



# COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO

## PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E AMBIENTALE

L.R. 9 aprile 1996 n. 18

### VARIANTE n. 3

con contestuale **variante parziale n. 8** ai sensi del c.9 art. 40 L.R. 56/77 al

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. n.74-18870 del 9/2/1988 e successive varianti

fase:

**PROGETTO PRELIMINARE**

titolo elaborato:

## NORME DI ATTUAZIONE

(stralcio)

art. 50) NORME PER LE AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI  
DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO - PC -

in colore **rosso** e **rosso-barrato** le modifiche apportate rispetto al testo vigente

data:

settembre 2017

estremi approvazione:

Progetto Preliminare

D.C.C. n. 36 del 2.10.2017

il progettista urbanista:

Pubblicazione progetto preliminare

dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

consulenza valutazione ambientale:

ZANETTA dott. arch. Elisa Lucia  
Via Domenico Savio n. 34  
28021 BORGOMANERO

Parere Provincia di Novara

D.G.P. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvazione

D.C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il responsabile del procedimento:



## **ART 50 - NORME PER LE AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO - PC -**

Si riferiscono alle aree, a carattere artigianale e industriale o commerciale, di riordino e di completamento, in parte compromesse da interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

### Prescrizioni

Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali o commerciali di completamento sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti o aggiuntive in relazione alle previsioni socioeconomiche comunali. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 L.R.U..

### *A. Destinazioni d'uso.*

1- Sono considerate destinazioni d'uso coerenti :

p1, p2: attività industriali e artigianali a livello superiore non di servizio agli insediamenti residenziali;

p3, p4: attività artigianale di livello medio e di produzione piccolo locale e di servizio;

t1: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

t2: attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali;

r: residenza per il titolare dell'attività ammessa, nonché per il direttore e per il custode;

s5, s6: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e terziari ammessi;

t5: attività commerciali all'ingrosso

2- Sono considerate compatibili :

g: attrezzature pubbliche di interesse generale;

s: servizi pubblici.

3- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

4- Spazi per esposizione e commercio dei prodotti sono ammessi a condizione che questi non rappresentino una quota superiore al 25% dell'intera superficie coperta.

### *B. Tipologia di intervento.*

1- Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione per gli edifici esistenti; completamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione.

2- Tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione urbanistica consentiti nelle aree classificate ai sensi del presente articolo sono subordinati alla cessione al Comune di un'area pari a 10% della Superficie fondiaria di pertinenza all'intera unità locale da adibire per almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Le aree di cui al punto f) del paragrafo "Condizioni" del presente articolo possono essere computate nella quota del 10% qualora convenzionate ai sensi del 2° comma del paragrafo "Condizioni" dell'art. 36.

3- Per gli interventi di ampliamento e nuova costruzione, la superficie fondiaria su cui computare l'area da cedere è quella di pertinenza dell'ampliamento medesimo, ottenuta con l'applicazione del rapporto di copertura risultante dall' intervento medesimo.

4- Il Comune ha facoltà di monetizzare l' area da cedere sulla base degli indennizzi di espropri o vigenti. Alle pratiche relative a cessioni di aree per interventi a

TESTO RIEDITATO E COORDINATO DA:

studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n. 10 – 28887 Omegna (VB)

tel. 0323- 64.29.06 fax 0323 – 86.70.35 mauro@studiovergerio.com

destinazione d'uso artigianale-industriale non ancora ultimate o perfezionate, il Comune può concedere ai privati la possibilità della loro monetizzazione con le modalità dei commi precedenti .

5- Limitatamente agli interventi a destinazione d'uso artigianale ed industriale per la cessione di aree da destinare a servizi al di sotto di 200 mq il Comune ha facoltà di monetizzare sulla base degli indennizzi di espropri o vigenti .

