici elementi ambientali da recuperare e/o valorizzare; l'immagine paesistica attuale è quella d'area agricola attraversata da viabilità di diverso rango, di prevista trasformazione in area produttiva di nuovo impianto, progettata secondo i criteri delle "Aree ecologicamente attrezzate";
- presenza di aree al contorno a destinazione agricola e del Cavo Cattedrale e di un fontanile che sottendono la salvaguardia ambientale (ancorché, come sopra precisato, il suddetto canale non è oggetto di vincolo specifico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, il fontanile tuttavia dovrà essere oggetto di conservazione e valorizzazione nello sviluppo progettuale);
- necessità di porre attenzione all'inserimento delle edificazioni previste dal PRG nel paesaggio della pianura ed alla valorizzazione complessiva delle aree agricole limitrofe mediante interventi di mitigazione visiva e rinaturalizzazione;
- necessità di tutelare i segni del paesaggio delle acque (fiumi e canali, manufatti);
- necessità di interventi migliorativi della mobilità (regolazione dei flussi di traffico attraverso rotatorie, intensificazione del servizio di trasporto pubblico locale, ecc.).

A partire da queste constatazioni, la "Relazione di compatibilità ambientale" del PRG 2006 stabilisce gli obiettivi di tutela per le Aree produttive di nuovo impianto e identifica le relative azioni di piano atte a conseguirli:

OBIETTIVI DI TUTELA:

- predisposizione degli interventi effettivamente praticabili di mitigazione degli impatti, anche in relazione

all'insediamento di nuove attività;

- controllo dell'influenza delle trasformazioni su flora e fauna;
- controllo scarichi e ciclo delle acque;
- controllo quantità/qualità degli spazi e dei servizi per gli utenti, comprese le destinazioni d'uso da insediare;
- controllo inserimento degli insediamenti nel contesto ambientale;
- controllo sugli effetti indotti della mobilità.

PREVISIONI E AZIONI DI PIANO:

- realizzazione congiunta delle opere di attrezzamento e di urbanizzazione per rendere l'area ecologicamente attrezzata;
- modalità d'inserimento degli interventi nel contesto ambientale;
- adeguamento rete della viabilità con realizzazioni contemporanee agli insediamenti;
- controllo delle modalità d'intervento, della pianificazione e delle procedure valutative;
- permeabilità e piantumazione, 10% della superficie fondiaria, quota di verde ambientale, correlazione funzionale con ambito dei laghetti.
- Conservazione e valorizzazione del fontanile

Ovviamente, anche le Linee Guida APEA contengono numerose indicazioni per il corretto inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi insediamenti in progetto. In questo capitolo vengono evidenziati gli aspetti inerenti più specificatamente il "sistema del verde" e la sfera paesaggistico-ecologica, mentre si rimanda al successivo capitolo per il tema della minimizzazione degli impatti attraverso un'adeguata dotazione infrastrutturale, oltre che alle risultanze delle valutazioni di maggior dettaglio contenute nello Studio Ambientale posto a corredo della procedura di verifica di assoggettabilità a VIA regionale già esperita.

- prevedere spazi ed opere per la mitigazione dell'impatto paesistico dell'area;
- realizzare aree verdi con funzione di biofiltro (con effetto su aria, rumore, inquinamento visivo);
- prevedere il fronte strada dei vari lotti con una fascia da destinare a verde e parcheggi privati che costituisca una "barriera verde" per la riduzione dell'impatto acustico e visivo;
- prevedere aree a verde e salvaguardia delle aree naturali e della vegetazione autoctona presente, mantenendo gli alberi esistenti e prevedendo spazi di vegetazione locale nelle aree di nuova edificazione;
- prevedere aree verdi che tengano conto delle caratteristiche fisiche e climatiche dell'area, che privilegino la vegetazione autoctona e assicurino continuità con il territorio circostante;
- contenere l'erosione, sia in fase di cantiere che di esercizio; limitare l'impatto sulla biodiversità, creare zone cuscinetto tra l'area produttiva e le zone limitrofe, realizzare spazi ricreativi adeguatamente ampi e fruibili ed assicurare la continuità dei corridoi ecologici del territorio;
- ottimizzare i movimenti in terra e realizzare opere di scavo che seguano il profilo del terreno, evitando di modificare le aree di drenaggio naturale e mantenendo intatti i canali di deflusso;
- minimizzare gli impatti sulle caratteristiche naturali dell'area (impermeabilizzazione del suolo, modifica delle aree di drenaggio, ecc.), evitando in particolare la deviazione dei corsi d'acqua naturali;

- limitare le aree impermeabilizzate ed utilizzare, ove possibile, pavimentazioni drenanti.

2.11 Sistemazione ambientale dell'area

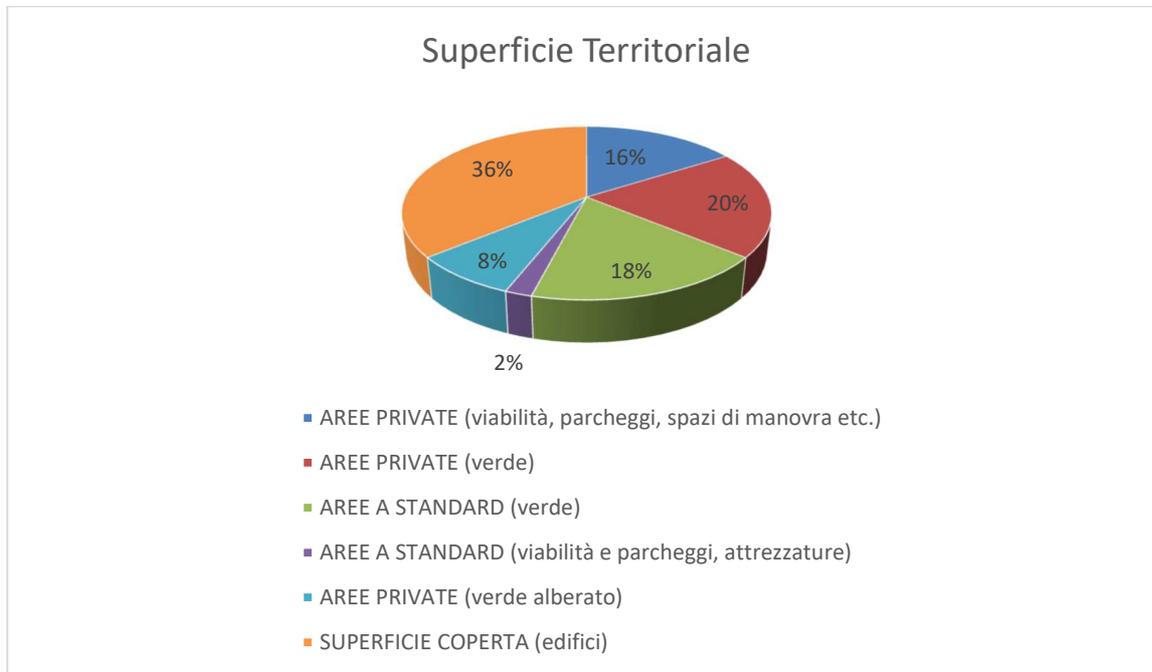
In accordo con gli indirizzi di cui sopra, ed in coerenza con quanto previsto negli elaborati e nelle prescrizioni poste a corredo della procedura di verifica di assoggettabilità a VIA dell'intervento di prevista realizzazione a valere sull'Ambito Sud delle aree produttive di nuovo impianto (procedura, lo si ricorda, conclusasi con l'emissione – da parte di Regione Piemonte – di Determinazione Dirigenziale n. 137/A1607C/2022 del 4.4.2022²), l'area di studio è concepita in maniera tale da minimizzare all'origine gli impatti derivanti dalle nuove realizzazioni, soprattutto al fine di migliorare l'insediamento preesistente nel suo complesso, particolarmente scarno a livello di dotazioni ecologico-ambientali e di implementare le misure compensative dei potenziali impatti.

Tale obiettivo è così sostanziato:

- come già precedentemente esposto, tutto intorno all'Ambito è prevista una "corona" verde che separa gli spazi produttivi dai territori agricoli/a servizi limitrofi. Questa fascia deriva in parte dalle previsioni di PRG (verde di rispetto ambientale lungo la tangenziale di Novara), ma è ulteriormente rafforzata dalla proposta di localizzazione delle aree private a verde/alberate ai margini degli spazi edificabili. Si crea così un filtro tra le attività produttive e le aree ad altra destinazione, con molteplici funzioni: mitigazione visivo-percettiva, barriera acustica, potenziale corridoio ecologico;
- ai fini di quanto sopra, buona parte delle aree verdi di contorno (sia pubbliche che private) sarà piantumata utilizzando specie autoctone caratterizzate da buona persistenza dell'apparato fogliare. La restante porzione, di transizione interna verso le aree pertinenziali delle attività oppure di bordo strada, potrà essere sistemata con aiuole e arbusti.
- l'ipotesi progettuale prevede l'inserimento di aree naturalizzate per la laminazione e la dispersione delle acque meteoriche.
- il dimensionamento dei suddetti bacini dipende dal grado di permeabilità delle aree sottese. Sul 100% della superficie territoriale dell'ambito di studio, si è calcolato che possa essere garantito un minimo del 15% di aree totalmente permeabili (verde in piena terra), costituite dalle aree vincolate alla piantumazione e dalle restanti aree a verde generico. Nella restante quota sono ricomprese le superfici completamente impermeabili (impronte degli edifici, viabilità, spazi di manovra);

Il grafico sottostante schematizza la ripartizione delle superfici tra permeabili e impermeabili.

