



REGIONE PIEMONTE  
**COMUNE DI CASALEGGIO NOVARA**  
(PROVINCIA DI NOVARA)

---

VARIANTE STRUTTURALE  
N. 02/2010 AL PRGC  
AI SENSI DELLA L.R. N. 01/2007

PROGETTO PRELIMINARE

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Elab. **A**

***Tecnico Incaricato:***

**Arch. Adriano Fontaneto**

Via A. Costa, 10

28100 Novara

E-mail: [archfontaneto@tin.it](mailto:archfontaneto@tin.it)

***Collaboratore:***

Dott.ssa Elisabetta Ferazza - Pianificatore Territoriale

Il Progettista:

Il Responsabile del procedimento:

Giugno 2013

## **1. OBIETTIVI E CARATTERI URBANISTICI DELLA VARIANTE**

Lo Strumento Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Casaleggio Novara è denominato “VARIANTE 2005 AL PRGC” ed è stato approvato con D.G.R. n. 32-13216 dell’ 08 febbraio 2010.

Considerato il breve periodo che è intercorso dalla data di approvazione non si è ancora dato corso all’attuazione dello stesso, mentre è stata redatta una Variante parziale, non strutturale, ai sensi del comma 7° dell’art. 17 della L.R. n. 56/77 s.m.i. ove gli obiettivi erano quelli di una diversa collocazione di alcune aree residenziali. La CIRT con tale Variante non strutturale non veniva variata.

La Variante n. 02/2010 si caratterizza come Variante parziale strutturale, ai sensi del 4° comma – art. 17 della L.R. n. 56/77 s.m.i. e interessa la variazione di n. 3 aree a carattere differente.

Gli obiettivi principali e generali che hanno indotto l’Amministrazione comunale alla redazione della presente Variante derivano dalla necessità di dare la possibilità di ampliamento ad uno stabilimento industriale, attivo nel settore della lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, in particolare insalate e ortaggi.

La realizzazione di tale stabilimento, per la lavorazione delle insalate, risale alla metà degli anni ’90; successivamente venne dismesso e poi riattivato con un cambio di proprietà. Lo stabilimento nel corso del 2008 è stato completamente ristrutturato sia dal punto di vista edilizio che da quello industriale.

Per svolgere le attività legate alla produzione vengono impiegati 80 addetti e le attuali strategie aziendali prevedono il consolidamento e l’ampliamento dell’attività che passano, necessariamente anche attraverso l’ampliamento dei contenitori edilizi.

Per quanto concerne le superfici sottoposte a cambio di zonizzazione urbanistica esse sono collocate all’interno del centro abitato.

## 2. ITER PROCEDURALE

La presente Variante Parziale, di natura strutturale, è formata ai sensi della Legge Regionale n. 01 del 26.01.2007 ora ricompresa agli artt. 31 bis e 31 ter della L.R. n. 56/77 smi.

Al presente Progetto Preliminare si è giunti attraverso l'iter procedurale previsto che ha avuto il seguente svolgimento:

- Adozione del DOCUMENTO PROGRAMMATICO e del Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità alla VAS con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 29.09.2010 e successiva pubblicazione del 04.10.2010.
- Ia CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE svolta in data 13.12.2010 con richiesta di documentazione integrativa
- Tale documentazione veniva consegnata in data 02.03.2012
- Successivamente pervenivano i seguenti pareri:
  - Contributo dell'Organo Tecnico Regionale di VAS in data 28.03.201
  - Parere Preliminare Settore Geologico Regionale
  - Contributo ARPA
- Ila CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE in data 30.03.2012 – con documentazione integrativa – sospensione in attesa di ulteriori pareri
- Successivamente pervenivano i seguenti pareri:
  - Contributo ARPA – integrazione
  - Parere Provincia di Novara
- Ila CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE in data 17.05.2012 – conclusione

Successivamente, ai fini del completamento della procedura di VAS, il Comune di Casaleggio Novara trovandosi nell'impossibilità di individuare un organo tecnico indipendente nel suo organico, ai sensi della DGR 12-8931 del 09.06.2008, affida all'Arch. Robero Gazzola tale compito.

Viene predisposto il documento "RELAZIONE O.T.C. DI ESCLUSIONE DELLA FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS".

- In tale Relazione l'Autorità Competente (il Comune) decide di **escludere** la Variante Strutturale dalle successive fasi di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Per le motivazioni contenute nello stesso e fornisce indicazioni circa gli aspetti ambientali ai quali il Progetto Preliminare dovrà attenersi

### 3. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – SINTESI DELL'ITER ED EFFETTI SUL PIANO

Nei casi di esclusione dal processo valutativo, a seguito della procedura di verifica, i provvedimenti di adozione e di approvazione definitiva della variante di piano danno *“atto della determinazione di esclusione dalla valutazione ambientale e delle relative motivazioni ed eventuali condizioni.”*

In questo capitolo vengono riassunti i passaggi che hanno portato alla decisione di esclusione della variante dalla procedura di VAS e le relative motivazioni.

La variante è soggetta alla procedura di approvazione della Legge regionale n. 1 del 26 gennaio 2007 ed alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi delle norme vigenti.

In ottemperanza alla normativa si è pertanto proceduto con la fase di **“verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione”**, prevista dalla DGR 9 giugno 2008, n. 12-8931 *“Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi”*.

Questa fase si è sviluppata sulla base del documento presentato: la **Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS** *“contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di piano”*.

Di seguito si riporta uno schema dei passaggi amministrativi, nella interazione Legge regionale n. 1 del 26 gennaio 2007 e delle norme sulla VAS, della avvenuti per la variante.

CRONOLOGIA DELL'ITER DI VARIANTE	
DATA	ATTO
29/09/2010	adozione del Documento Programmatico e predisposizione Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla vas
04/10/2010	pubblicazione della delibera
13/12/2010	I CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE > richiesta documentazione integrativa
02/03/2012	Consegna documentazione integrativa
28/03/2012	Contributo dell'Organo Tecnico Regionale di VAS
29/03/2012	Parere preliminare Settore Geologico Regionale
30/03/2012	Contributo Arpa
30/03/2012	II CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE – con documentazione integrativa – sospensione per ulteriori integrazioni
09/05/2012	Contributo Arpa - integrazione
16/05/2012	Parere Provincia di Novara
17/05/2012	II CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE - conclusione

Nel corso di questo iter sono stati effettuati approfondimenti sui caratteri della variante ed espressi pareri ed osservazioni.