Per superfici superiori permane l'obbligo della cessione. Alle pratiche relative a cessioni di aree per interventi a destinazione d'uso artigianale-industriale non ancora ultimate o perfezionate, il Comune può concedere ai privati la possibilità della loro monetizzazione con le modalità dei commi precedenti .

### C. Consistenza Quantitativa.

1- Ampliamenti e nuova edificazione con i seguenti indici :

- a. rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (s5, s6) di cui all'art. 21 punti 2 e 3 L.R.U.; il P.R.G.C. indica con apposita perimetrazione le aree PC in cui l'altezza massima è limitata a ml. 7,50 per gli interventi di ampliamento e/o di nuova costruzione o pari a quella esistente anche se superiore per gli interventi sugli edifici già esistenti;
- b. altezza massima di edificazione fuori terra: m. 12.50 ad eccezione di silos, impianti tecnologici, strutture tecniche, ecc.;
- c. distanze dai confini dell'area di pertinenza: m. 5,00;
- d. distanze dai fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto all'interno dell'area; m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici abitativi;
- e. distanze dalle strade m. 6,00;
- f. parcheggi 1 mq/4 mq. di SI di cui almeno il 30% in parcheggi privati ad uso pubblico ai margini del lotto liberamente accessibile: per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999.

2- Agli insediamenti artigianali-industriali esistenti con un rapporto di copertura esistente superiore al 50% sono consentiti interventi di ampliamento una tantum pari al 20% della superficie coperta esistente e comunque per un totale del 75% di rapporto di copertura massimo.

In queste aree il P.R.G. si attua per intervento diretto salvo gli interventi di ristrutturazione urbanistica che si attuano a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, le relative concessioni sono subordinate alla stipula di una convenzione riguardante in particolare le opere di urbanizzazione.

3- Superficie utile di calpestio di abitazione del titolare, del direttore (famigliare) e del custode, non superiore a mq. 250 per ogni singola azienda.

4- Costruzioni di bassi fabbricati ad uso box auto entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine secondo l'art. 6.

5- Costruzione di tettoie nella misura massima del 30% dell'area libera della superficie fondiaria del lotto.

### D. Assetto Qualitativo.

1- Assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali.

2- Assetto tipologico di edifici per il commercio.

3- Assetto tipologico per edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare o del custode dell'azienda o per sorveglianza e continuità del ciclo produttivo, anche accorpati.

- 4- Assetto tipologico di edifici direzionali.
- 5- Assetto tipologico di edifici per il tempo libero e usi sociali plurifunzionali di pertinenza dell'area.
- 6- Assetto tipologico di edifici ed impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi.
- 7- Assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori rimesse, stoccaggi, ecc..
- 8- Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza.
- 9- Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
- 10- Dovrà essere garantito a spese dei concessionari l'approvvigionamento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.
- 11- Nel quadro del riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di nuovo impianto una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto; tali aree dovranno essere sistemate con alberi ad alto fusto.
- 12- Per la realizzazione della rete viaria di servizio e per gli accessi, valgono le disposizioni già descritte al precedente art. 38.

#### Condizioni

- a) L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è ammessa con concessione diretta, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e di penetrazione; in sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all' art.9 punti 2 e 3 delle presenti norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare con le seguenti specificazioni: aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia di barriera alberata tra impianti in progetto e confini dell'area.
- b) Le discariche di materiali di risulta, le vasche di decantazione ed ogni altro accumulo di scorie di lavorazione sono soggetti ad autorizzazione.  
La loro localizzazione ed il recupero o l'inserimento ambientale dovranno comunque essere concordati con l'Amministrazione sulla base di appositi studi.
- c) L'Amministrazione Comunale comunque, in sede di Programma di Attuazione, o se non tenuta a farlo, con specifiche delibere consiliari, ai sensi degli articoli 32 e 34 L.R.U., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
- d) Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 26 L.R.U., il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore a mq. 400, è subordinato alla preventiva autorizzazione regionale.
- e) Il P.R.G.C. individua, con apposita perimetrazione e numero di individuazione a cui si riferiscono le descrizioni che seguono, le aree PC la cui concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R.U. al fine di normare la realizzazione di opere pubbliche funzionali e/o complementari all'insediamento costituite da opere viarie, aree verdi attrezzate, aree di sosta e parcheggio.  
Detti interventi vengono realizzati a cura e spese del concessionario a scapito dei contributi di cui agli artt. 2, 3 e 10 della legge n. 10/77; le eventuali aree indisponibili