Superficie territoriale Ambito Sud: possibile suddivisione percentuale indicativa delle destinazioni d'uso e relativo grado di permeabilità

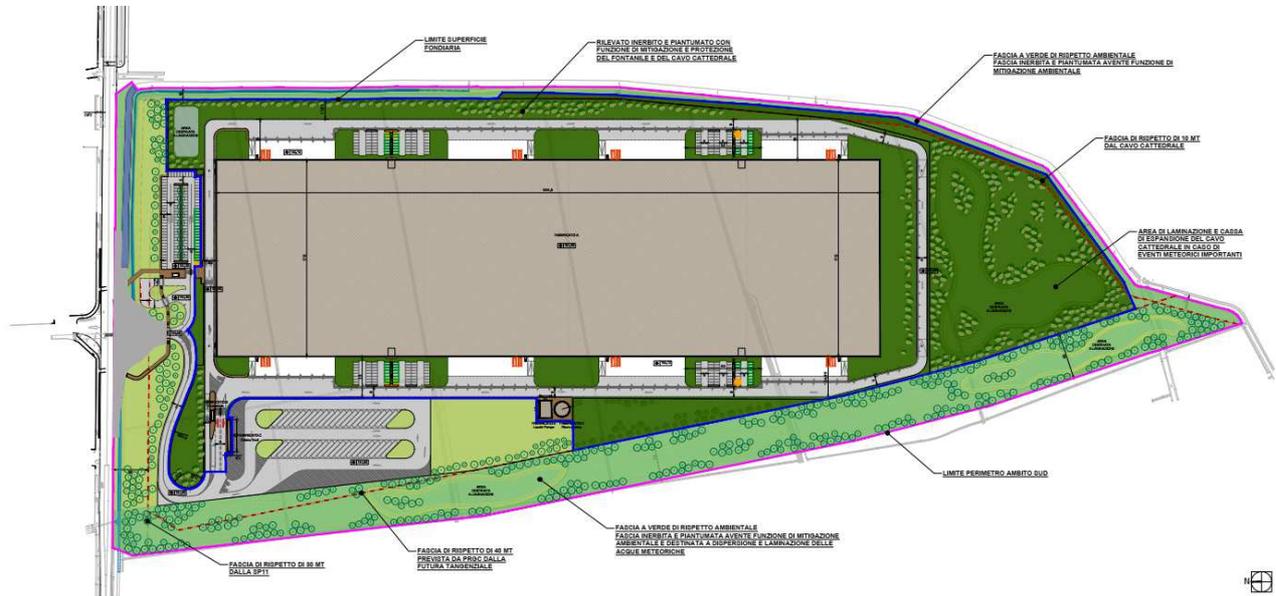


L'insieme delle fasce alberate perimetrali e delle aree naturalizzate per la laminazione e la dispersione delle acque meteoriche è inoltre suscettibile di positive ripercussioni sul disegno della rete ecologica locale, che al momento vede nella sola zona attorno a ridosso del fontanile l'unico elemento riconosciuto. La sistemazione a verde piantumato delle pertinenze della tangenziale di Novara in progetto crea un corridoio che dal canale intercetta il Cavo Cattedrale e prosegue fino all'Ambito Sud delle Aree produttive di nuovo impianto, e potenzialmente oltre, lungo la Fontana Lavella. Altri collegamenti possono essere predisposti all'altezza dell'attuale limite settentrionale dell'area industriale di San Pietro e della SP 11, sfruttando la presenza di altri specchi d'acqua e di fasce alberate di corredo di corsi d'acqua. Con la realizzazione delle aree naturalizzate per la laminazione e la dispersione delle acque meteoriche relative ai comparti dell'Ambito Sud è ragionevole supporre un rafforzamento dei valori ecologici alla scala locale.

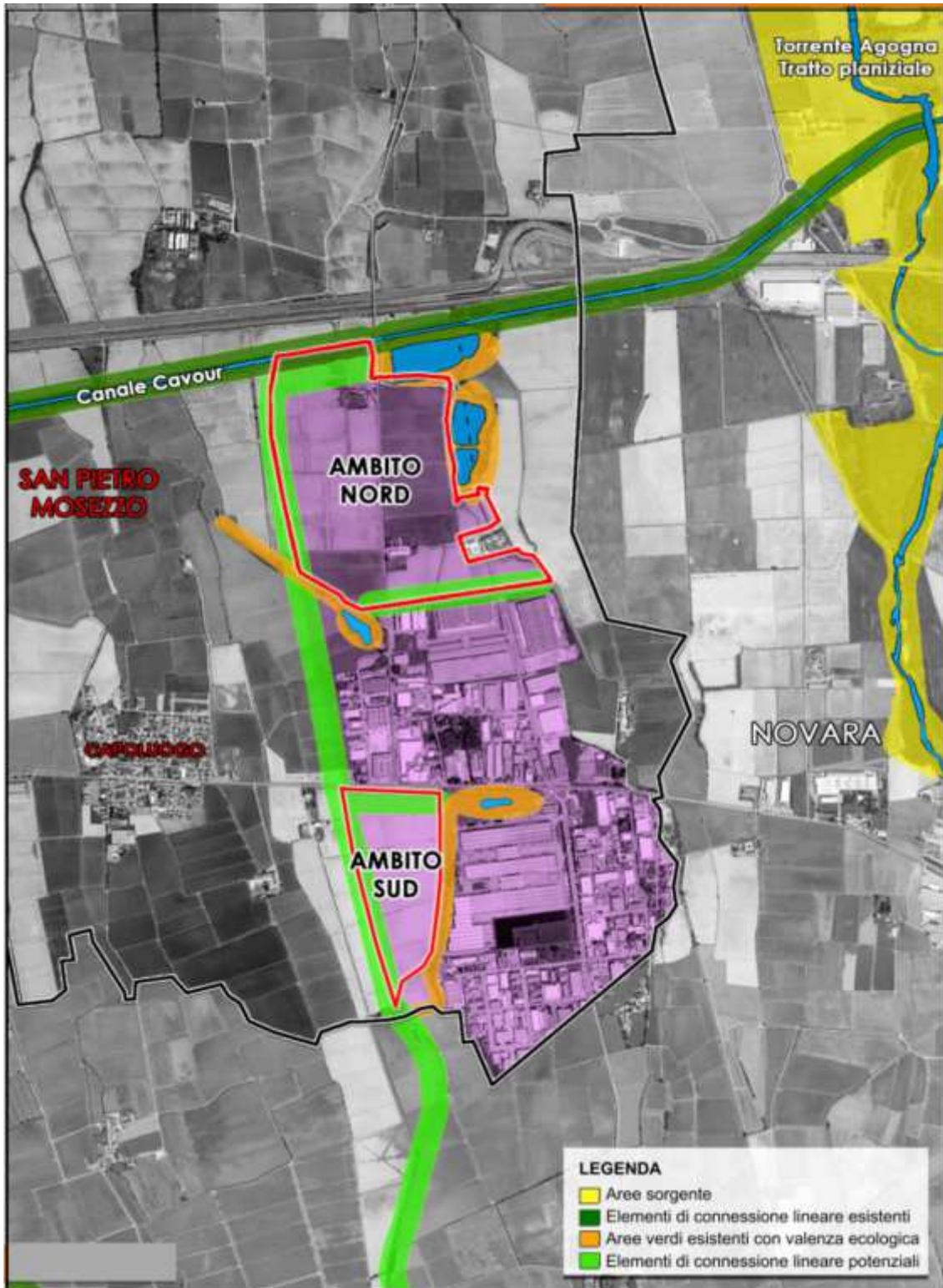
Infine, è innegabile che le quote di verde previste e la loro distribuzione all'interno dell'Ambito contribuiscono ad una riqualificazione dell'Area industriale di San Pietro anche sotto il profilo paesaggistico, definendo confini netti e "verdi" nei confronti dei territori circostanti e mitigando la percezione dei fabbricati.

L'immagine riportata nella pagina successiva illustra il possibile (e auspicabile) assetto ambientale dell'Ambito Sud e il suo inserimento nel contesto.

Fotoinserimento del possibile assetto planivolumetrico



Ipotesi di potenziamento della rete ecologica locale – non in scala



ASPETTI INFRASTRUTTURALI

3.1 Principali indirizzi di riferimento

Come anticipato al capitolo precedente, la compatibilità ambientale di una proposta progettuale è valutabile in relazione sia all'aspetto prettamente insediativo/di uso dei suoli (distribuzione delle aree verdi, relative funzionalità paesaggistiche ed ecologiche, ecc.), sia in correlazione alla gestione degli impatti sulle componenti ambientali tramite la previsione di infrastrutture tecniche, reti e sottoservizi adeguatamente rapportati agli effetti provocati dall'attuazione delle previsioni.

Di seguito si riportano gli obiettivi estrapolati dalle Linee Guida APEA che riguardano la minimizzazione delle ricadute negative sull'ambiente in senso lato, precisandosi che i suddetti obiettivi hanno formato oggetto di valutazione in sede di espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VIA positivamente conclusasi con DD di Regione Piemonte n. 137/A1607C/2022 del 4.4.2022:

- realizzare un sistema a reti idriche separate, per gli usi civili e quelli industriali, privilegiando comunque il recupero ed il riutilizzo della risorsa anche attraverso l'utilizzo di dispositivi per lo stoccaggio delle acque piovane;
- prevedere per le nuove infrastrutture stradali l'utilizzo di asfalti fonoassorbenti e stabilizzazione in sito del terreno allo scopo di ridurre l'impatto acustico e limitare lo sfruttamento delle cave di inerti;
- verificare l'efficienza dei processi energetici ai fini della minimizzazione dei consumi e considerare opportunamente le fonti energetiche alternative per usi civili ed industriali: energia solare (fotovoltaica) e pompe di calore.
- prevedere reti di illuminazione pubblica ed impianti di illuminazione dei piazzali privati studiati per ridurre l'inquinamento luminoso in un'ottica di risparmio energetico;

3.2 Schemi delle reti

Viabilità

L'Ambito Sud delle Aree Produttive di nuovo impianto gode di massima accessibilità veicolare, essendo posizionato a brevissima distanza sia dal casello "Novara Ovest" dell'Autostrada A4 che dallo svincolo previsto tra la futura tangenziale di Novara e la SP 11.

