

Regione Piemonte  
Provincia di Novara



## Comune di Fara Novarese

### Variante Parziale di P.R.G.C. n° 12

*art. 17, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i.*

adozione D.C.C. n° 8 del 22/04/2024  
approvazione D.C.C. n°

---

il SINDACO

il SEGRETARIO

il R.U.P.

## Modifiche cartografiche e normative *introdotte dalla Variante*

---

*luglio 2024*

Oltre al presente fascicolo, gli elaborati costitutivi del Progetto della Variante Parziale 12/2024 del PRGC di Fara Novarese, sono i seguenti:

- Relazione Illustrativa (con Prospetti numerici)
- Documento Tecnico per la verifica di assoggettabilità VAS

che rappresentano gli elaborati di natura "urbanistica" richiesti ai sensi di legge

---

Il presente elaborato riporta puntualmente

- ✓ le modifiche cartografiche introdotte dalla Variante Parziale 12 che comportano modifiche alla *Tavola 2 Azzonamento aree urbane, scala 1: 2.000*, dell'azzonamento vigente dello strumento urbanistico del Comune di Fara Novarese;
- ✓ le modifiche al testo delle *Schede di Normativa, elaborato 1b allegato alle N.T.A.*

nel pieno rispetto dei disposti del comma 3quater, art. 14 LR 56/77 s.m.i. che, con riferimento agli elaborati da predisporre, così recita:

**Gli elaborati delle varianti al PRG possono avere contenuto limitato alla considerazione delle aree o degli aspetti oggetto della variante e devono esprimere, in modo chiaro e univoco, le modificazioni che la variante produce al PRG.**

**Individuazione Ambiti di intervento oggetto della presente Variante Parziale n° 12**  
in stralcio di "mosaico catastale\_003030" SHP Regione Piemonte



## **Modifiche alle Tavole di azzonamento**

La sezione **“Modifiche alle Tavole di azzonamento”** riporta tutti gli stralci cartografici necessari ad evidenziare le modifiche introdotte con riferimento a quanto descritto nell'elaborato *“Relazione illustrativa”*, ove il merito delle puntuali e specifiche modifiche cartografiche è motivato, argomentato e descritto.

La cartografia catastale riportata nella pagina precedente inquadra la localizzazione di tutti gli Ambiti oggetto di Variante.

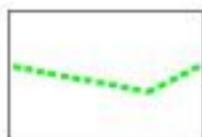
Le modifiche cartografiche dell'azzonamento, sono riferite al contenuto della Tavola 2 *“Azzonamento delle aree urbanizzate”* a scala 1: 2.000: nelle Schede cartografiche a seguire, per gli Ambiti oggetto di Variante, sono riportati:

- a sinistra stralcio dell'azzonamento vigente (*scala 1:2.000*);
- a destra stralcio dell'azzonamento in **Variante** proposto (*scala 1:2.000*).

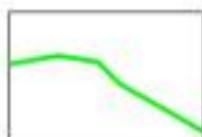
Da ultimo viene riportata specifica illustrazione cartografica delle **urbanizzazioni primarie esistenti** negli Ambiti di riferimento territoriale delle aree oggetto di Variante comportanti nuove previsioni e/o nuove potenzialità edificatorie (*nel rispetto dei disposti del comma 6, art. 17 LR 56/77 s.m.i.*).

Per quanto concerne la **“Legenda”** degli stralci cartografici di azzonamento, nelle pagine successive viene riportata la Legenda della *Tav. 2 “Azzonamento delle aree urbanizzate”* scala 1: 2.000

# LEGENDA



PERIMETRAZIONE CENTRO STORICO ART.19 1° comma punto A) L.R. 56/77



PERIMETRAZIONE CENTRO ABITATO ART.19 1° comma punto A), B) L.R. 56/77



EDIFICI O COMPLESSI IMMOBILIARI VINCOLATI AI SENSI DEL D.LGS. 42/04 e s.m.i.



EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DELL'ART.24 L.R. 56/77 e s.m.i.



TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI GLI SPAZI ESTERNI ALL'EDIFICIO



TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI DI PERTINENZA E/O DELLE ESSENZE ARBOREE DI PREGIO



TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI DI CARATTERE DOCUMENTARIO PRESENTI SULLE FACCIATE E/O ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO

## AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI



AREE DEGLI INSEDIAMENTI DI CARATTERE AMBIENTALE DOCUMENTARIO ART. 24 1° comma, punto 2) L.R. 56/77 e s.m.i.



AREE RESIDENZIALI ESISTENTI ART. 13, 3° comma, punto A), B), C), D), F) L.R. 56/77 e s.m.i.



AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ART.13, 3° comma, punto F), L.R. 56/77 e s.m.i.

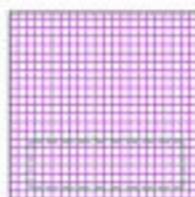


AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO ART.13, 3° comma, punto C), L.R. 56/77 e s.m.i.



AREE VERDE PRIVATO VINCOLATO

## AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI



AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI, INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO ART. 13, 3° comma, punto A), B), C), D), F) L.R. 56/77 e s.m.i.

LOTTO DI COMPLETAMENTO



AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO ART.13, 3° comma, punto G), L.R. 56/77 e s.m.i.



AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO ART. 26, 1° comma, punto F) L.R. 56/77 e s.m.i.



AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO



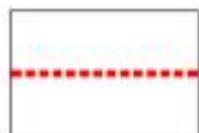
AREE PER LE ATTREZZATURE PRIVATE SPECIALI



AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E DI RISTORO



AREE AGRICOLE



A.1  
ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE



L.1  
LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA  
NON ADDENSATA

## INFRASTRUTTURE PUBBLICHE



INTERVENTI SULLA VIABILITA'- ALLARGAMENTI E  
RETTIFICHE STRADALI



AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE



FERROVIA NOVARA-VARALLO

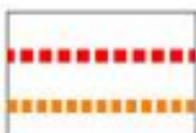
## STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO  
ART.44, L.R. 56/77

PIANO GIA' APPROVATO ED IN ATTUAZIONE

PIANO DA APPROVARE



STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO ART. 32, L.R. 56/77

AMBITI DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

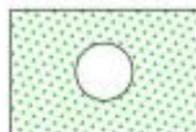


PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
ART. 27, LEGGE 865/71

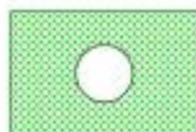


PERIMETRO AREE CONVENZIONATE

## AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE



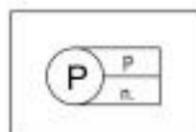
AREE PER L'ISTRUZIONE  
ART. 21, 1° comma, punto 1A) L.R. 56/77



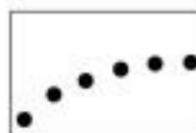
AREE ED EDIFICI PER ATTEZZATURE  
DI INTERESSE COMUNE  
ART.21, 1° comma, punto 1B) L.R.56/77



AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E  
LO SPORT  
ART. 21, 1° comma, punto 1C) L.R. 56/77



AREE PER SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI  
ART.21, 1° comma, punto 1D) L.R. 56/77



CONFINE COMUNALE



PARTE DI TERRITORIO URBANO NORMATO DALLA TAV.2



FASCIA DI RISPETTO POZZO VIA CAVAGLIANA E VIA S.GIULIO DI CUI AL D.P.R.  
24/05/1988  
FASCIA RISTRETTA (60 GG)  
FASCIA ALLARGATA (180 GG)



FASCIA DI RISPETTO DI ML150  
DEL CIMITERO E DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE ACQUE  
FOGNARIE



DELIMITAZIONE AREE SOGGETTE A BONIFICA  
(Ai sensi del D.M. 471/99 per i provvedimenti  
di cui all'art. 17, comma 10 del D.lgs 22/97)