In particolare hanno espresso il loro parere, anche sulla opportunità di esclusione dalla VAS i seguenti enti:

- Regione Piemonte attraverso la relazione dell'Organo Tecnico Regionale di VAS;
- Provincia di Novara;
- ARPA Piemonte – dipartimento di Novara

Il Comune, in quanto autorità preposta all'approvazione della Variante, svolge sia il ruolo di Autorità precedente, sia di Autorità competente per la V.A.S.

La norma prevede che sia necessario garantire nel procedimento la terzietà dell'Autorità competente per la V.A.S..

*Tale funzione, ai sensi della D.G.R. 12-8931 del 9.6.2008, dovrà essere assicurata tramite l'organo tecnico istituito ai sensi della L.R. 40/98; nel caso di amministrazioni non dotate di un proprio organo tecnico, le stesse possono avvalersi di altra struttura individuata dall'ente, anche facendo ricorso a forme associate di esercizio delle funzioni, ponendo attenzione a che il responsabile del procedimento di valutazione sia diverso dal responsabile del procedimento di pianificazione.*

Trovandosi il Comune di Casaleggio nell'impossibilità di individuare un organo tecnico indipendente nel suo organico ha dato incarico all'Arch. Roberto Gazzola di svolgere la funzione di organo tecnico per la VAS a supporto della decisione dell'Amministrazione.

La citata DGR fornisce anche precise indicazioni sulla successiva fase di adozione del progetto preliminare:

*In caso di esclusione dalla valutazione ambientale l'Amministrazione comunale tiene conto, in fase di elaborazione del progetto preliminare di variante, delle eventuali indicazioni e/o condizioni stabilite.*

*Si richiama, per i casi di esclusione dal processo valutativo, la necessità che i provvedimenti di adozione e di approvazione definitiva della variante di piano diano atto della determinazione di esclusione dalla valutazione ambientale e delle relative motivazioni ed eventuali condizioni.*

La "RELAZIONE O.T.C. VAS di esclusione della fase di verifica di assoggettabilità alla VAS", redatta dall'Arch. roberto Gazzola, ha motivato l'esclusione dalla VAS ed indicato delle prescrizioni per il Progetto Preliminare.

**Le motivazioni di esclusione** dalle successive fasi di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, individuate anche sulla base dei pareri dei soggetti con competenza ambientale sono di seguito riportate:

- la Variante interessa ambiti localizzati in aree già urbanizzate all'interno del centro abitato ed ai suoi margini;
- gli interventi proposti non contrastano con le indicazioni del Piano Territoriale Provinciale andando nella direzione del contenimento della dispersione insediativa laddove si conferma l'uso di aree già con specifica destinazione diversa da quella agricola;
- la Variante Strutturale risulta, in generale, compatibile con le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinata e le aree interessate non risultano essere classificate come sensibili dal punto di vista ambientale e non sono interessate da vincoli eccetto la fascia di rispetto del depuratore comunale;

- la maggiore criticità ambientale, evidenziata in particolare da ARPA, relativa all'interferenza tra gli ampliamenti produttivi previsti e l'impianto di depurazione, viene risolta con una soluzione tecnica per il miglioramento dell'impianto esistente, compatibile con le finalità della Variante;
- le prescrizioni descritte nel capitolo successivo permettono di meglio valutare, risolvere e mitigare gli eventuali impatti residui della Variante senza la necessità di un'ulteriore fase di valutazione.

**Le prescrizioni** contenute nella “RELAZIONE O.T.C. VAS di esclusione della fase di verifica di assoggettabilità alla VAS” sono state recepite dalla variante in particolare, di seguito si riportano le prescrizioni e le relative modifiche, integrazioni o considerazioni che fanno parte del presente Progetto Preliminare.

PRESCRIZIONE	PROGETTO PRELIMINARE
<p>valutare, in merito alla previsione di nuove aree a parcheggio, anche soluzioni a basso impatto ambientale (sterrati inerbiti a parcheggi su prato armato); l'apparato normativo dovrà contenere indicazioni finalizzate alla concreta realizzazione e al corretto inserimento paesaggistico di tali aree</p>	<p>l'indicazione è stata recepita: l'art. 3.8 delle NTA prevede che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nella realizzazione delle aree a parcheggio si dovranno privilegiare prioritariamente soluzioni a basso impatto ambientale come, ad esempio, sterrati inerbiti su prato armato, ecc. il cui inserimento paesaggistico dovrà avvenire in relazione alle caratteristiche del paesaggio agrario circostante utilizzando le essenze arboree indicate al punto successivo.</li> <li>- Per quanto riguarda la composizione specifica delle fasce arboree di mitigazione ambientale e paesaggistica e nelle fasce tampone, si deve fare ricorso a specie autoctone arboree quali: farnia, rovere, ciliegio selvatico, frassino, ecc. per le specie arbustive: nocciolo, fusaggin. sanguinella, corniolo, spincervino, biancospino, sambuco, rosa canina, perastro, pallon di maggio ecc. Il sesto di impianto avrà una densità di una pianta ogni 2 m, disposte su file distanziate 2 m, a quinconce.</li> </ul>
<p>fornire per le opere di mitigazione e compensazione, nell'ambito dell'apparato normativo, criteri e indicazioni che indirizzino la corretta messa a dimora della essenze arbustive e arboree prescritta alla lettera d) dell' art. 3.4. (essenze e associazioni vegetali, modulazione delle morfologie, sesti e distanza di impianto, gestione selvicolturale, ...) e la successiva</p>	<p>l'indicazione è stata recepita: l'art. 3.8 delle NTA prevede che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quanto riguarda la composizione specifica delle fasce arboree di mitigazione ambientale e paesaggistica e nelle fasce tampone, si deve fare ricorso a specie autoctone arboree quali: farnia, rovere, ciliegio selvatico, frassino, ecc. per le specie arbustive: nocciolo, fusaggin. sanguinella,</li> </ul>