L'area di interesse si colloca a ridosso della SP11, già Strada per Biandrate, all'incrocio con la Via Dante Alighieri, che il presente Studio Generale conferma nel suo ruolo di asse distributivo per l'intero ambito industriale di San Pietro Mosezzo. Questo importante asse viario è stato recentemente oggetto di potenziamento e di messa in sicurezza a seguito della realizzazione degli interventi di potenziamento del sistema infrastrutturale effettuati in sede di realizzazione del Comparto attuativo 1 dell'Ambito Nord, e già oggetto di collaudo tecnico amministrativo. L'intervento ha comportato l'introduzione di due nuove rotatorie, l'estensione delle reti di fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica delle rotatorie e la formazione di nuovi percorsi ciclo pedonali campestri a completamento di quelli pre-esistenti per la sicurezza delle utenze deboli. Tutti gli interventi relativi allo sviluppo del Comparto attuativo n. 1 dell'ambito Nord delle Aree Produttive di nuovo impianto sono stati oggetto di apposto studio specialistico sul traffico, già integrato con le

previsioni di insediamento dell'Ambito Sud nel corso della fase di verifica di assoggettabilità a VIA, conclusasi con la più volte citata DD regionale n. 137/A1607C/2022 del 4.4.2022.

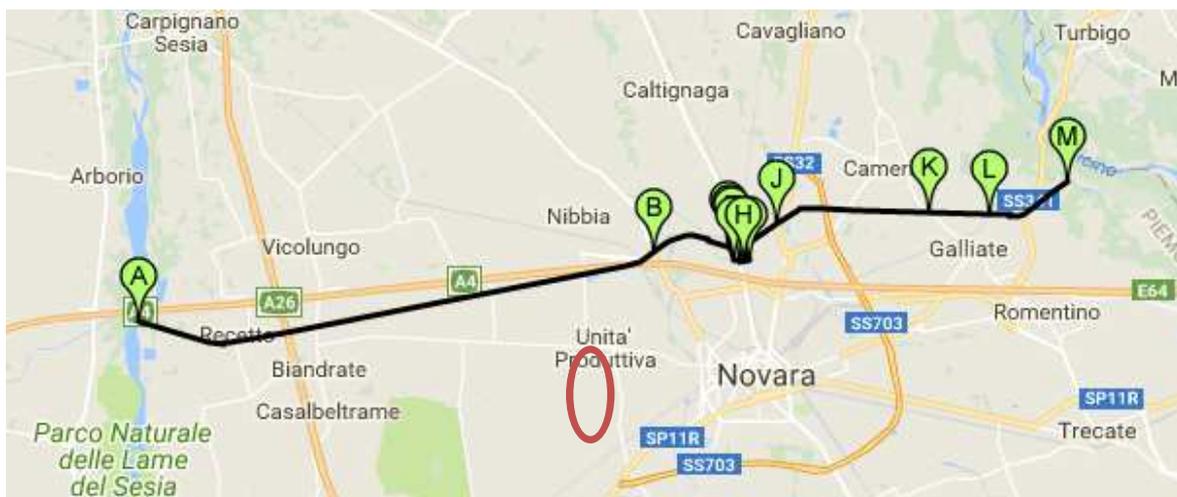
Resta dunque inteso che ogni modificazione rilevante del previsto assetto dell'Ambito Sud rispetto a quanto ipotizzato in fase di verifica di assoggettabilità a VIA, che comporti ulteriori incrementi del traffico veicolare dell'insediamento, dovrà essere oggetto di nuovo studio del traffico.

Per incentivare l'uso dei mezzi pubblici per i tragitti casa-luogo di lavoro, in posizione baricentrica rispetto all'accesso lungo la Strada per Biandrate potrà essere approntata una fermata del trasporto pubblico e sarà stipulata una convenzione con la società che già serve il capoluogo e le relative zone industriali.

Per quanto riguarda la viabilità ciclopedonale, sarà opportuno verificare lo stato di conservazione dell'attuale percorrenza esistente lungo la SP11 al fine di ripristinare i percorsi ed eventualmente di integrarli con l'estendimento in direzione dell'abitato cittadino. Il nuovo assetto dei percorsi ciclo pedonali consentirebbe il completamento delle percorrenze tanto in direzione est-ovest quanto in direzione nord-sud, ricongiungendosi alle percorrenze realizzate con l'intervento del comparto attuativo 1 dell'Ambito Nord.

Il completamento dei percorsi per la mobilità leggera consentirà di raggiungere i laghetti presenti a Nord-Est, rendendo possibile il collegamento sia con il parchetto "Saima Avandero" a sud, sia con la presenza del Canale Cavour e la fascia di rispetto ambientale della futura tangenziale Ovest di Novara. Il completamento e il potenziamento delle percorrenze ciclo pedonali sono funzionali alla fruizione del territorio da parte di una platea potenzialmente vasta. L'ipotesi di tracciato costituisce infatti una diramazione della pista-gronda già predisposta lungo le alzaie del canale, che nel tratto Novarese copre dal Parco naturale delle Lame del Sesia al Fiume Ticino (28 km totali).

Percorso della Ciclabile lungo il Canale Cavour e posizione dell'ambito di studio



Dal percorso in sponda destra, all'altezza del tracciato in progetto della tangenziale è facilmente realizzabile una circolare che costeggia l'infrastruttura stradale fino al confine meridionale dell'ambito, dove piega per seguire l'andamento del Cavo Cattedrale, attraversa Via Dante e la successiva fascia a standard e risale costeggiando la Cascina Posta sul lato Ovest e utilizzando la viabilità comunale preesistente a margine dell'area dei laghi ex cava. Una volta realizzata la bretella

stradale, il percorso potrà essere prolungato fino alla SP 11, e in prospettiva ancora oltre, fino all'Ambito Sud, da dove potrà proseguire su viabilità campestri preesistenti oppure tornare sulle strade dell'area produttiva.

Per la pavimentazione saranno da privilegiare materiali permeabili (ad esempio terra stabilizzata) e aree attrezzate per la sosta.

Percorsi ciclo / campestri esistenti e in previsione



- Percorsi ciclo / campestri esistenti
- Percorsi ciclo / campestri già realizzati dal PEC 1 – Ambito Nord
- Percorsi ciclo / campestri in previsione

Rete dell'acquedotto

La rete dell'acquedotto, attualmente gestita dalla Società Acque Novara e VCO, è presente lungo la Strada per Biandrate e su Via Dante Alighieri con tubazioni del diametro 160 mm. L'Ambito Sud è quindi già servito dalla rete acquedottistica pubblica e può essere facilmente collegato alla stessa con semplici opere di allacciamento.

Per i calcoli delle portate di dimensionamento si farà riferimento alla popolazione massima teorica che potrà essere insediata all'interno del comparto.

Saranno da prevedere:

- a carico degli utenti:
 - scavo a sezione effettiva per acquedotto;
 - reinterro di scavi con materiale ghiaioso;
- a carico degli enti gestori:
 - tubazioni in polietilene per distribuzione idrica;
 - pozzetti di ispezione;
 - raccordi e pezzi speciali.

I contatori presso le utenze saranno doppi: uno ad uso civile e uno ad uso antincendio.

Rete fognaria

Per quanto riguarda le acque meteoriche provenienti dal comparto, per il calcolo delle portate affluenti è necessario conoscere le caratteristiche pluviometriche dell'area. La correlazione tra altezza di precipitazione e durata si rappresenta comunemente con una curva che fornisce, per un assegnato valore del tempo di ritorno T , la relazione tra durata della pioggia t e la relativa altezza di precipitazione h .

In Italia, si usano comunemente le *curve di possibilità climatica*, del tipo:

$$h(t) = at^n,$$

nella quale h è l'altezza di precipitazione (mm), t è la durata della precipitazione (ore), e a ed n sono due parametri.

Nel caso relativo all'Ambito Sud, sono stati considerati i parametri della curva di possibilità climatica della stazione di Novara, fornita dall'Autorità di Bacino distrettuale del Po, per un tempo di ritorno T pari a 50 anni:

- $a = 65,35 \text{ mm/h}^n$;
- $n = 0,292$.

Alle aree in oggetto, per ottenere le portate meteoriche, si applica il modello concettuale globale dell'*invaso lineare*, che esalta il fenomeno della laminazione degli afflussi svolto dal volume d'acqua $W(t)$ che si deve immagazzinare sulla superficie S del bacino sotteso e nella rete a monte, perché attraverso una sezione di un collettore si abbia il deflusso della portata $Q(t)$.

$$Q(t) = \frac{W(t)}{K}$$

dove K , denominata *costante d'invaso lineare*, ha le dimensioni di un tempo.

Attraverso lo sviluppo del modello si può calcolare il coefficiente udometrico che permette di ottenere il valore di afflusso meteorico per l'area in esame.

Osservando la vasta estensione dell'ambito, si stima che le portate derivanti da eventi meteorici possano essere ingenti, anche in considerazione che le stesse si verrebbero a determinare in concomitanza di eventi meteorologici eccezionali.