TESTO RIEDITATO E COORDINATO DA:

studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n. 10 – 28887 Omegna (VB)  
tel. 0323- 64.29.06 fax 0323 – 86.70.35 mauro@studiovergerio.com

per la realizzazione degli interventi ed estranee alle proprietà interessate dagli insediamenti previsti saranno acquisite a cura e spese del Comune.

Qualora gli interventi previsti nell'ambito di ogni singola area individuata, siano realizzati in tempi e modi diversi a causa del frazionamento delle proprietà, il Comune provvede a quantificare i costi di eventuali opere che non possono conseguentemente essere realizzate contestualmente al rilascio di ogni singola concessione edilizia ed a suddividerli sulla base della superficie fondiaria dell'area individuata.

L'indicazione delle opere indicate ai punti precedenti possono essere modificate e/o integrate con semplice Delibera di Giunta.

Le opere pubbliche da realizzare da parte di ogni singolo intervento sono le seguenti:

- **area 1:** realizzazione di opere di regimazione idraulica del Rio Campello con adeguamento imbocco tombinatura sotto strada adiacente, realizzazione delle aree a standards di cui al punto B2 delle prescrizione del presente articolo, realizzazione di percorso ciclopedonale ai margini della strada fino all' imbocco della rotatoria con impianto di illuminazione pubblica;
- **area 2:** realizzazione interventi di completamento della rotatoria esistente sulla intersezione a quattro vie Strada Provinciale n. 46, Strada Provinciale n. 47 Pugno-Alzo, Via Durio in Comune di Pella: definizione carreggiate al contorno dell'anello, realizzazione di isole di separazione spartitraffico nei quattro bracci in entrata ed uscita con attraversamenti pedonali, adeguamento e completamento segnaletica verticale ed orizzontale, realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica, realizzazione delle aree a standard di cui al punto B2 delle prescrizione del presente articolo;
- **area 3:** riorganizzazione e ricomposizione unitaria delle aree a parcheggio pubblico comunale esistente al servizio del laghetto, con quelle esistenti e di nuova realizzazione per assolvimento standard di cui al punto B2 delle prescrizione del presente articolo; riqualificazione delle aree verdi di pertinenza attorno al laghetto con nuove recinzioni, riorganizzazione accessi pedonali e carrai, piantumazione ed inerbimento nuove aree, cessione al Comune delle aree comprese nella delimitazione e graficamente vincolate a servizi comprensive delle aree a standard a carico dell'insediamento di cui al punto B2 delle prescrizione del presente articolo, realizzazione di percorso ciclopedonale ai margini della Via Pella a partire dall'incrocio con la Via Lagna fino al termine dell'insediamento Ottone Meloda esistente e realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica lungo lo stesso tratto;
- **area 4:** realizzazione del primo tratto di un percorso ciclopedonale previsto dalla Variante n. 6 al P.I.P. D2/D3 di collegamento fra la Via A. Moro e la Via Brughiere comprensivo della parte viaria, realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica sul medesimo tratto viario, cessione della proprietà al Comune e riassetto forestale con piantumazione d'alto fusto dell'area vincolata a servizi pubblici, comprensive delle aree a standards a carico dell'insediamento di cui al punto B2 delle prescrizione del presente articolo;
- **area 5:** realizzazione di una condotta fognaria e della rete dell'acquedotto dal limite dell'impianto cimiteriale lungo il Viale Cimitero fino alla condotta esistente, realizzazione di un'area a parcheggio pubblico sull'area SS del mappale 173, dismissione dell'area destinata a parcheggio pubblico lungo il Viale Cimitero a favore della ditta FEAT GROUP, piantumazione fitta con alberature di alto fusto (altezza minima ml 5,00) lungo tutto il confine settentrionale con il cimitero e meridionale lungo il torrente Lagna, sistemazione delle aree comprese nella fascia di rispetto cimiteriale in conformità alle norme dell'art. 34 delle presentai N. di A., realizzare mascherature