manutenzione; prevedere fasi di progettazione e realizzazione del verde che si sviluppino contestualmente a quelle di edificazione	<p>corniolo, spincervino, biancospino, sambuco, rosa canina, perastro, pallon di maggio ecc. Il sesto di impianto avrà una densità di una pianta ogni 2 m, disposte su file distanziate 2 m, a quinconce.</p> <p>- Lungo i corsi d'acqua devono essere utilizzate specie autoctone; per lo strato arboreo: ontano nero, salix alba, populus alba, populus nigra, e fraxinus excelsior; per lo strato arbustivo: rubus caesius, humulus lupulus, viburnum opalus, brachipodium sylvaticum, solanum dulcamara, prunus padus, cornus sanguinea, filipendula ulmaria, lythrum salicaria, athyrium filix-femina</p> <p>- Gli impianti arborei ed arbustivi per le fasce di mitigazione e le fasce tampone dovranno essere realizzati contestualmente alle opere connesse e concluse entro la fine lavori e dovrà esserne garantita la loro manutenzione fino al completo attecchimento dell'impianto: saranno pertanto previste cure colturali e manutenzione comprendenti rinalzi, ripuliture, sostituzioni di piante, irrigazione e sfalci delle aree a verde, per cinque anni successivi all'esecuzione dei lavori.</p>
predisporre un Piano di monitoraggio, esteso a tutto il territorio comunale, finalizzato alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale prefissati, che comprende il set di indicatori suggeriti nel "contributo dell'Organo Tecnico Regionale di VAS".	In considerazione della ridotta superficie interessata dalla variante rispetto alla totalità delle aree urbanizzate e dei contenuti della variante si ritiene corretto limitare il piano di monitoraggio agli aspetti specifici di controllo dell'attuazione della previsione anche nei suoi aspetti ambientali ed in particolare quelli riferiti alle mitigazioni e compensazioni.
gli interventi dovranno essere realizzati secondo elevati standard di sostenibilità ambientale ed energetica in particolare attraverso l'applicazione delle indicazioni delle Linee Guida Regionali per le aree APEA	<p>l'indicazione è stata recepita:</p> <p>l'art. 3.8 delle NTA prevede che: L'area dovrà avere le caratteristiche di un'area APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) e dovrà seguire le linee guida per Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate emanate dalla Regione Piemonte nel luglio 2009.</p>
dovrà essere svolta la verifica ed eventuale revisione della Classificazione Acustica, ai sensi dell'art. 5 L.R. 52/2000	<p>l'indicazione è stata recepita:</p> <p>alla variante è allegata la Verifica di Compatibilità Acustica</p>

#### **4. ACCOGLIMENTO DEI RILIEVI E DELLE PROPOSTE FORMULATE NEL PARERE REGIONALE**

Il Presente Progetto Preliminare accoglie, inoltre, i rilievi e le proposte formulate dal Settore Copianificazione Urbanistica Provincia di Novara della Regione Piemonte in data 8 maggio 2012 – Prot. Gen. 15923/0810 in particolare il punto 2) nel quale si chiede di classificare i due lotti (aree 1 e 2 ) *come un'unica area produttiva prescrivendo che dovrà essere mantenuta in essere l'attività produttiva esistente.*

Di conseguenza si chiede, qualora l'ambito venga ricondotto alla tipologia delle “*Aree Produttive di Insediamenti Artigianali o Industriali esistenti*”, normati dall'art. 3.8, di unificare in tale articolo le modifiche proposte anche all'art. 3.4 con le seguenti puntualizzazioni:

- integrazione della tabella con le quantità territoriali delle aree oggetto di variante;
- divieto di recupero di aree a standard fuori dal perimetro dell'insediamento delle aree oggetto della presente Variante;
- art. 3.8, alla lettera B, si chiede di integrare il primo paragrafo aggiungendo dopo le parole “di cui all'3.4” il seguente testo “ *ad eccezione dell'area produttiva in fregio alla via Adua per la qual valgono le disposizioni di cui al successivo comma.*”
- Si chiede di esplicitare che l'area in fregio alla via Adua si configura come area esistente e di completamento, definendo le quantità edilizie massime realizzabili e le quote di standard ad esse afferenti.

**Tutte queste indicazioni sono state recepite apportando le necessarie modifiche all'art. 3.8 delle NTA.**



## 5. SPECIFICAZIONE DI DETTAGLIO DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE

### Area n. 1

E' l'area di pertinenza dello stabilimento in essere, la cui superficie coperta attuale è di mq. 3.790 per la quale si indica una variazione dalla destinazione vigente di "Aree Agricole" in cui, all'interno dei fabbricati esistenti, è *"....ammessa la lavorazione di prodotti destinati al consumo alimentare...."* (art. 4.2, comma 9, delle NTA del PRGC Vigente), a quella proposta in Variante di "Aree Produttive di Insediamenti Artigianali o Industriali esistenti", per una superficie territoriale complessiva di mq. 19.800.



Area 1  
n. 1 – Ingresso da via Adua



Area 1  
n. 2 – Vista ingresso stabilimento



Area 1  
n. 3 – Vista del cortile



Area 1  
n. 4 – Vista area parcheggio esistente

## Area n. 2

E' l'area che viene interessata da un futuro nuovo insediamento produttivo, con possibile demolizione dei fabbricati oggi esistenti, di superficie complessiva di mq. 1.040, e mai completati al tempo della loro realizzazione che erano destinati ad un impianto di cogenerazione di energia elettrica tramite biomasse. La superficie territoriale dell'area, passa da "Aree agricole" in cui, all'interno dei fabbricati esistenti, è "*....ammessa la lavorazione di prodotti destinati al consumo alimentare....*" (art. 4.2, comma 9, delle NTA del PRGC Vigente), a quella di "Aree Produttive di Insediamenti Artigianali o Industriali esistenti", per una superficie territoriale complessiva di mq. 10.350.



Area 2  
n. 1 – Vista edifici esistenti dimessi



Area 2  
n. 2 – Vista area incolta



Area 2  
n. 3 – Vista edifici esistenti dismessi



Area 2  
n. 4 – Vista dell'area dalla strada

Le Aree n. 1 e 2 , così come indicato nel parere contenente i rilievi e le proposte formulate dal Settore Copianificazione Urbanistica Provincia di Novara della Regione Piemonte in data 8 maggio 2012 – Prot. Gen. 15923/0810 in particolare il punto 2) sono state zonizzate **come un'unica area produttiva soggetta alle apposite prescrizioni contenute all'art. 3.8 delle NTA**

L'area così individuata è assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato e gli interventi dovranno avere le caratteristiche di un area APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) che seguirà le linee guida per Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate emanate dalla Regione Piemonte nel luglio 2009.

### **Area n. 3**

E' un'area cortilizia annessa ad un ambito già edificato.

La superficie interessata è di mq. 590, zonizzata nel PRGC vigente come “Aree Agricole” viene proposta, nella Variante, come area di “Edilizia Mista Recente”.