Per questo motivo, si valuta di realizzare aree naturalizzate per la laminazione e la dispersione delle acque meteoriche il cui fondo drenante dovrà sempre distare almeno un metro dalla quota di massima escursione della falda.

Obiettivo di questi interventi è la riduzione delle portate di origine meteorica avviate alla rete fognaria e recapitate al ricettore finale; ciò può essere ottenuto mediante l'infiltrazione di acque attraverso superfici porose, agevolando l'infiltrazione nel sottosuolo dei deflussi superficiali.

La capacità di filtrazione si determina con la Legge di Darcy:

$$Q_f = KJA$$

dove Q_f è la portata di infiltrazione, K è la permeabilità del terreno, J è la cadente piezometrica e A è la superficie netta d'infiltrazione.

La variazione di volume invasato ΔW nell'unità di tempo è data dalla seguente espressione:

$$\Delta W = (Q_p - Q_f)\Delta t,$$

dove Q_p è la portata influente e Q_f è la portata di infiltrazione.

Tali portate dovranno essere convogliate in aree naturalizzate per la laminazione e la dispersione delle acque meteoriche con eventuale troppo pieno verso bacini di laminazione da collocare per la parte terminale dell'ambito in direzione sud, allo scopo di sfruttare la naturale pendenza dei terreni. Le acque provenienti dai piazzali saranno trattate con processi di dissabbiatura e desolazione prima di essere convogliate nelle aree previste per la laminazione.

Per quanto riguarda la rete fognaria nera, tenuto conto che presumibilmente l'insediamento non sarà del tipo produttivo ma logistico senza scarichi industriali, si ritiene che i reflui derivanti possano essere assimilabili a quelli urbani. La Strada per Biandrate ospita già un condotto per le acque nere del diametro adeguatamente dimensionata. Lo sviluppo dell'Ambito dovrà comunque essere seguito da apposita relazione idraulica riportante la previsione delle portate di scarico in fognatura di progetto.

Si prevede di allacciarsi a questo tratto tramite la realizzazione di un nuovo allacciamento fognario in caduta o in pressione, sempre preceduto da apposito pozzetto sifonato tipo Firenze ed eventuale cameretta di calma, nel caso di utilizzo di impianto di sollevamento fognario. L'impianto di trattamento finale è il depuratore di Novara, che è stato oggetto di interventi di potenziamento in tempi recenti, proprio per l'elevata quantità di attività industriali che vi recapitano le acque. Tutte le acque di origine meteorica dovranno essere appositamente trattate a seconda del tipo di superficie scolante dalla quale provengono e non potranno essere smaltite nella pubblica fognatura.

Energia elettrica / Illuminazione pubblica

La rete di illuminazione pubblica sarà attuata attraverso scavi a sezione obbligata lungo le sedi stradali di nuova realizzazione, con relativa fornitura e posa di cavidotti e cavi elettrici e la realizzazione di pozzetti, cassette di derivazione, pali completi e plinti di fondazione a lato strada.

Saranno pertanto da prevedere:

- scavo in sezione effettiva per rete elettrica (profondità minima richiesta: 60 cm);
- reinterro di scavi con materiale ghiaioso;
- tubazioni in PVC per rete elettrica;
- fondazioni per pali e pozzetti;
- pali per illuminazione in acciaio rastremato.

Per i corpi illuminanti sarà utilizzata la tipologia a LED e il calcolo dell'illuminamento dovrà tener conto del tipo di manto stradale, della sezione e della velocità di traffico; data la categoria di strada prevista, si procederà con l'installazione di pali a doppio braccio a lato strada con interasse di 25/30 m.

Qualora si progetti la rete sottostante suolo privato, nulla osta da parte dell'Ente, previa convenzione tra le parti per le successive manutenzioni.

Attualmente le cabine a bassa tensione dei capannoni circostanti sono collegate in rete (anello).

Linea telefonica / Fibra ottica

Attualmente è presente una linea Telecom lungo la SP11 Strada per Biandrate: pertanto, non sussistono problemi di allaccio per le eventuali nuove utenze.

Gli stacchi a servizio del nuovo comparto attuativo potranno essere derivati dalla linea esistente Telecom.

Rete di distribuzione del gas metano

La proposta di sviluppo planivolumetrico dell'Ambito Sud, già oggetto di esclusione dalla fase di verifica di assoggettabilità a VIA (cfr. Determinazione Dirigenziale 137/A1607C/2022 del 4 aprile 2022), non prevede impianti alimentati a gas metano; tuttavia è possibile derivare qualunque allacciamento del gas metano direttamente dalla Strada per Biandrate.

Rete antincendio

Anche ipotizzando che il nuovo compendio immobiliare possa essere destinato ad ospitare imprese di dimensioni medio/grandi operanti nel campo della logistica industriale, al momento non è possibile definire le quantità dei materiali stoccati, trattati e movimentati al loro interno. Pertanto, attualmente non risulta possibile individuare con esattezza tutte le attività soggette al controllo VVF, previste dal DPR 151/2011.

Ai fini della semplificazione della strutturazione del comparto e della sostenibilità dei costi, sarà opportuno prevedere accessi con caratteristiche adatte ai mezzi antincendio.

Una volta che saranno definite le imprese da insediare, ciascuna provvederà all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) per la propria attività da parte del Comando dei Vigili del Fuoco di Novara.

La finalità di questa prima fase è definire tutte le misure e le predisposizioni di prevenzione incendi possibili che dovranno essere adottate per poter richiedere ed ottenere i Permessi di Costruire.

Raccolta dei rifiuti

Per quanto riguarda i rifiuti solidi, ove il servizio non sia gestito autonomamente avvalendosi di operatori specializzati, si provvederà alla raccolta centralizzata, in convenzione con la Società Consorzio Basso Novarese che già opera sul territorio comunale.

La gestione del sistema di raccolta e trasporto dei rifiuti tramite un'isola ecologica centralizzata interna all'area produttiva, come da Linee Guida APEA, riduce infatti gli impatti derivanti dal traffico dei vari operatori ai quali si rivolgerebbero individualmente le imprese in assenza di coordinamento.

Elettrodotti

L'Ambito Sud non è interessato dalla presenza di linee elettriche né aeree né interrato. La SP11, già Strada per Biandrate, è invece interessata dalla presenza della rete elettrica in media tensione interrata cui allacciare eventuali nuove cabine di consegna e trasformazione. Eventuali potenziamenti della linea elettrica esistente dovranno essere valutati dal Soggetto attuatore dell'intervento di trasformazione urbanistica in concerto con i referenti di zona di ENEL Distribuzione, valutando opportunamente il fabbisogno elettrico delle future attività da insediare all'interno dell'Ambito produttivo.

Schema sottoservizi esistenti e nuovi allacciamenti



Fognatura e depurazione

Acque Novara e VCO S.p.A.
Via L. Triggiani n. 9 – 28100 Novara – Italia
segreteria@pec.acquanovaravco.eu

Note:

Allacciamento con attraversamento su tratto tombinato del Cavo Cattedrale con tubazione in pressione e stazione di sollevamento fognaria. Tratto di collegamento terminale con innesto dall'alto su tubazione esistente a carico dell'Ente gestore



Acquedotto

Acque Novara e VCO S.p.A.
Via L. Triggiani n. 9 – 28100 Novara – Italia
segreteria@pec.acquanovaravco.eu

Note:

Allacciamento su tratto stradale provinciale con tubazione in pressione esistente a carico dell'Ente gestore



Gas (ove richiesto)

Italgas Reti

Largo Regio Parco n. 9 – 10153 Torino – Italia

Note:

Allacciamento su tratto stradale provinciale con tubazione in pressione esistente a carico dell'Ente gestore



Telefonia

TIM

Via Gaetano Negri n. 1 – 20123 Milano – Italia

Note:

Allacciamento su tratto stradale provinciale con attraversamento di corsia da concordare con Ente gestore e Provincia di Novara



Energia elettrica

ENEL Distribuzione

Casella Postale 5555 – 85100 Potenza

Note:

Allacciamento su tratto stradale provinciale con attraversamento di corsia da concordare con Ente gestore e Provincia di Novara. Potenza impiegata da valutare e concordare con ENEL per verificare la disponibilità di linea

INDIRIZZI ATTUATIVI

L'attuazione delle previsioni contenute nel presente Studio Generale è demandata alla redazione e all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa privata, in conformità ai disposti di cui all'art. 3.5.5 delle NTA del PRGC, come modificato / specificato, quanto alle previsioni di cui al comma 12, lettera e), dalla DCC n. 22 del 24.10.2022.

Con riferimento agli sviluppi progettuali che competono al Piano Esecutivo Convenzionato, il quadro previsionale delineato nel presente Studio Generale assolve il compito di rappresentare un possibile e sostenibile assetto complessivo dell'Ambito Sud degli insediamenti produttivi di nuovo impianto. Tale assetto previsionale, non può tuttavia costituire l'unica soluzione organizzativa ammissibile; pertanto, si ritiene indispensabile che le esemplificazioni attuative illustrate nel presente elaborato, siano corredate da una schematica rassegna di indirizzi progettuali, qui di seguito riportati, da assumere quale ulteriore riferimento per la pianificazione esecutiva dell'ambito di intervento.

4.1 Articolazione in sub-ambiti attuativi

Lo Studio Generale prevede lo sviluppo di un solo comparto attuativo in considerazione della forma allungata dell'area che offre unico accesso dalla SP11 (già via per Biandrate) lungo il lato corto verso nord; ciò posto non è da escludere che il Proponente dell'intervento possa articolare lo sviluppo urbanistico dell'ambito in plurimi comparti attuativi, da attuarsi anche per stralci funzionali autonomi, organizzati da un unico strumento esecutivo convenzionato.