MA: SCUOLA MATERNA  
SE: SCUOLA ELEMENTARE  
SM: SCUOLA MEDIA

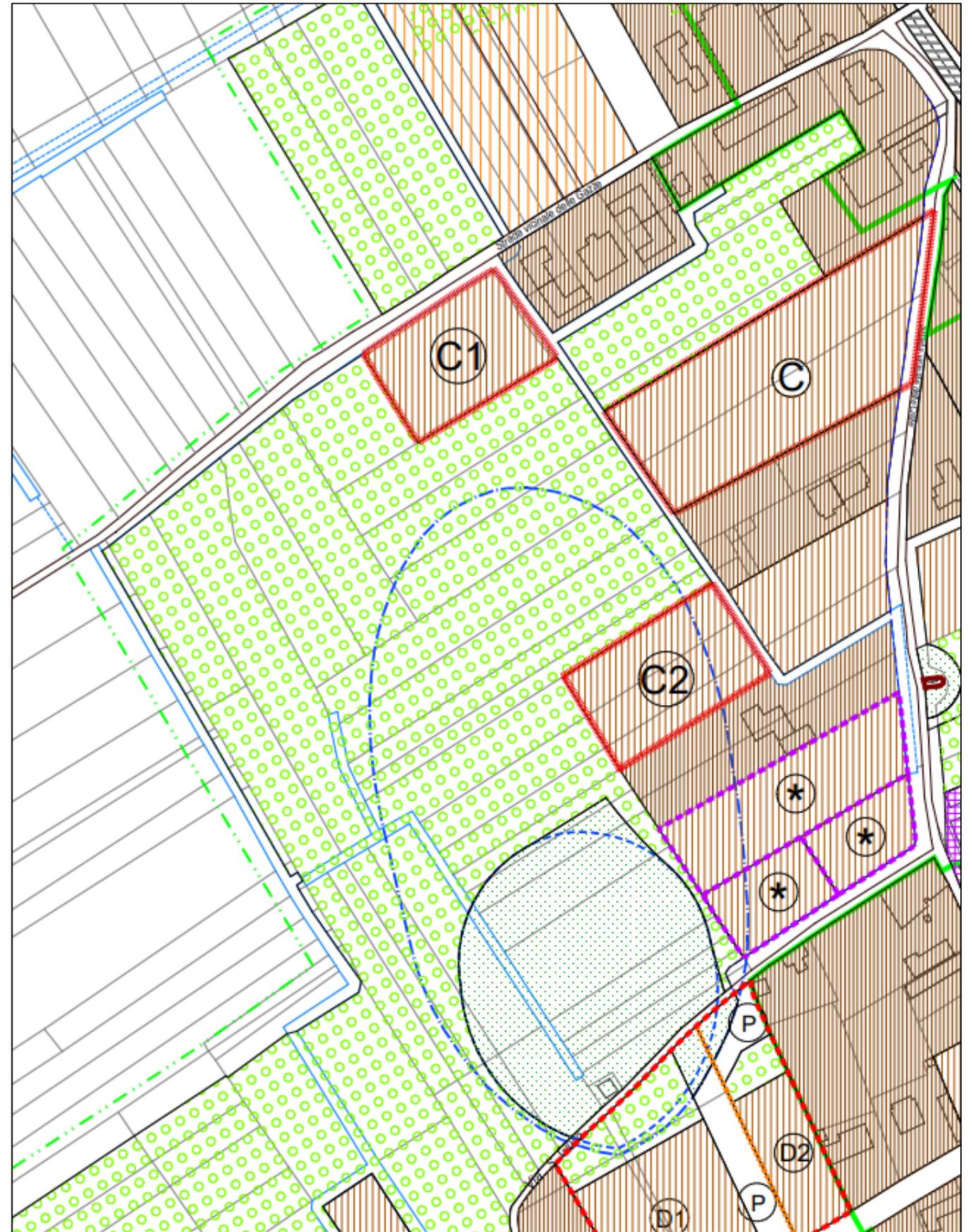
R: RELIGIOSE,  
C: CIMITERO  
M: AMMINISTRATIVE,  
S: SOCIALI  
CL: CULTURALI  
SA: SANITARIE  
AQ: SERBATOIO ACQUEDOTTO