Come sopra descritto e meglio ancora illustrato nella successiva rappresentazione su ortofoto aerea, gli obiettivi della Variante interessano ambiti localizzati in aree già urbanizzate all'interno del centro abitato e ai suoi margini.

Si evidenzia, infine, che durante l'iter di Conferenza sul Documento Programmatico si è prodotta una cartografia che riporta l'esatta posizione del depuratore dal quale si evidenzia anche l'esatta posizione della relativa fascia di rispetto. In tal senso sulla cartografia del presente progetto preliminare si riporta l'esatta posizione dell'impianto e della relativa fascia così come prodotto in sede di Conferenza di Pianificazione sul Documento Programmatico.

## INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE SU CARTA AEREA

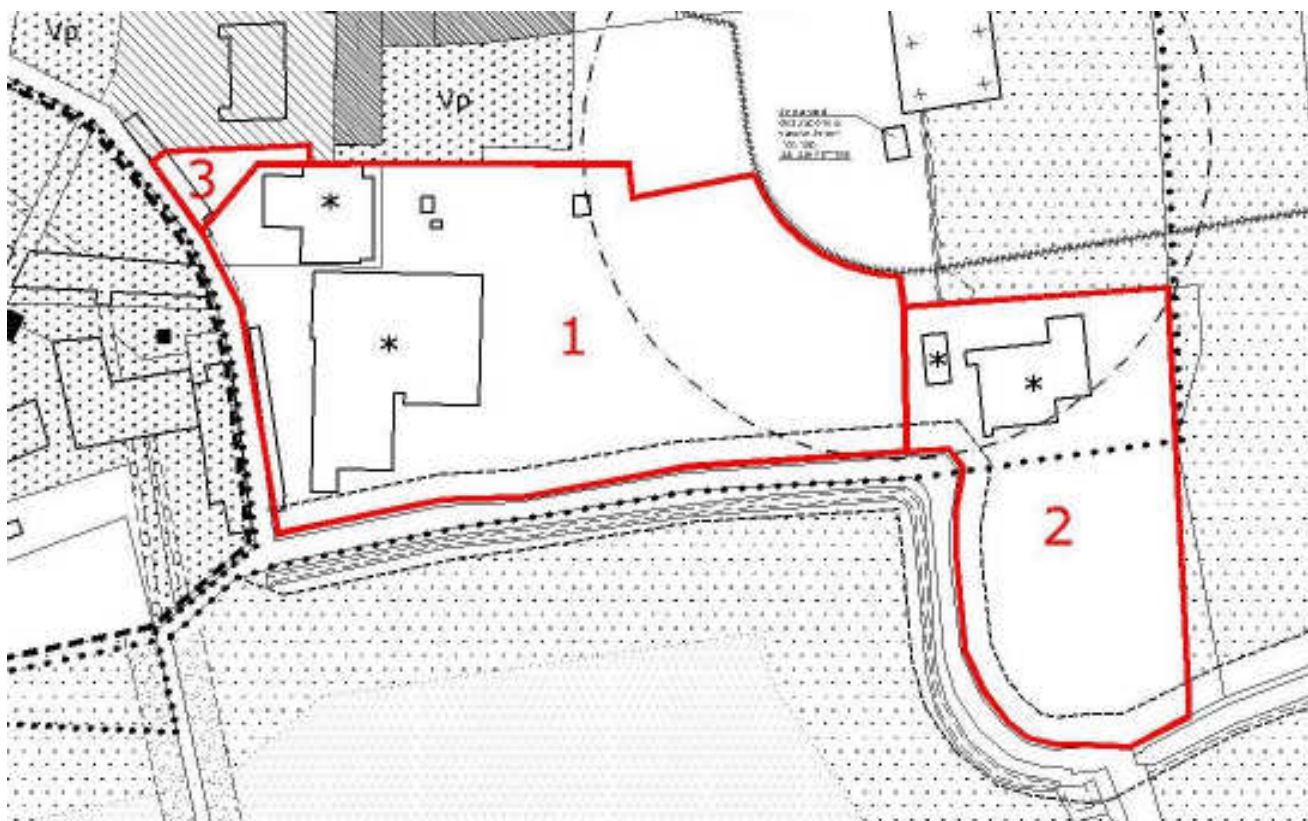


**TABELLA DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE**

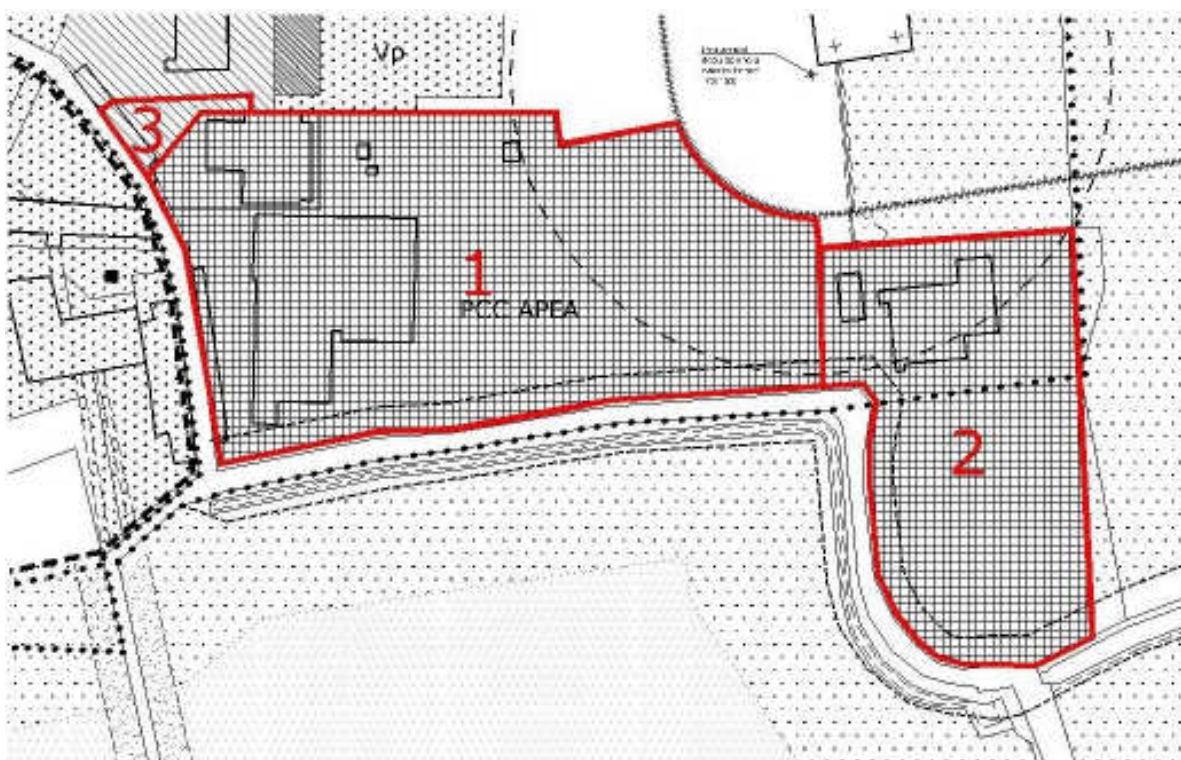
<i>N.</i>	<i>Destinazione d'uso di PRGC Vigente</i>	<i>Superficie mq</i>		<i>Destinazione d'uso di Variante</i>	<i>Superficie mq</i>	
1	Aree agricole	19.800		Aree produttive di insediamenti artigianali o industriali esistenti	19.800	
2	Aree agricole	10.350		Aree attrezzate per nuovi insediamenti produttivi artigianali o industriali	10.350	
3	Aree agricole	590		Edilizia mista recente	590	
	<b>TOTALE</b>					



## INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE SU PRGC VIGENTE



## ESTRATTO DI VARIANTE STRUTTURALE N.02/2010



Nelle Norme Tecniche di Attuazione sono contenute le nuove prescrizioni che normano le aree produttive oggetto della Variante e ove si indicano le azioni e le opere per la mitigazione degli impatti.

In particolare viene modificato l'art. 3.8 delle NTA:

Viene aggiunto il seguente comma ad integrazione del primo paragrafo dell'art. 3.8, lettera B. Dopo le parole "*di cui all'art. 3.4*" viene aggiunta la frase:

**ad eccezione dell'area produttiva in fregio alla via Adua per la quale vigono le disposizioni di cui al successivo comma.**

Dopo il primo comma della lettera B viene aggiunto il seguente nuovo comma:

**L'area posta a sud del cimitero e prospiciente la via Adua, individuata in cartografia con la simbologia PCC APEA, si configura come area produttiva esistente e di completamento. Per essa valgono le seguenti prescrizioni:**

- a) **Gli interventi edilizi sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, attuabile anche per parti, previa redazione di un progetto planovolumetrico complessivo esteso all'intera area nell'ambito del quale si potrà, altresì, prevedere la demolizione e la ricostruzione degli attuali fabbricati dismessi e abbandonati. In tal caso la collocazione dei nuovi fabbricati dovrà avvenire fuori dalla fascia di rispetto del depuratore indicata in cartografia.**
- b) **L'area dovrà avere le caratteristiche di un area APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) e dovrà seguire le linee guida per Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate emanate dalla Regione Piemonte nel luglio 2009.**
- c) **Dovrà essere mantenuta l'attività produttiva esistente anche nella parte ove sono ubicati i fabbricati dismessi di cui alla precedente lettera a). E' ammessa la sola attività svolta e quelle direttamente a servizio dell'attività principale. Sono vietate le nuove attività non compatibili con l'attività in essere.**
- d) **In tutti gli interventi edilizi ammessi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione degli edifici abbandonati, si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:**

**Rc. = non superiore a 1/2 della Sf calcolata al netto delle aree a Standard**

**H. = Libera per edifici a destinazione produttiva privi di interpiano e per volumi tecnici a condizione che siano collocati sul versante opposto al tessuto edificato.**

**Non superiore a mt. 9,00 per edifici a più piani.**

**Dc. = Pari almeno a 1/2 dell'altezza delle nuove costruzioni e comunque non inferiore a mt. 5,00;**

**Ds. = m.10,00 riconducibili a m.6,00 alle condizioni di cui all' art. 27 comma 2 della l.r. 56/77 e s.m.i." per le nuove costruzioni.**

**La Su. di edifici o parte di edifici destinati ad uffici non potrà superare il 25% della Su. complessiva destinata all'attività produttiva e annessi , con un max di mq. 300**

**La Superficie utile lorda destinata a residenza per il titolare e/o custode dell'unità produttiva non dovrà superare i mq 200 con vincolo notarile di pertinenzialità all'unità produttiva.**

**La dotazione di aree per attrezzature al servizio dell' insediamento produttivo non potrà essere inferiore al 15% della Sf dell'area di intervento. Dette aree dovranno essere recuperate all'interno del perimetro delle aree oggetto degli insediamenti.**

**Non meno di 1/10 della Sf. dovrà essere attrezzata a parcheggio.**

**e) Prescrizioni per la mitigazione degli interventi**

**- Il nuovo intervento edilizio dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare si dovrà prevedere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora, principalmente verso i lati sud ed est dell'area e a completamento della barriera alberata esistente lungo il corso d'acqua. La puntuale sistemazione esterna, dovrà essere finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell' ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale degli insediamenti nel contesto paesaggistico interessato.**

**- Per la tipologia di attività da insediare dovrà essere predisposto, in sede di redazione del Permesso di Costruire Convenzionato, adeguata valutazione di impatto acustico (ai sensi della D.G.R. n. 9-11616 del 2 febbraio 2004), che considererà l'opportunità di predisporre particolari misure di mitigazione sonora (barriere, etc.).**

**- Nella realizzazione delle aree a parcheggio si dovranno privilegiare prioritariamente soluzioni a basso impatto ambientale come, ad esempio, sterrati inerbiti su prato armato, ecc. il cui inserimento paesaggistico dovrà avvenire in relazione alle caratteristiche del paesaggio agrario circostante utilizzando le essenze arboree indicate al punto successivo.**

**- Per quanto riguarda la composizione specifica delle fasce arboree di mitigazione ambientale e paesaggistica e nelle fasce tampone , si deve fare ricorso a specie autoctone arboree quali: farnia, rovere, ciliegio selvatico, frassino, ecc. per le specie arbustive: nocciolo, fusaggin. sanguinella, corniolo, spincervino, biancospino, sambuco, rosa canina, perastro, pallon di maggio ecc. Il sesto di impianto avrà una densità di una pianta ogni 2 m, disposte su file distanziate 2 m, a quinconce.**

**- Lungo i corsi d'acqua devono essere utilizzate specie autoctone; per lo strato arboreo: ontano nero, salix alba, populus alba, populus nigra, e fraxinus excelsior; per lo strato arbustivo: rubus caesius, humulus lupulus, viburnum opalus, brachipodium sylvaticum, solanum dulcamara, prunus padus, cornus sanguinea, filipendula ulmaria, lythrum salicaria, athyrium filix-femina.**

**- Gli impianti arborei ed arbustivi per le fasce di mitigazione e le fasce tampone dovranno essere realizzati contestualmente alle opere connesse e concluse entro la fine**

**lavori e dovrà esserne garantita la loro manutenzione fino al completo attecchimento dell'impianto: saranno pertanto previste cure colturali e manutenzione comprendenti rinalzi, ripuliture, sostituzioni di piante, irrigazione e sfalci delle aree a verde, per cinque anni successivi all'esecuzione dei lavori.**

Viene inoltre aggiornata, come richiesto, la tabella delle superfici territoriali delle aree produttive artigianali e industriali esistenti, contenuta all'interno dell'art. 3.8 delle NTA, a seguito della presente Variante.