4.2 Assetto urbanistico, ambientale e infrastrutturale

L'assetto urbanistico, ambientale e infrastrutturale dell'intero Ambito Sud, come delineato nel presente Studio Generale, si fonda su alcuni principi ispiratori che devono essere salvaguardati anche nel caso di successive modifiche dello schema organizzativo; tali principi sono così compendiabili:

- minimizzazione dei costi di soglia, da conseguire attraverso il corretto dimensionamento delle infrastrutture e il contenimento dei costi esecutivi, gestionali e manutentivi, con particolare riguardo alla viabilità veicolare;
- perseguimento tendenziale dell'invarianza idraulica, attraverso la corretta gestione delle acque superficiali mediante la creazione di aree naturalizzate per la laminazione e la dispersione delle acque meteoriche nel rispetto del franco di sicurezza per la presenza di falda superficiale;
- disposizione delle aree verdi pubbliche o private privilegiando il perimetro dell'ambito sud, senza soluzione di continuità, con finalità di elemento lineare eco-connettivo, di fascia tampone rispetto al circostante territorio agricolo, di mitigazione degli impatti acustici e visivi verso il paesaggio agrario circostante.

4.3 Realizzazione e gestione delle infrastrutture

La definizione progettuale delle infrastrutture, previste in linea di massima dal presente Studio Generale, deve essere sviluppata dallo strumento urbanistico esecutivo, che ne verificherà l'idoneità prestazionale, anche con riguardo alla loro funzionale connessione con le reti esistenti e

alla compatibilità ambientale, da documentare con apposita procedura di esclusione da VAS (rammentandosi che è già intervenuta la positiva definizione di procedura di verifica di assoggettabilità a VIA regionale, che ne ha disposto l'esclusione con prescrizioni).

Eventuali modifiche di posizionamento e dimensionamento delle previsioni contenute nel presente Studio Generale sono sempre ammesse, in sede di PEC, a fronte di documentate esigenze di miglioramento funzionale, anche per quanto riguarda la connessione viaria con la SP11 Strada per Biandrate.

Compete al Soggetto attuatore del PEC l'integrale realizzazione diretta delle relative opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta; a fronte dell'esecuzione di tali opere è ammesso lo scomputo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria, prevedendosi l'applicazione dei disposti di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001. In ogni caso, ferme restando le attuali aree già di proprietà pubblica e le competenze degli enti gestori dei servizi di rete (acque, energia, telecomunicazioni, ecc.), la proprietà e l'onere manutentivo delle aree per servizi e infrastrutture restano in capo ai soggetti attuatori delle trasformazioni urbanistiche. In tal senso, la convenzione posta a corredo del PEC disciplinerà puntualmente le condizioni per l'attuazione, la gestione e l'uso pubblico di tali aree e infrastrutture.

4.4 Autorizzazioni, assensi e pareri relativi ai SUE

Premesso che la pianificazione esecutiva dell'ambito oggetto del presente studio è soggetta alle procedure di esclusione da VAS (così come peraltro riportato nel parere di esclusione della variante parziale n. 3 al PRG dalla Valutazione Ambientale Strategica dell'Organo Tecnico Comunale del 09/12/2020), e che in merito all'intervento in previsione è stata espletata procedura di verifica di assoggettabilità a VIA (conclusasi con esito favorevole, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni ivi contenute, con la già richiamata DD n. 137/A1607C/2022 del 4.4.2022) è opportuno che nei termini perentori di cui all'art. 43, comma 4, della LR 56/77, vengano richiesti i pareri dei soggetti gestori delle reti infrastrutturali interessate dalle previsioni pianificatorie, al fine di orientare correttamente la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti alle varie reti.

4.5 Utilizzo edificatorio

La proposta di sviluppo planivolumetrico contenuta nello Studio Generale prospetta uno schema di utilizzo edificatorio e di assetto urbanistico che tende a massimizzare la copertura delle superfici fondiarie, pur senza necessariamente pervenire alla saturazione delle possibilità edificatoria ammesse dal PRG, sia in termini di superficie coperta, sia di superficie utile. Tale rappresentazione non costituisce ovviamente un limite al pieno utilizzo della potenzialità insediativa di Piano, rispetto alla quale sono state invece dimensionate tutte le infrastrutture previste dallo studio generale, con particolare riferimento agli aspetti relativi allo smaltimento delle acque meteoriche e dei reflui fognari assimilabili ai civili.

I valori quantitativi indicati nelle tabelle dimensionali contenute nel presente Studio definiscono le superfici fondiarie e la capacità edificatoria complessiva ipotizzando che l'Ambito Sud venga sviluppato come nuovo compendio immobiliare per lo stoccaggio di beni e merci in genere (B4) e attività direzionali (E1), attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3), servizi tecnologici (g4) - in conformità con quanto disposto dall'art. 3.5.5 delle NTA del vigente PRG comunale – favorendo

l'insediamento di attività economiche - produttive con mix di destinazioni funzionali nel contesto di quelle ammesse dal PRGC. Stante la valenza puramente indicativa di tali specifiche destinazioni previste, l'effettiva estensione delle superfici fondiari e le conseguenti quantità edilizie ammissibili devono essere determinate - in conformità ai parametri edificatori contemplati dall'art. 3.5.5 delle NTA che, a sua volta, richiama integralmente l'art. 3.6.2 della medesima normativa tecnica - in sede di PEC, in relazione alle destinazioni d'uso in progetto e alle conseguenti dotazioni di standard urbanistici.

4.6 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso specifiche ammissibili all'interno dell'ambito oggetto di studio sono tutte quelle previste dal PRGC (cfr. art. 3.5.5, commi 2 e 3 delle NTA, meglio descritte e puntualizzate all'art. 2.3.1.).

Pur tenendo conto del fatto che l'utilizzo delle nuove aree industriali di San Pietro è andato orientandosi, negli ultimi anni, verso il settore della grande logistica, e che pertanto si ipotizza tale attività come la più probabile tra quelle insediabili, non può tuttavia essere esclusa l'attivazione di altre diverse iniziative economiche, soprattutto se di basso impatto ambientale (considerando come tali tutte quelle escluse dagli allegati alla Parte Seconda del D.Lgs 152/06). Sul tema, si rammenta che la proposta di sviluppo planivolumetrico contenuta nel presente Studio Generale ha già formato oggetto di procedura di verifica di assoggettabilità a VIA, positivamente conclusasi, con prescrizioni, con Determinazione Dirigenziale 137/A1607C/2022 del 4 aprile 2022, assunta dal Dirigente Urbanistica Piemonte Orientale (A1607C) di Regione Piemonte, avente ad oggetto: *"Fase di verifica di assoggettabilità a VIA inerente il progetto "Comune di San Pietro Mosezzo, Ambito Sud nuovo compendio immobiliare per lo stoccaggio di beni e merci in genere (B4) e attività direzionali (E1)" – Cat. B1.3 - Pos.2021-28/VER – Esclusione del progetto dalla fase di Valutazione ex art. 12 della L.R. 40/1998 in combinato disposto con gli artt. 23 e ss del D.Lgs. 152/2006"*.

4.7 Buone pratiche per la realizzazione delle APEA

A conclusione del presente Studio Generale, si allegano le schede operative delle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate", che schematizzano gli aspetti da considerare nell'ambito della pianificazione, progettazione e successiva attuazione delle APEA.

Si ribadisce, infatti, che la realizzazione dell'Ambito Sud delle Aree produttive di nuovo impianto di San Pietro Mosezzo deve tendere verso modelli che adottino un approccio ecosistemico allo scopo di garantire benessere e comfort per gli utilizzatori, di migliorare le prestazioni degli edifici in termini di risparmio energetico e di integrare l'insediamento nel contesto ambientale specifico di riferimento.

ASSETTO URBANISTICO-TERRITORIALE		
Obiettivo strategico	Obiettivi generali	Obiettivi specifici
Progettare e realizzare interventi		1.1 Prevedere destinazioni d'uso, spazi e servizi che garantiscano una qualità ambientale,

urbanistico territoriali di qualità per i complessi industriali	1. Garantire benessere e comfort per i fruitori	1.2 Ottimizzare le diverse attività garantendo la presenza di reti tecnologiche innovative ed efficienti
		1.3 Garantire una buona accessibilità all'area in termini di ottimizzazione degli spostamenti casa-lavoro
		2.1 Progettare l'area con principi volti al risparmio di suolo
	2. Razionalizzare l'organizzazione degli insediamenti all'interno dell'area	2.2 Garantire la presenza degli spazi e dei servizi necessari per realizzare una gestione comune delle emergenze e della sicurezza
		2.3 Garantire un'idonea urbanizzazione dell'area (reti fognarie separate, allacciamento rete potabile e non potabile, reti telematiche, elettriche e gas-metano)
		3.1 Garantire un orientamento ottimale degli edifici mediante un adeguato studio progettuale degli spazi liberi, dei lotti edificabili e degli spazi di servizio
	3. Migliorare le prestazioni degli edifici in termini di risparmio energetico	3.2 Utilizzare idonei materiali isolanti nella costruzione dei manufatti
		3.3 Garantire la qualità ambientale dell'edificato e degli ambienti esterni in termini di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili
		4.1 Garantire un'adeguata progettazione urbanistica dell'intervento in termini di coerenza con il tessuto urbanistico circostante e di compatibilità di funzioni, integrazione dei volumi, disegno complessivo dell'area d'intervento
	4. Integrare l'insediamento nel contesto ambientale specifico di riferimento	4.2 Perseguire l'integrazione delle funzioni interne all'area mediante la previsione di un mix compatibile tra aree di produzione, aree di servizio, aree verdi
		4.3 Definire un planivolumetrico dell'intervento garantendo l'integrazione dei volumi con ricorso a forme volumetriche e compositive di elevata qualità architettonica in termini di materiali, disegno degli spazi e dei volumi