P= aree di sosta e parcheggio  
n.=posti macchina = S/25mq

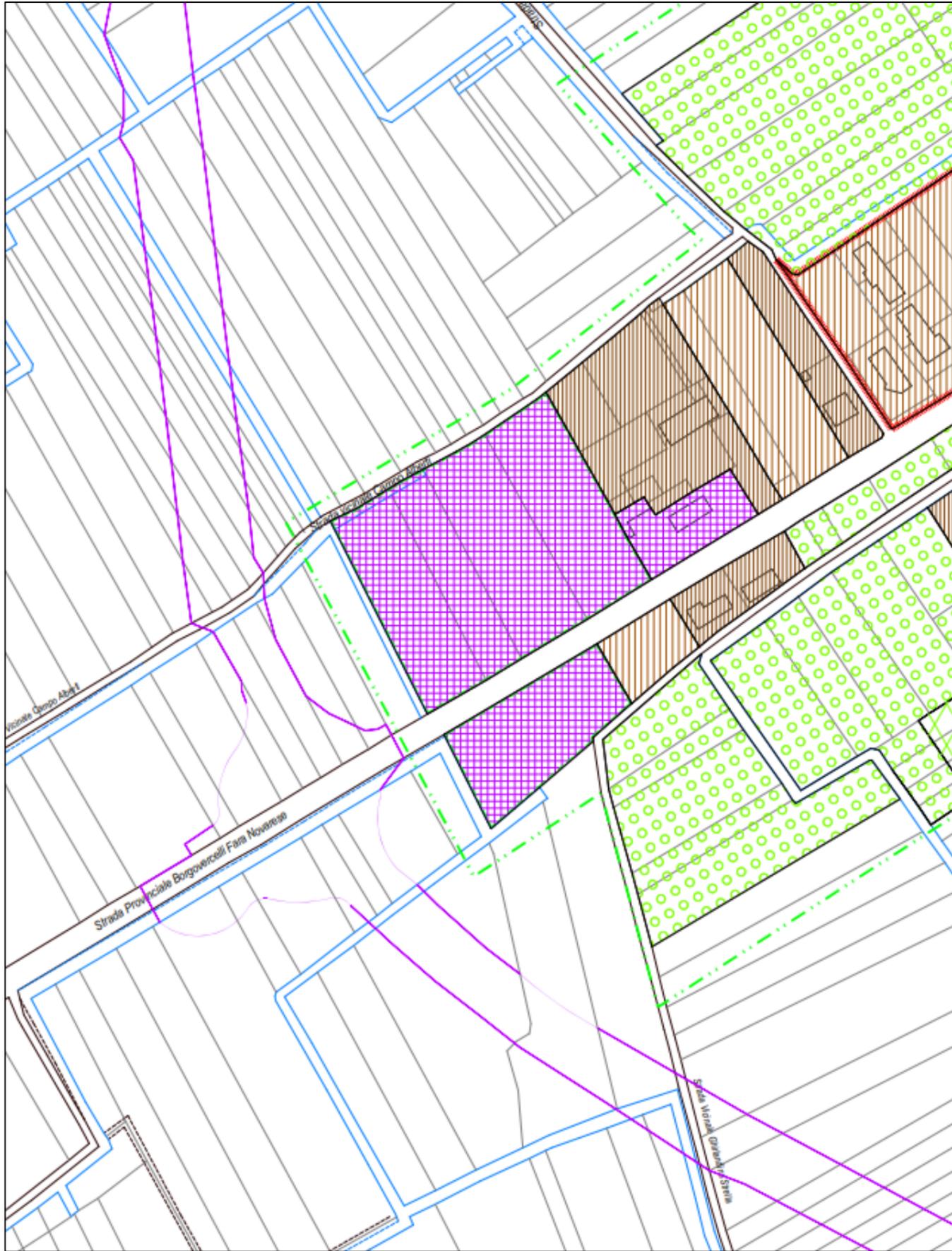
Ambiti 1, 2: stralcio Tav. 2 **VIGENTE** scala 1:2.000