Tabella aggiornata

<b>Identificazione</b>	<b>Superficie Territoriale (St) mq.</b>
Area n. 1	4.315,00
Area n. 4	2.940,00
Area oss. 2	1.041,00
Area n. 33	818,00
Area n. 5	1.965,00
Area n. 41	711,00
Area n. 42	171,00
Area n. 6	2.012,00
<b>Area PCC APEA in fregio alla via Adua e a sud del cimitero</b>	<b>30.150,00</b>
	<hr/> <b>44.123</b>



ART. 3.8 TESTO N.T.A. VIGENTI	ART.3.8 TESTO N.T.A. MODIFICATO
<p><b>3.8 ATTIVITA' INDUSTRIALI ESISTENTI</b>            Per tutte le attività esistenti nelle aree specificatamente riconosciute a destinazione produttiva valgono le seguenti norme:</p> <p><u>A - attività insediate fuori dall'abitato.</u></p> <p>E' consentita la continuazione dell'attività e l'ampliamento degli impianti esistenti purché nel rispetto delle norme di cui al precedente art. 3.4.</p> <p>Per l'ampliamento degli impianti esistenti potranno essere utilizzate le aree a destinazione industriale assegnate alle singole unità produttive in sede di redazione del P.R.G.C.</p> <p>Interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti ed ampliamenti nella misura concessa sono subordinati alla esecuzione di impianti di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi previsti dalle vigenti leggi.</p> <p>Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, qualora non siano già reperite dal P.R.G.C. dovranno essere prodotte dalle unità che richiedono autorizzazione all'ampliamento od alla ristrutturazione, anche fuori dal perimetro dell'insediamento purché entro un raggio di mt. 250 dallo stesso; in tal caso dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.</p> <p>Il rilascio del Permesso di Costruire è possibile dietro presentazione di richiesta singola senza la preventiva formazione di Piano Esecutivo.</p> <p><u>B - attività insediate entro l'abitato.</u></p> <p>E' ammessa la ristrutturazione dei fabbricati esistenti ed il loro completamento fino al max. consentito dagli indici di cui all'art. 3.4.</p>	<p><b>3.8 ATTIVITA' INDUSTRIALI ESISTENTI</b>            Per tutte le attività esistenti nelle aree specificatamente riconosciute a destinazione produttiva valgono le seguenti norme:</p> <p><u>A - attività insediate fuori dall'abitato.</u></p> <p>E' consentita la continuazione dell'attività e l'ampliamento degli impianti esistenti purché nel rispetto delle norme di cui al precedente art. 3.4.</p> <p>Per l'ampliamento degli impianti esistenti potranno essere utilizzate le aree a destinazione industriale assegnate alle singole unità produttive in sede di redazione del P.R.G.C.</p> <p>Interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti ed ampliamenti nella misura concessa sono subordinati alla esecuzione di impianti di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi previsti dalle vigenti leggi.</p> <p>Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, qualora non siano già reperite dal P.R.G.C. dovranno essere prodotte dalle unità che richiedono autorizzazione all'ampliamento od alla ristrutturazione, anche fuori dal perimetro dell'insediamento purché entro un raggio di mt. 250 dallo stesso; in tal caso dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.</p> <p>Il rilascio del Permesso di Costruire è possibile dietro presentazione di richiesta singola senza la preventiva formazione di Piano Esecutivo.</p> <p><u>B - attività insediate entro l'abitato.</u></p> <p>E' ammessa la ristrutturazione dei fabbricati esistenti ed il loro completamento fino al max. consentito dagli indici di cui all'art. 3.4. <b>ad eccezione dell'area produttiva in fregio alla via Adua per la quale vigono le disposizioni di cui al successivo comma.</b></p> <p><b>L'area posta a sud del cimitero e prospiciente la via Adua, individuata in cartografia con la simbologia PCC APEA, si configura come area produttiva esistente e di completamento. Per essa valgono le seguenti prescrizioni:</b></p>

- a) interventi edilizi sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, attuabile anche per parti, previa redazione di un progetto planovolumetrico complessivo esteso all'intera area nell'ambito del quale si potrà, altresì, prevedere la demolizione e la ricostruzione degli attuali fabbricati dismessi e abbandonati. In tal caso la collocazione dei nuovi fabbricati dovrà avvenire fuori dalla fascia di rispetto del depuratore indicata in cartografia.
- b) L'area dovrà avere le caratteristiche di un area APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) e dovrà seguire le linee guida per Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate emanate dalla Regione Piemonte nel luglio 2009.
- c) Dovrà essere mantenuta l'attività produttiva esistente anche nella parte ove sono ubicati i fabbricati dimessi di cui alla precedente lettera a). E' ammessa la sola attività svolta e quelle direttamente a servizio dell'attività principale. Sono vietate le nuove attività non compatibili con l'attività in essere.
- d) In tutti gli interventi edilizi ammessi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione degli edifici abbandonati, si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Rc. = non superiore a  $\frac{1}{2}$  della Sf calcolata al netto delle aree a Standard

H. = Libera per edifici a destinazione produttiva privi di interpiano e per volumi tecnici a condizione che siano collocati sul versante opposto al tessuto edificato.

Non superiore a mt. 9,00 per edifici a più piani.

Dc. = Pari almeno a  $\frac{1}{2}$  dell'altezza delle nuove costruzioni e comunque non inferiore a mt. 5,00;

Ds. = .10,00 riconducibili a m.6,00 alle condizioni di cui all' art. 27 comma 2 della l.r. 56/77 e s.m.i." per le nuove costruzioni.