TESTO RIEDITATO E COORDINATO DA:

studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n. 10 – 28887 Omegna (VB)  
tel. 0323- 64.29.06 fax 0323 – 86.70.35 mauro@studiovergerio.com

verdi con siepi e macchie verdi esternamente alla recinzione nella parte rivolta al cimitero.

- **area 6:** realizzazione di una fascia verde piantumata con alberature di alto fusto (altezza minima ml 5,00) lungo tutto il confine settentrionale con il cimitero e lungo il Viale del Cimitero, realizzare mascherature verdi con siepi e macchie verdi esternamente alla recinzione nella parte rivolta al cimitero.

- **area 7:** realizzazione di una fascia verde piantumata con alberature di alto fusto (altezza minima ml 5,00) lungo tutto il confine orientale verso l'area residenziale per una profondità minima di metri 20.

- f) Il P.R.G.C. delimita con apposito contorno le aree di cui al presente articolo e contraddistinte con la sigla "S", attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, per l'istruzione, per l'assistenza e per la formazione professionale, mense e varie), i lotti destinati ad ospitare specificamente le destinazioni d'uso S5 normati dai seguenti indici e parametri (oltre alle norme generali del presente articolo):
- a. rapporto di copertura 40% della superficie fondiaria; le quote di superfici copribili di cui al presente punto possono essere trasferite anche nelle parti interne alle aree di cui al presente articolo, della medesima azienda, in aggiunta alle superfici produttive già copribili per effetto delle norme generali;
  - b. altezza massima di edificazione fuori terra: m. 7.50 ad eccezione di impianti tecnologici, strutture tecniche, ecc..;
  - c. distanze dai confini dell'area di pertinenza: m. 5,00;
  - d. distanze dai fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto all'interno dell'area; m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici abitativi;
  - e. distanze dalle strade m. 6,00;
  - f. parcheggi 1 mq/4 mq. di SI di cui almeno il 30% in parcheggi privati ad uso pubblico ai margini del lotto liberamente accessibile.
- g) I nuovi ampliamenti da realizzarsi (limitatamente alle aree di cui alla variante parziale n. 6), dovranno seguire criteri di sostenibilità energetica ed ambientale, prendendo spunto da Linee Guida per la bioedilizia ufficialmente riconosciute, come ad esempio, i criteri di Casa Clima, o il protocollo Itaca, sviluppato dal Comitato Tecnico del gruppo di lavoro interregionale in materia di Bioedilizia in collaborazione iiSBE Italia e con il supporto tecnico scientifico di ITC, CNR e dell'Università Politecnica delle Marche, o analoghi.

Pertanto si dovranno utilizzare scelte progettuali che tendano:

- all'ottimizzazione dello sfruttamento della luce naturale ai fini del risparmio energetico e del confort visivo, come ad esempio, sistemi di conduzione della luce e/o superfici trasparenti;
- a favorire l'impiego di materiali riciclati e/o di recupero per diminuire il consumo di nuove risorse;
- a ridurre i consumi di acqua potabile per l'irrigazione delle aree verdi, mediante l'impiego di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;
- ad evitare l'impiego di combustibili fossili (es. gasolio, carbone, metano) prevedendo l'utilizzo di combustibili di biomassa o di energia rinnovabile. Laddove non praticabile l'utilizzo di tali fonti alternative, si deve prevedere l'utilizzo di combustibili come il metano che rilasciano una quantità di CO<sub>2</sub> inferiore rispetto agli altri combustibili di origine fossile. Laddove invece, vengono utilizzati sistemi fotovoltaici, dovranno essere ben schermati e integrati nel complesso architettonico.