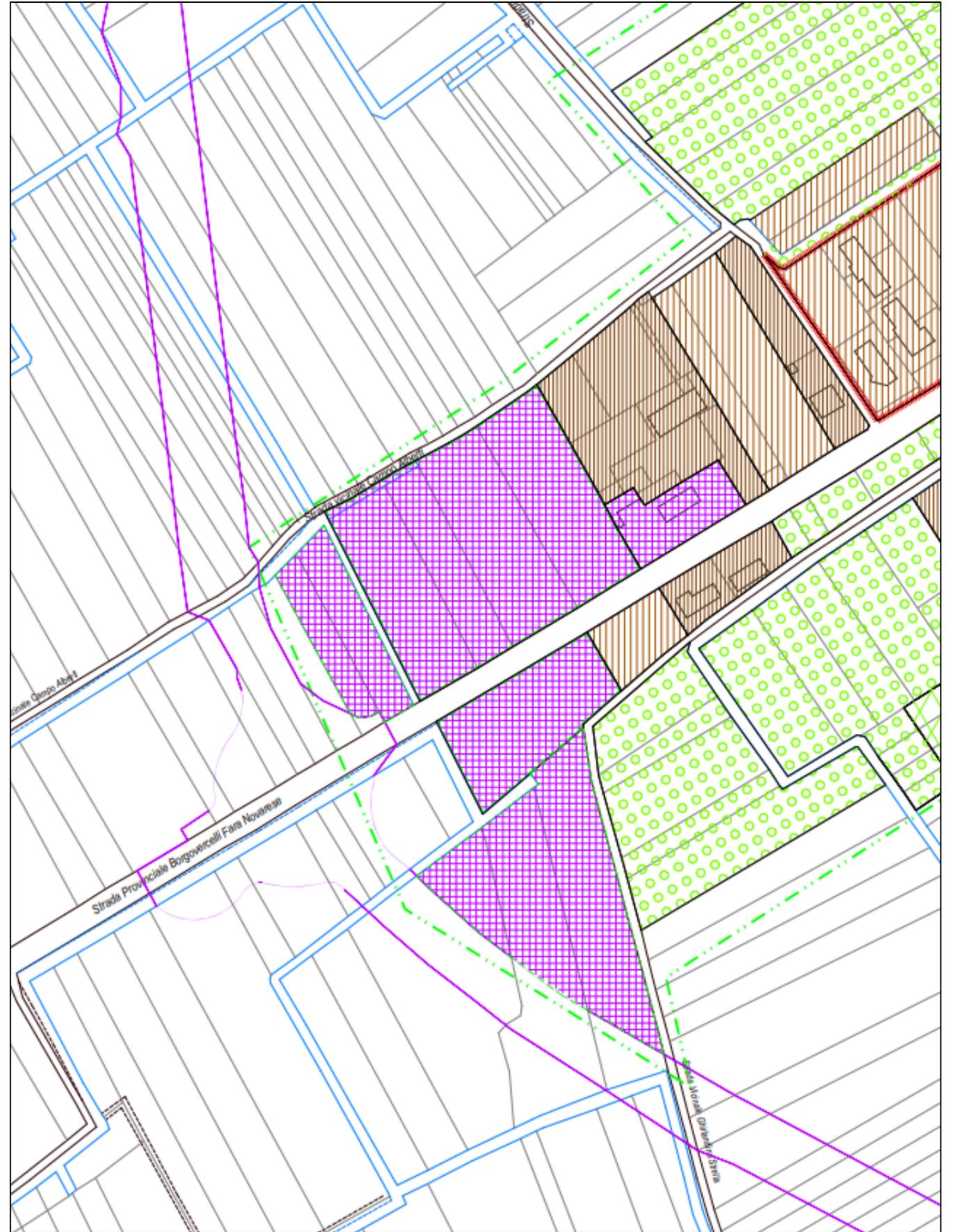
Ambiti 1, 2: stralcio Tav. 2 **VARIANTE** scala 1:2.000