La Su. di edifici o parte di edifici destinati ad uffici non potrà superare il 25% della Su. complessiva destinata all'attività produttiva e annessi , con un max di mq. 300.

La Superficie utile lorda destinata a residenza per il titolare e/o custode dell'unità produttiva non dovrà superare i mq 200 con vincolo notarile di pertinenzialità all'unità produttiva.

La dotazione di aree per attrezzature al servizio dell' insediamento produttivo non potrà essere inferiore al 15% della Sf dell'area di intervento. Dette aree dovranno essere recuperate all'interno del perimetro delle aree oggetto degli insediamenti.

Non meno di 1/10 della Sf. dovrà essere attrezzata a parcheggio.

e) Prescrizioni per la mitigazione degli interventi

- Il nuovo intervento edilizio dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare si dovrà prevedere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora, principalmente verso i lati sud ed est dell'area e a completamento della barriera alberata esistente lungo il corso d'acqua. La puntuale sistemazione esterna, dovrà essere finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell' ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale degli insediamenti nel contesto paesaggistico interessato.

- Per la tipologia di attività da insediare dovrà essere predisposto, in sede di redazione di Permesso di Costruire Convenzionato, adeguata valutazione di impatto acustico (ai sensi della D.G.R. n. 9-11616 del 2 febbraio 2004), che considererà l'opportunità di predisporre particolari misure di mitigazione sonora (barriere, etc.).

- Nella realizzazione delle aree a parcheggio si dovranno privilegiare prioritariamente soluzioni a basso impatto ambientale come, ad esempio, sterrati inerbiti su prato armato, ecc. il cui inserimento paesaggistico dovrà avvenire in relazione alle caratteristiche del paesaggio agrario circostante utilizzando le essenze arboree indicate al punto successivo.

- Per quanto riguarda la composizione specifica delle fasce arboree di mitigazione ambientale e paesaggistica e nelle fasce tampone , si deve fare ricorso a specie autoctone arboree quali: farnia, rovere, ciliegio selvatico, frassino, ecc. per le specie arbustive: nocciolo, fusaggin. sanguinella, corniolo, spincervino, biancospino, sambuco, rosa canina, perastro, pallon di maggio ecc. Il sesto di impianto avrà una densità di una pianta ogni 2 m, disposte su file distanziate 2 m, a quinconce.

<p>Non è ammesso ampliamento a seguito di acquisizione di altra area in aggiunta alla Sf. di cui dispongono al momento dell'adozione del P.R.G.C.</p> <p>Per le altre norme vale quanto richiesto per gli impianti ubicati fuori dell'abitato.</p> <p>Di seguito vengono riportate le superfici territoriali delle aree produttive artigianali e industriali esistenti</p>	<p>- Lungo i corsi d'acqua devono essere utilizzate specie autoctone; per lo strato arboreo: ontano nero, salix alba, populus alba, populus nigra, e fraxinus excelsior; per lo strato arbustivo: rubus caesius, humulus lupulus, viburnum opalus, brachipodium sylvaticum, solanum dulcamara, prunus padus, cornus sanguinea, filipendula ulmaria, lythrum salicaria, athyrium filix-femina</p> <p>- Gli impianti arborei ed arbustivi per le fasce di mitigazione e le fasce tampone dovranno essere realizzati contestualmente alle opere connesse e concluse entro la fine lavori e dovrà esserne garantita la loro manutenzione fino al completo attecchimento dell'impianto: saranno pertanto previste cure colturali e manutenzione comprendenti rinalzi, ripuliture, sostituzioni di piante, irrigazione e sfalci delle aree a verde, per cinque anni successivi all'esecuzione dei lavori.</p> <p>Non è ammesso ampliamento a seguito di acquisizione di altra area in aggiunta alla Sf. di cui dispongono al momento dell'adozione del P.R.G.C.</p> <p>Per le altre norme vale quanto richiesto per gli impianti ubicati fuori dell'abitato.</p> <p>Di seguito vengono riportate le superfici territoriali delle aree produttive artigianali e industriali esistenti</p>
--	--

Identificazione	Superficie Territoriale (St) mq.	Identificazione	Superficie Territoriale (St) mq.
Area n. 1	4.315,00	Area n. 1	4.315,00
Area n. 4	2.940,00	Area n. 4	2.940,00
Area oss. 2	1.041,00	Area oss. 2	1.041,00
Area n. 33	818,00	Area n. 33	818,00
Area n. 5	1.965,00	Area n. 5	1.965,00
Area n. 41	711,00	Area n. 41	711,00
Area n. 42	171,00	Area n. 42	171,00
Area n. 6	2.012,00	Area n. 6	2.012,00
	<u>13.973,00</u>	<b>Area PCC APEA in fregio alla via Adua e a sud del cimitero</b>	<b>30.150,00</b>
			<u><b>44.123</b></u>

Vengono, di conseguenza stralciati i commi n. 9 – 10 e 11 dell'art. 4.2 del titolo IV relativo alle Norme delle Aree Agricole a cui fanno riferimento gli interventi edilizi dei fabbricati esistenti a carattere produttivo.

### **Commi stralciati dall'art. 4.2 delle NTA "INDICI E PRESCRIZIONI"**

Per gli edifici contrassegnati con il simbolo \* , ubicati in via Adua, é ammessa la lavorazione di prodotti destinati al consumo alimentare anche non necessariamente in funzione della conduzione del fondo agricolo ma limitatamente all'interno degli edifici esistenti. Non sono ammessi né aumenti di superfici coperte né aumenti di volumetrie che alterino le sagome degli edifici.

Le destinazioni ammesse all'interno dei locali esistenti, oltre agli spazi destinati alla lavorazione sono: magazzini, depositi e locali tecnici e uffici strettamente necessari al ciclo produttivo delle lavorazioni.

Dovranno essere individuati parcheggi privati, all'interno delle recinzioni, nella misura di 1 mq. ogni 5 mq. di superficie utile di fabbricato.