SISTEMA DEI TRASPORTI E DELLA MOBILITÀ		
Obiettivo strategico	Obiettivi generali	Obiettivi specifici
Ridurre le pressioni ambientali indotte dai trasporti e dal traffico veicolare	1. Garantire una mobilità sostenibile delle persone e delle merci	1.1 Definire valide alternative per gli spostamenti casa-lavoro (mezzi pubblici dedicati, navette a basso impatto ambientale, piste ciclo-pedonali, ecc.)
		1.2 Prevedere soluzioni di trasporto merci che garantiscano il risparmio energetico e la riduzione delle emissioni inquinanti (ad es. favorendo, ove possibile, il trasporto su ferro)
		1.3 Garantire aree di accessibilità per i mezzi pesanti
	2. Massimizzare la sicurezza stradale	2.1 Garantire l'efficienza della rete stradale (programmare interventi di manutenzione e di pulizia al fine di mantenere il buono stato del fondo stradale, risoluzione di nodi critici, ecc.)
		2.2 Verificare la natura e la pericolosità delle merci in entrata ed in uscita e l'attuazione di misure per ridurre gli incidenti
		2.3 Garantire una adeguata illuminazione degli spazi esterni
	3. Ottimizzare la circolazione interna ed esterna all'area	3.1 Organizzare la viabilità interna all'area in modo da razionalizzare la circolazione
		3.2 Razionalizzare, in un'ottica complessiva di area, spazi di sosta, di manovra, logistici e parcheggi
		3.3 Assicurare la realizzazione di infrastrutture, mezzi e servizi attinenti alla gestione sostenibile della mobilità interna all'area e di connessione con l'esterno

HABITAT E PAESAGGIO		
Obiettivo strategico	Obiettivi generali	Obiettivi specifici
Garantire un elevato livello di qualità paesaggistica dell'area	1. Garantire una buona integrazione dell'intervento con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si colloca	1.1 Garantire una buona percezione paesaggistica
		1.2 Individuare i caratteri principali (viste focali, mete della percezione, etc...) del contesto
		1.3 Valorizzare le preesistenze e analizzare i principali elementi del paesaggio (beni culturali, cascine storiche presenti sul territorio)
		1.4 Privilegiare le attività di completamento e di ricucitura urbana
	2. Mitigare gli impatti visivi sul paesaggio	2.1 Realizzare fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo-percettivo (fasce tampone)
		2.2 Curare l'integrazione tra il paesaggio e l'edificato proposto, anche attraverso l'accurata composizione architettonica dei manufatti e l'utilizzo di materiali idonei per un'elevata resa estetica
		2.3 Minimizzare gli impatti sulle caratteristiche naturali dell'area (aree di drenaggio, impermeabilizzazione del suolo, attraversamento dei corsi d'acqua, movimenti di terra) e prevedere, se del caso, opere di compensazione
	3. Garantire la sopravvivenza e l'arricchimento della biodiversità	3.1 Analizzare gli ecosistemi presenti con particolare attenzione ai Siti di Interesse Comunitario (SIC), Siti di Interesse Regionale (SIR) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) e valutazione della biodiversità
		3.2 Creare corridoi ecologici

QUALITÀ AMBIENTALE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI		
Obiettivo strategico	Obiettivi generali	Obiettivi specifici
Perseguire elevati standard qualitativi dell'edificato e degli spazi aperti	1. Perseguire una buona qualità architettonica degli edifici	1.1 Garantire un orientamento ed allineamento degli edifici al fine di sfruttare le caratteristiche climatiche dei siti
		1.2 Sviluppare l'utilizzo di tecnologie avanzate di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e tecniche costruttive per garantire un sempre maggiore risparmio energetico)
		1.3 Garantire un adeguato livello di ricambio dell'aria (ventilazione edifici) e termoigrometrico degli ambienti interni
		1.4 Garantire un'adeguata progettazione architettonica che integri gli impianti tecnologici per la produzione di beni o di energia nel disegno complessivo degli edifici
	2. Garantire buone condizioni di comfort degli spazi esterni	2.1 Migliorare l'accessibilità degli spazi aperti (riqualificazione di parcheggi esistenti, strade e realizzazione di nuove aree adibite alla sosta, piste ciclabili e sentieri per i pedoni)
		2.2 Prevedere spazi di mediazione pubblico - privati sul confine dell'insediamento produttivo al fine di garantirne l'utilizzo da parte di utenti esterni
		2.3. Garantire il decoro degli spazi esterni dei singoli lotti
		2.4 Effettuare la manutenzione delle aree verdi appartenenti all'area produttiva attraverso una gestione comune
		2.5 Garantire una progettazione attenta al microclima locale, perseguendo il comfort termoigrometrico degli spazi esterni attraverso un'accorta progettazione fisico – tecnica

ACQUA		
Obiettivo strategico	Obiettivi generali	Obiettivi specifici
Garantire una corretta gestione della risorsa idrica	1. Garantire la sicurezza idrogeologica dell'area	1.1 Definire un quadro conoscitivo del sistema idrografico dell'area; predisporre un bilancio idrico e individuare strategie di intervento
		1.2 Evitare il tombamento di fossi, canali e corsi d'acqua (rinaturalizzazione degli stessi)
		1.3 Realizzare fasce tampone o fasce filtro per garantire l'equilibrio idrogeologico dell'area
		1.4 Minimizzare gli sprechi incentivando il riutilizzo dell'acqua (es. reti fognarie separate)
		1.5 Evitare la modifica dei flussi di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali
	2. Garantire la qualità ambientale	2.1 Ridurre il prelievo delle acque superficiali
		2.2 Garantire la funzionalità della rete idrica superficiale
	3. Gestire le acque superficiali e sotterranee	3.1 Ridurre il prelievo di acque di falda e di rete
		3.2 Prevedere forme coordinate di convenzione con società esterne per fornitura prezzi agevolati di servizi di Audit
		3.3 Realizzare un servizio di approvvigionamento centralizzato di acqua con possibilità per le imprese di effettuare trattamenti specifici sulla base delle esigenze produttive
		3.4 Evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti nel sottosuolo
		3.5 Riutilizzare le acque meteoriche recuperate al fine di ridurre il consumo dell'acqua potabile
	4. Ridurre l'impatto ambientale dei processi depurativi tradizionali	4.1 Verificare la possibilità di realizzare un sistema di depurazione collettivo
		4.2 Monitorare l'efficacia e l'efficienza dei processi di depurazione e regolazione del deflusso delle acque reflue e meteoriche

ARIA		
Obiettivo strategico	Obiettivi generali	Obiettivi specifici
Mantenere e/o migliorare la qualità dell'aria	1. Prevenire, controllare e ridurre delle emissioni inquinanti in atmosfera	1.1 Conoscere lo stato delle emissioni inquinanti in atmosfera e adottare sistemi di monitoraggio delle emissioni e dei flussi di traffico
		1.2 Utilizzare impianti per la produzione di calore ed energia ad alto rendimento ed a bassa emissione di NOX e PM, privilegiando l'uso di energie rinnovabili (solare, eolico, idrico e geotermico)
		1.3 Contenere le emissioni derivanti dal traffico veicolare esistente in prossimità ed all'interno dell'area (ad esempio attraverso soluzioni di mobilità sostenibile come car pooling, car sharing, trasporto pubblico e gestione logistica delle merci e dei prodotti con possibili soluzioni consortili e acquisto di veicoli a basse emissioni)
		1.4 Adottare impianti a bassa emissione inquinante in conformità con le normative vigenti
		1.5 Equipaggiare gli impianti con idonei sistemi di abbattimento delle emissioni inquinanti che consentano di rispettare i più bassi livelli di emissione tecnicamente raggiungibili

SUOLO E SOTTOSUOLO		
Obiettivo strategico	Obiettivi generali	Obiettivi specifici
Preservare l'integrità del suolo mediante il contenimento del consumo e il controllo delle emissioni inquinanti	1. Contenere il consumo di suolo	1.1 Accompagnare il consumo di suolo all'interno dell'APEA con azioni di compensazione volte a favorire il recupero di aree compromesse o di suolo impermeabile esterno all'area
		1.2 Privilegiare il riuso e la riqualificazione delle strutture esistenti
		1.3 Garantire la massima permeabilità superficiale (nelle aree non interessate a carico/scarico merci e non interessate da attività produttive)
	2. Controllare le emissioni inquinanti derivanti da	2.1 Preservare i suoli da contaminazioni e sversamenti accidentali mediante sistemi di prevenzione

sversamenti e
contaminazioni

ENERGIA		
Obiettivo strategico	Obiettivi generali	Obiettivi specifici
<p>Utilizzare in modo sostenibile le risorse ambientali energetiche, massimizzando l'uso di quelle rinnovabili</p>	<p>1. Ottimizzare l'efficienza energetica dell'APEA</p>	<p>1.1 Misurare l'efficienza energetica (convenzione con società esterna per fornitura a prezzi agevolati di servizi di audit energetico e di razionalizzazione energetica delle strutture per le imprese insediate)</p>
		<p>1.2 Perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso negli ambienti esterni pubblici e privati</p>
		<p>1.3 Ottimizzare le prestazioni dei sistemi di illuminazione naturale e artificiale negli ambienti interni ed esterni ai fini del risparmio energetico e del comfort visivo</p>
		<p>1.4 Prevedere adeguati sistemi di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del calore o teleriscaldamento</p>
		<p>1.5 Ridurre l'energia primaria per riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort microclimatico negli ambienti interni, ottimizzando l'isolamento termoacustico ed il riscaldamento dell'aria naturale</p>
		<p>1.6 Ottimizzare il rendimento e contenere le emissioni inquinanti degli impianti di riscaldamento monitorandone le condizioni di funzionamento</p>
		<p>1.7 Utilizzare tecniche costruttive adeguate per una corretta coibentazione interna</p>
	<p>2. Aumentare il grado di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili</p>	<p>2.1 Valutare la possibilità di diversificazione delle fonti privilegiando quelle rinnovabili (solare, eolico, idrico e geotermico)</p>
		<p>2.2 Privilegiare la rigenerazione, dimensionando le potenze installate sull'effettiva necessità termica</p>
		<p>2.3 Utilizzare tecnologie più pulite e promuovere la sperimentazione di sistemi integrati "zero-emission"</p>
		<p>2.4 Promuovere l'utilizzo di soluzioni impiantistiche centralizzate</p>