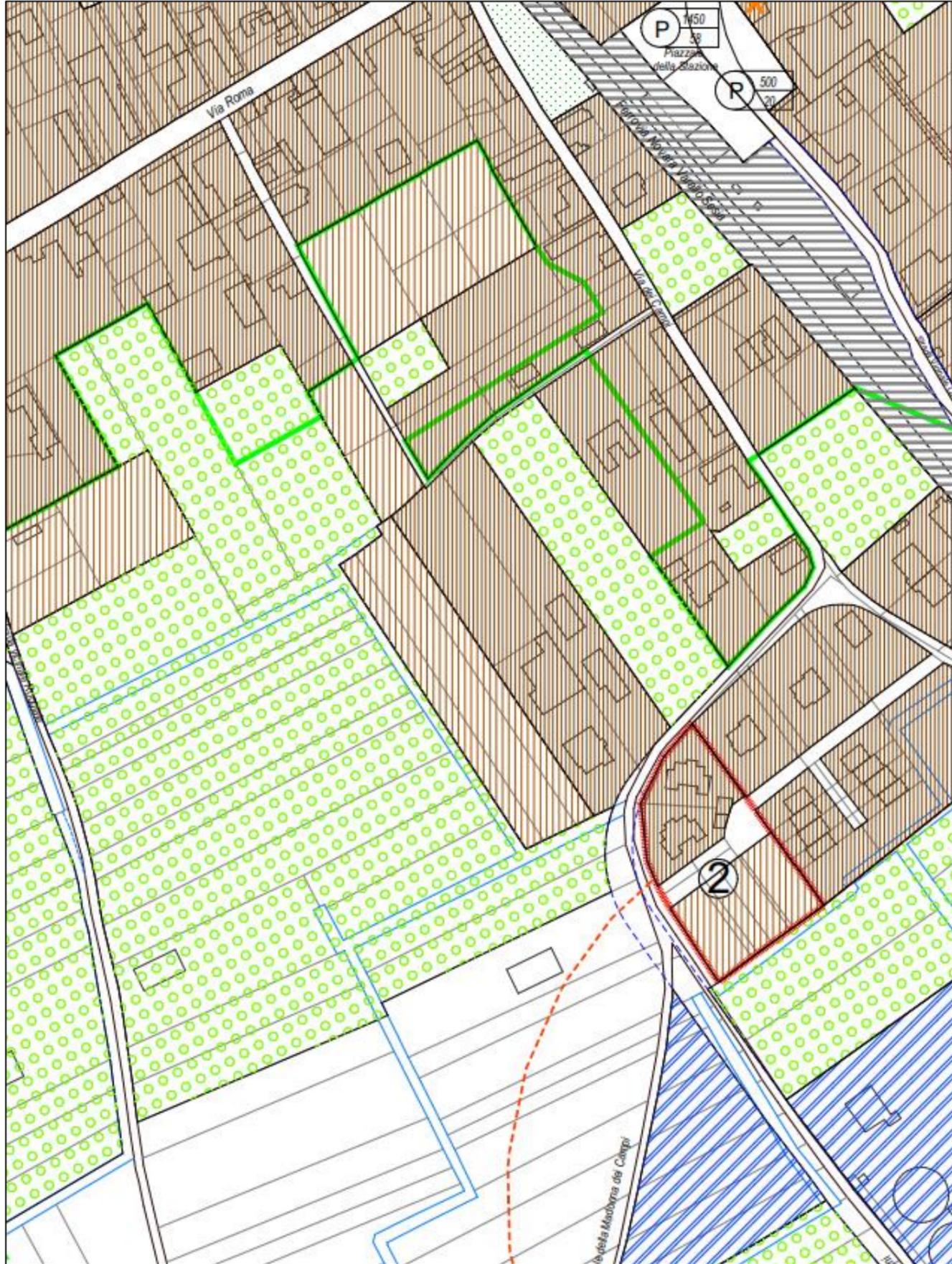
Ambiti 3, 4: stralcio Tav. 2 **VIGENTE** scala 1:2.000