## DATI QUANTITATIVI RIFERITI ALLE AREE PRODUTTIVE

TIPOLOGIA DELL'AREA	SUPERFICIE IN PRGC VIGENTE mq	NUOVA SUPERFICIE IN VARIANTE mq	TOTALE mq
Aree produttive di insediamenti artigianali o industriali esistenti	13.973	<b>30.150</b>	<b>44.123</b>
Aree attrezzate per nuovi insediamenti produttivi artigianali o industriali	9.029	-	9029
<b>Totale generale</b>	<u>23.002</u>	<u><b>30.150</b></u>	<u><b>53.152</b></u>

## 6. COMPATIBILITA' CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

1) **Piano Territoriale Regionale** (approvato nel 1997), con l'ultima Variante integrativa alle Norme Tecniche di Attuazione (D.G.R. N. 13-8784 del 19.05.2008),

2) Il **Piano Territoriale Provinciale** (approvato con D.C.R. n. 383-28587 del 05.10.2004) individua il territorio di Casaleggio Novara nell'ambito del Paesaggio della "Bassa Pianura Irrigua della Sesia", e nell'ambito delle sub-aree storico culturali, il territorio di Casaleggio e di cerniera tra la sub-area della "Piana novarese settentrionale" e la sub-area della "Piana novarese della Sesia".

Per quanto legato a questi aspetti il PTP, pur riconoscendo al paesaggio agrario di pianura l'esigenza della conservazione all'uso agricolo dei suoli di alta e buona produttività, affida ai "Piani di Settore agricoli", già avviati o da avviare, la ricerca delle condizioni per la riqualificazione del paesaggio.

Alla pianificazione comunale spetta invece un'attenta valutazione delle previsioni di ampliamento delle strutture urbane in relazione ai valori, ma anche alle giaciture e continuità, dei suoli e ai loro effetti sull'ambiente agrario.

Da questo punto di vista le aree oggetto della presente Variante risultano essere compatibili in quanto:

- sono in continuità con le altre aree già edificate dell'ambito urbano
- non interessano suoli coltivati, in quanto:

*l'ambito dell'area n. 1 è di pertinenza di un'attività industriale già in essere;*

*l'ambito dell'area n. 2 è incolto e su di esso insistono fabbricati abbandonati*

*l'ambito dell'area n. 3 è cortilizio all'interno di recinzioni esistenti*

## **ELENCO ELABORATI DI CARATTERE URBANISTICO**

Allegato alla presente Relazione: Stralcio di PRGC vigente con l'individuazione delle Aree oggetto di Variante

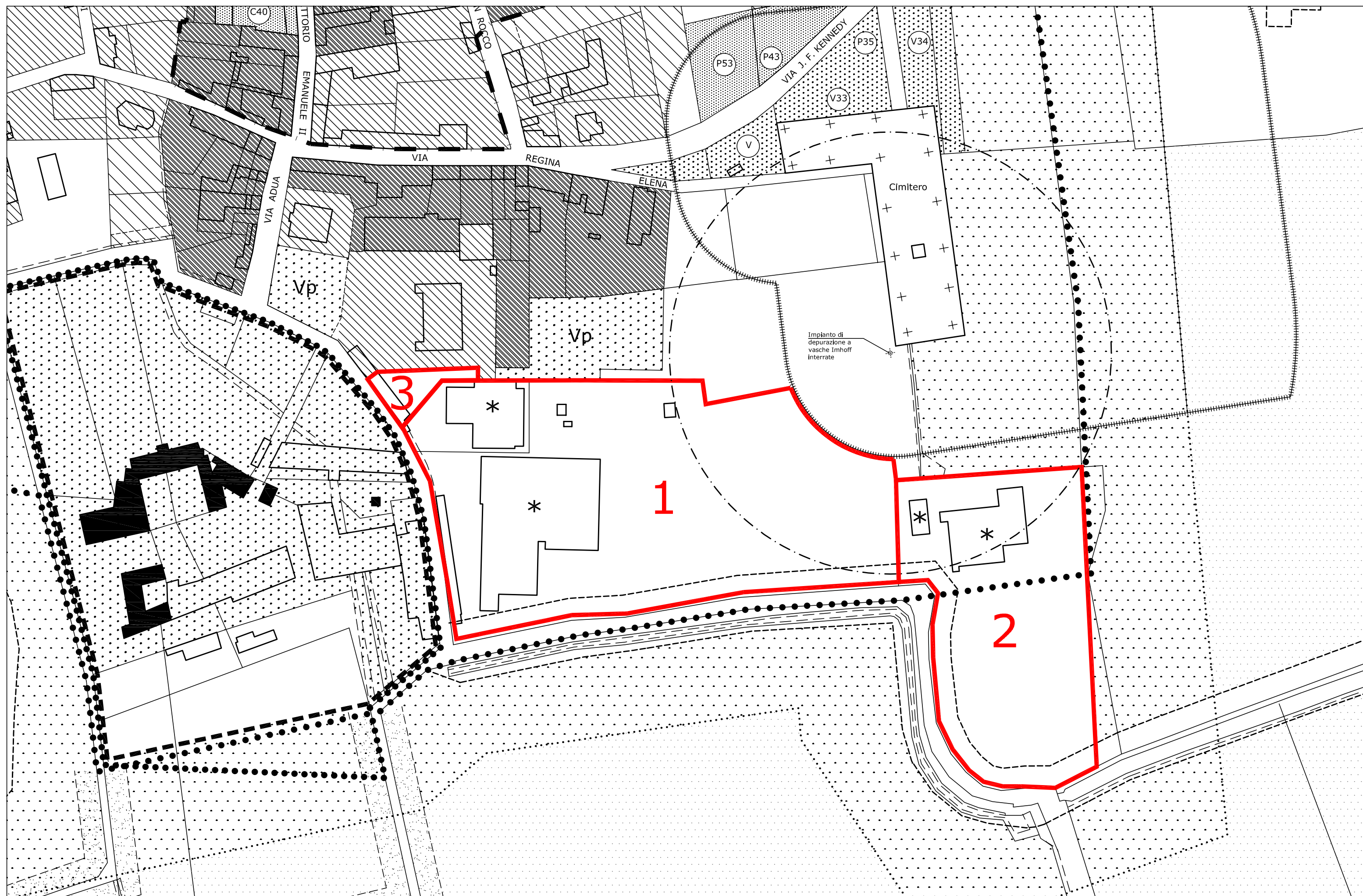
### Elaborati con valore prescrittivo:

Tav. 1	SVILUPPO DI PRGC DELLE AREE URBANE	Scala 1/1.500
Tav. 2	ZONIZZAZIONE DI PRGC DEL TERRITORIO COMUNALE	Scala 1/5.000
ELAB. A	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
ELAB. B	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
SCHEDA C-ALLEGATO 3 – Circolare P.G.R. 16/URE DEL 18.07.1989		

*Novara lì, Giugno 2013*

Il Tecnico incaricato  
Arch. Adriano Fontaneto





ESTRATTO TAVOLA DI PRGC - AREE OGGETTO DI VARIANTE SCALA: 1/1.500