CLIMA ACUSTICO		
Obiettivo strategico	Obiettivi generali	Obiettivi specifici
Ridurre gli impatti acustici provocati da fonti rumorose	1. Garantire un buon clima acustico ambientale esterno ed interno all'area	1.1 Garantire il rispetto delle indicazioni del piano di zonizzazione acustica comunale evitando gli accostamenti critici
		1.2 Localizzare fonti di inquinamento acustico ad una certa distanza dai luoghi sensibili (mensa, uffici, ecc.)
		1.3 Ridurre il traffico veicolare interno all'area e prevedere idonei sistemi di rallentamento della velocità
		1.4 Impiegare opere di mitigazione acustica (schermature di contenimento delle pressioni acustiche derivanti sia da traffico veicolare sia dagli impianti produttivi e tecnologici, barriere fonoisolanti, fasce alberate, modellamenti morfologici, utilizzo di asfalti fonoassorbenti, ecc.)
		1.5 Garantire un elevato potere fonoisolante degli edifici attraverso tecnologie adeguate
	2. Minimizzare gli impatti acustici attraverso la regolamentazione delle attività	2.1 Effettuare un'analisi e adottare un piano di monitoraggio del rumore emesso verso ricettori significativi
		2.2 Ammodernare gli impianti di aziende particolarmente rumorose che generano impatti acustici rilevanti
2.3 Eseguire una regolare manutenzione degli impianti soprattutto dei meccanismi che sono fonte di rumore		

RIFIUTI		
Obiettivo strategico	Obiettivi generali	Obiettivi specifici
Gestire adeguatamente i rifiuti e contenere i rischi derivanti da sostanze pericolose	1. Garantire la valorizzazione dei rifiuti all'interno delle imprese	1.1 Conoscere i dati sulla produzione e gestione dei rifiuti di ogni attività facente parte dell'APEA
		1.2 Monitorare periodicamente la quantità di rifiuti prodotti e di rifiuti valorizzati
		1.3 Riutilizzare i rifiuti attraverso approcci a "ciclo chiuso"
		1.4 Valorizzare le materie seconde attraverso sistemi di raccolta differenziata
	2. Ottimizzare la gestione dei rifiuti a livello d'area	2.1 Individuare e favorire rapporti di "Simbiosi industriale" tra più imprese (scambio di materiali di scarto, acqua, ecc.)
		2.2 Realizzare isole ecologiche per lo stoccaggio differenziato dei rifiuti
		2.3 Prevedere forme coordinate e ottimizzate di gestione di rifiuti delle imprese insediate (convenzione con una o più società interne o esterne autorizzate)
	3. Garantire la sicurezza ambientale nella gestione dei rifiuti	3.1 Ridurre i rischi derivanti dalle azioni di smaltimento dei rifiuti
		3.2 Elaborare un piano di gestione dei residui da cantiere "Piano Ambientale di Cantiere"

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO		
Obiettivo strategico	Obiettivi generali	Obiettivi specifici
Limitare il livello dei campi elettrici e magnetici	1. Ridurre i livelli di campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50Hz)	1.1 Prevedere in via prioritaria l'interramento delle linee elettriche
		1.2 Ottenere un'esposizione adeguata ai campi magnetici attraverso fasce di rispetto dagli elettrodotti
		1.3 Ridurre il livello del campo attraverso la realizzazione di nuovi elettrodotti o risanamento di quelli esistenti (utilizzo di tecnologie moderne per il risanamento delle aree esistenti)
	2. Minimizzare i livelli di campi elettrici e magnetici, ed elettromagnetici ad alta frequenza (100kHz-30GHz)	2.1 Ridurre al minimo i valori di campo elettromagnetico prodotti attraverso la localizzazione e progettazione di sistemi di telecomunicazioni e radiotelevisivi

SALUTE UMANA

Obiettivo strategico	Obiettivi generali	Obiettivi specifici
Salvaguardare e proteggere la salute umana	1. Conoscere e gestire del rischio globale d'area	1.1 Valutare la situazione di rischio delle singole 1.2 Predisporre soluzioni tecniche e organizzative comuni (piano d'emergenza d'area, formazione del personale e simulazione situazioni di rischio)
	2. Garantire la sicurezza sul lavoro	2.1 Garantire una periodica manutenzione dei macchinari utilizzati dai cicli produttivi 2.2 Prevenire il verificarsi d'incidenti connessi a sostanze pericolose per la salute umana
	3. Ridurre l'incidenza del carico di malattie dovuto a fattori ambientali	3.1 Garantire idonee condizioni ambientali sul luogo di lavoro 3.2 Prevedere un sistema di controllo delle condizioni di salute dei lavoratori

REDDITIVITÀ DELLE IMPRESE INSEDIATE

Obiettivo strategico	Obiettivi generali	Obiettivi specifici
Promuovere la redditività economica	1. Aumentare il valore e la redditività delle imprese insediate	1.1 Realizzare Marketing d'area 1.2 Organizzare eventi d'area 1.3 Realizzare servizi comuni all'area (logistica, gestione rifiuti, servizi interni "Centro Servizi")
	2. Aumentare la capacità di attrarre risorse economiche rafforzando la competitività territoriale	2.1 Migliorare l'accessibilità per le aree esistenti e realizzare infrastrutture adeguate per le nuove aree 2.2 Adottare sistemi di informatizzazione dell'area 2.3 Partecipare a convegni e manifestazioni con altre imprese 2.4 Garantire un'adeguata conoscenza ed informazione del sistema produttivo dell'impresa 2.5 Favorire la nascita e lo sviluppo di imprese locali (incubatori d'impresa o collaborazione con incubatori d'impresa esterni all'area)
	3. Garantire la competitività tecnologica e l'informatizzazione a livello di area	3.1 Incentivare l'insediamento di imprese ad elevata tecnologia e di centri di R&S (ricerca e sviluppo) 3.2 Dotarsi di un'efficiente infrastruttura telematica (servizi di telefoni e videoconferenza, e-commerce, banche dati online, navigazione internet, servizi e-mail, "file-transfer")

		3.3 Progettare e realizzare un sistema informativo territoriale (SIT) utile al monitoraggio ambientale e alla gestione unitaria dei servizi
--	--	---

FORMAZIONE E LAVORO

Obiettivo strategico	Obiettivi generali	Obiettivi specifici
Garantire la formazione interna ed una gestione comune delle emergenze e della sicurezza	1. Garantire un'adeguata formazione professionale ed educazione al lavoro	1.1 Organizzare attività di formazione per il personale interno (corsi di formazione, convegni, attività culturali)
		1.2 Promuovere la competenza specifica in determinati settori e l'inserimento di lavoratori qualificati
		2.1 Analizzare e gestire i rischi di incidenti a livello d'area
	2. Gestire la sicurezza e le emergenze interne all'area	2.2 Dotarsi di un Piano di emergenza d'area (antincendio, ecc.)
		2.3 Monitorare costantemente le attività svolte
		3.1 Prevenire gli infortuni sul lavoro
	3. Garantire buone condizioni di lavoro	3.2 Garantire la salubrità e l'igiene negli ambienti di lavoro
		3.3 Prevedere un'adeguata dotazione di servizi d'area (mensa, banca, bar, hotel, ecc.)

COESIONE SOCIALE

Obiettivo strategico	Obiettivi generali	Obiettivi specifici
Garantire equità, solidarietà e coesione sociale	1. Integrare, rendere accettabili e condividere gli obiettivi dell'area con la comunità locale	1.1 Organizzare programmi educativi rivolti alla sensibilizzazione della comunità locale sulla tematica della sostenibilità
		1.2 Partecipare a progetti ambientali, economici e sociali di formazione della comunità di appartenenza
		1.3 Favorire momenti di confronto con la comunità locale su scelte strategiche aventi impatti sul contesto territoriale
	2. Favorire il progresso economico della comunità locale	2.1 Favorire la nascita di imprese a servizio locale
		2.2 Favorire l'accesso all'area per le imprese che producono prodotti tipici locali
		2.3 Favorire lo sviluppo di convenzioni agevolate per la fornitura di prodotti e servizi dell'APEA alla comunità locale
	3. Costruire e rafforzare l'identità	3.1 Organizzare eventi d'area
		3.2 Partecipare a manifestazioni e convegni

	culturale e la vocazione dell'area	
	4. Migliorare i rapporti all'interno della comunità locale	4.1 Promuovere i principi della Responsabilità sociale d'impresa
		4.2 Facilitare ed incentivare l'insediamento di incubatori d'impresa o collaborare con incubatori esterni all'area
		4.3 Collaborare con gli Enti Locali
		4.4 Garantire e migliorare la sicurezza per la comunità
	4.5 Assicurare condizioni di elevata qualità della vita della comunità locale	

RACCORDO CON L'AMBITO NORD

Il PRG comunale di San Pietro Mosezzo prevede il completamento della propria zona produttiva mediante lo sviluppo di due distinti ambiti rientranti nel novero delle aree produttive di nuovo impianto: ovverosia, l'ambito NORD e l'ambito SUD. L'attuazione delle previsioni conferite dal vigente strumento urbanistico comunale all'Ambito Nord delle "Aree Produttive di Nuovo Impianto" si articola in cinque distinti Comparti Attuativi autonomi, due dei quali (cfr. Comparto Attuativo n. 2 e Comparto Attuativo n. 4) finalizzati – in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 3.5.5, comma 12, lett. d) delle correlate NTA – al recupero ed alla valorizzazione di alcuni nuclei storici cascinali solo in parte ancora attivi, privilegiando l'allocazione – a valere sulle relative aree di sedime - delle attività più consone al suddetto scopo, da declinarsi in conformità al mix funzionale contemplato dall'art. 3.5.5, commi 2 e 3, delle NTA del vigente PRG comunale.