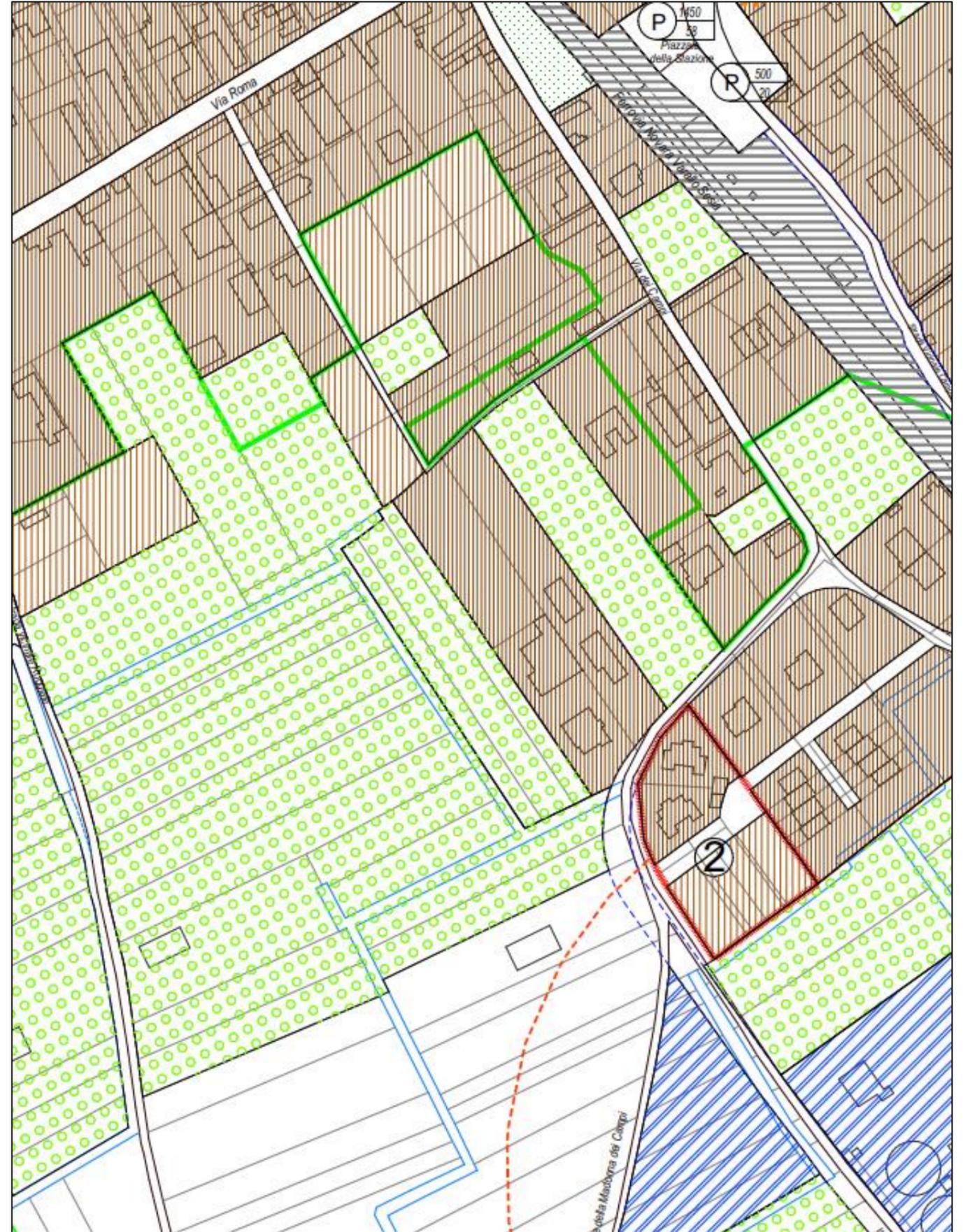
Ambiti 3, 4: stralcio Tav. 2 **VARIANTE** scala 1:2.000