TESTO RIEDITATO E COORDINATO DA:

studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n. 10 – 28887 Omegna (VB)  
tel. 0323- 64.29.06 fax 0323 – 86.70.35 mauro@studiovergerio.com

### Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. , di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1.2, 1.4, 2.2., 2.4., 3.1., 3.2. dell'art. 24 delle presenti norme.

Per le distanze dalla viabilità vedasi le prescrizioni al punto C1 ed al punto f) delle "Condizioni"; per gli allineamenti vedasi l'art. 7.

Gli accessi stradali sulla strada provinciale sono fissati dal P.R.G. e possono subire aggiustamenti tecnici in sede di esecuzione senza che ciò costituisca variante al piano stesso.

L'intervento contraddistinto con il numero 3 è in particolare soggetto alle seguenti norme per un migliore inserimento ambientale ai sensi dell'art. 4 delle N. di A. del Piano Paesistico Fascia Lago approvato con D.C.R. n. 220- 2997 del 29/1/2002: sono consentite le sole destinazioni d'uso t1, r, s5 e s6; in sede di progettazione per la richiesta della concessione edilizia obbligo alla presentazione di un progetto coordinato per la intera sistemazione dell'area di pertinenza con particolare attenzione alle sistemazioni a verde e con la previsione di una adeguata piantumazione di alberi di alto fusto di pronto effetto di varietà autoctone; adozione di soluzioni tipologiche ed architettoniche in grado di dialogare con le preesistenze ambientali ed insediative limitrofe, in particolare della frazione di Lagna, attraverso l'uso dei materiali impiegati, soluzioni formali che ne richiamino le tipologie senza alcuna indulgenza a mimetismi ambientali e rifacimenti manieristici ma con reinterpretazioni e riletture filologiche, elementi formali ed architettonici in grado di produrre un dialogo ed un confronto con i caratteri naturali e paesistici del contesto (in particolare del laghetto e del suo intorno con cui deve integrarsi).

Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:

- le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento, dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;
- la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;
- le destinazioni residenziali ammesse, ancorché di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva, dovranno, per analogia con le aree residenziali sopra trattate, verificare il rispetto del limite di indice fondiario pari a 1,5 mc/mq nonché rispettare le prescrizioni di carattere edilizio previste per le aree con destinazione residenziale delle presenti N.T.A. Risulterà comunque vietato l'insediamento di attività, siano esse di nuovo impianto che di riconversione, ampliamento o potenziamento di strutture esistenti, ricadenti nelle categorie territoriali A e B del D.M. 9/5/2001.

Per le attività produttive di cui al presente articolo valgono anche le prescrizioni di cui all'art. 36 ter.

- Gli interventi individuati nella variante strutturale n. 6, approvata con D.C.C. n. 21 del 07.06.2013, identificati in cartografia di Piano con gli acronimi D16 e D22, saranno altresì assoggettati alle seguenti prescrizioni:
- andrà prevista la predisposizione di una fascia arborea a confine con la formazione arborea-arbustiva, per contenere l'impatto sulla vegetazione danneggiata che tenga

TESTO RIEDITATO E COORDINATO DA:

studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n. 10 – 28887 Omegna (VB)  
tel. 0323- 64.29.06 fax 0323 – 86.70.35 mauro@studiovergerio.com

- conto delle caratteristiche fisiche e climatiche dell'area e privilegi la vegetazione autoctona e assicuri la continuità con il territorio circostante;
- si richiede in fase di attuazione di prevedere un sistema di raccolta delle acque meteoriche con la predisposizione al trattamento di dissabbiatura e desoleazione attraverso l'utilizzo di vasche di prima pioggia e prevedere il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, se possibile, anche a fine del ciclo produttivo.