I restanti Comparti Attuativi prevedono di dar corso alla realizzazione delle capacità edificatorie assegnate dallo strumento urbanistico vigente, secondo il mix funzionale espressamente ammesso dal suddetto art. 3.5.5 delle NTA di PRGC.

Sempre per quanto attiene l'ambito Nord, si dà atto che lo stesso ha formato oggetto di procedura di Valutazione Ambientale Strategica (di cui si attende l'emissione del parere motivato finale) riferita all'intero Ambito (ancorché per esso ne sia prevista l'attuazione in singoli PEC, coerentemente all'articolazione attuativa del suddetto Ambito Nord in base al vigente PRGC comunale) disposta dal Comune di San Pietro Mosezzo con provvedimento prot. n. 5069 del 28.07.2021 (recante: *"Accoglimento ai sensi art. 43 della LR 56/77 e smi del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato per l'attuazione delle previsioni di PRGC del Comune di San Pietro Mosezzo, Comparto Attuativo n. 3 nell'Ambito 'Nord' delle Aree Produttive di Nuovo Impianto - Proponente: Soc. "Techbau S.p.A." – Pratica SUED 06336690968-23112020 - 1202 - Determinazione procedure di valutazione ambientale preliminari all'accoglimento del P.E.C."*), con il quale è stato richiesto alla società proponente *"di predisporre e depositare la documentazione necessaria al fine di attivare la fase di valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 152/2006 estesa all'intero "AMBITO NORD" delle Aree Produttive di Nuovo Impianto del vigente PRGC di San Pietro Mosezzo, basata sui contenuti dello "STUDIO GENERALE AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AMBITO NORD ex art. 3.5.5 comma 10 delle NTA di PRG", depositato agli atti Comunali quale strumento guida per l'area d'interesse, tenendo conto del contesto già insediato ed in corso di attuazione, valutando i possibili scenari generati dalle ipotesi di funzioni e destinazioni d'uso insediabili nell'intero "ambito Nord" delle Aree Produttive di Nuovo Impianto, a norma delle NTA di PRGC"*.

Si evidenzia sin da subito che il documento di riferimento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, è rappresentato – oltre che dal vigente PRGC comunale – altresì dallo "Studio generale – ex art. 3.5.5 comma 10 delle NTA di PRG" redatto nell'anno 2019 dall'Ing. Filippo Fossati.

Si tiene infine ad evidenziare che dall'anno di stesura del suddetto documento di riferimento (i.e. "Studio Generale" del 2019), sono intercorsi diversi sviluppi che hanno condotto ad un'evoluzione della configurazione planivolumetrica ipotizzata, peraltro in via non vincolante all'interno del suddetto "Studio generale".

La procedura di VAS ha completato il suo iter procedimentale ed è atteso il rilascio del parere motivato finale dell'Organo Tecnico Comunale.

Ad oggi, il suddetto Ambito Nord risulta essere stato attuato solo relativamente al Comparto 1, essendo state correlativamente realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione comuni allo sviluppo dell'intero Ambito Nord medesimo. Nello specifico, l'attuazione del suddetto Comparto 1 ha consentito di realizzare tutte le connessioni impiantistiche generali dell'area produttiva di nuovo impianto, lo sviluppo dei percorsi campestri alternativi per le utenze deboli e la riconnessione ai percorsi esistenti verso nord lungo il Canale Cavour e verso i laghetti di pesca sportiva, la messa in sicurezza del tratto interessato di via Dante Alighieri mediante la realizzazione di due rotatorie che consentono al contempo il rallentamento del traffico e l'accesso in sicurezza a tutti i comparti attuativi.

L'ambito SUD, come già più volte evidenziato, ha già formato oggetto di procedura di verifica di assoggettabilità a VIA, positivamente conclusasi, con prescrizioni, con Determinazione Dirigenziale 137/A1607C/2022 del 4 aprile 2022, assunta dal Dirigente Urbanistica Piemonte Orientale (A1607C) di Regione Piemonte, avente ad oggetto: *"Fase di verifica di assoggettabilità a VIA inerente il progetto "Comune di San Pietro Mosezzo, Ambito Sud nuovo compendio immobiliare per lo stoccaggio di beni e merci in genere (B4) e attività direzionali (E1)" – Cat. B1.3 - Pos.2021-28/VER – Esclusione del progetto dalla fase di Valutazione ex art. 12 della L.R. 40/1998 in combinato disposto con gli artt. 23 e ss del D.Lgs. 152/2006"*.

Entrambe le procedure ambientali hanno condiviso il medesimo studio integrato del traffico, da cui derivano le valutazioni puntuali sulle ricadute in atmosfera e l'impatto sulla viabilità esistente. La relazione previsionale di impatto sul traffico, esteso all'intero territorio comunale e alle aree limitrofe, ha considerato di svolgere tutti gli apporti di traffico riferiti ai potenziali flussi generabili dallo sviluppo degli Ambiti Nord e Sud, partendo dal rilievo dei volumi di traffico esistenti a seguito dell'avvio dell'attività del vicino centro logistico Amazon di Agognate – Novara.

Partendo dal medesimo assunto previsionale del traffico indotto, le analisi ambientali condotte per entrambi gli ambiti produttivi hanno permesso di considerare tutti i possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi gli aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori. Sono stati quindi considerati tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi, consentendo di individuare le misure per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione di entrambi gli ambiti.

Dall'analisi dei dati e degli assunti progettuali a disposizione (attuazione del comparto 1 Ambito Nord, Studio Generale Ambito Nord, previsioni di sviluppo dell'Ambito Sud) e le conseguenti valutazioni ambientali condotte (VAS Ambito Nord ed esclusione dalla VIA Ambito Sud) è possibile giungere ad un giudizio complessivo finale che attribuisce un grado BASSO all'entità delle potenziali interferenze ambientali indotte dallo sviluppo futuro di entrambi gli ambiti produttivi. La compatibilità ambientale dell'attuazione degli Ambiti Nord e Sud potrà essere ottimizzata a seguito della realizzazione delle mitigazioni consigliate e previste in entrambe le valutazioni ambientali condotte.

In conclusione, ed alla luce di quanto sopra esposto, è possibile qui di seguito schematizzare gli assunti progettuali che dovranno accompagnare i futuri sviluppi dei quattro comparti attuativi restanti dell’Ambito Nord e lo sviluppo urbanistico dell’Ambito Sud:

- completare l’interconnessione dei percorsi alternativi per le utenze deboli tra l’ambito Nord e l’Ambito Sud privilegiando la rifunzionalizzazione dei percorsi campestri esistenti e la percorrenza ciclo pedonale esistente in fregio alla Strada per Biandrate; la connessione tra i percorsi campestri consentirà la valorizzazione del corridoio verde in fregio al Canale Cavour;
- valorizzazione del sistema dei canali e corsi d’acqua esistenti;
- estensione dei percorsi ciclo pedonali per la connessione in sicurezza tra l’abitato comunale e le aree produttive;
- regolarizzazione e messa in sicurezza dell’incrocio tra la Strada per Biandrate e la Via Dante Alighieri mediante la realizzazione di intersezione a rotatoria così come già indicato dalla Provincia di Novara, Settore Viabilità, con nota prot. 0010145 dell’08/04/2021, posta a corredo dello sviluppo del Comparto Attuativo 3 dell’Ambito Nord. La realizzazione della rotatoria è condizione essenziale per l’attivazione del comparto 3, Ambito Nord, e dell’intero Ambito Sud; la realizzazione della rotatoria rientra tra le opere riqualificazione e adeguamento del tracciato viario in considerazione del completamento del sistema produttivo;
- sviluppo delle aree già destinate dal vigente PRGC ad “aree a verde di rispetto ambientale” di cui all’art. 4.3.3., in continuità a quanto già realizzato dal Comparto attuativo 1 dell’Ambito Nord, con funzione di filtro igienico – ambientale rispetto agli insediamenti confinanti esistenti previsti, privilegiando la formazione di ampie aree verdi variamente piantumate con specie autoctone in grado di determinare la rinaturalizzazione del territorio comunale; tali aree svolgeranno la funzione di mitigazione ambientale tra tessuto produttivo da consolidare (a est) e aree agricole esistenti (a ovest);
- realizzazione degli interventi di compensazione ambientale previsti dai procedimenti ambientali esperiti e/o in corso di approvazione finale, privilegiando il completamento del corridoio ecologico nord-sud dato dalla sommatoria e dall’accostamento fisico degli elementi paesaggistico ambientali di pregio esistenti e degli elementi naturali di progetto delle aree a verde di rispetto ambientale.