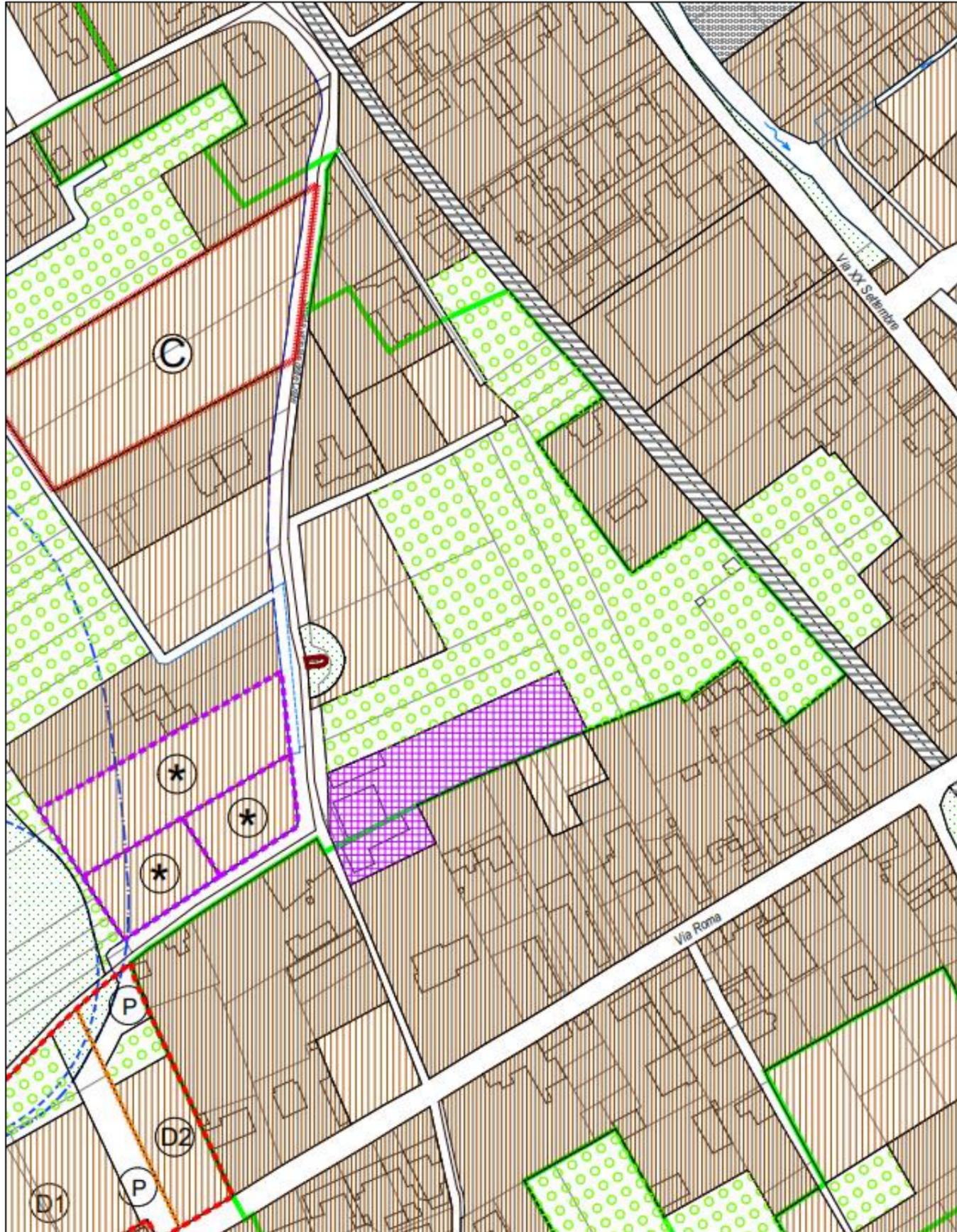
Ambito 5: stralcio Tav. 2 **VIGENTE** scala 1:2.000



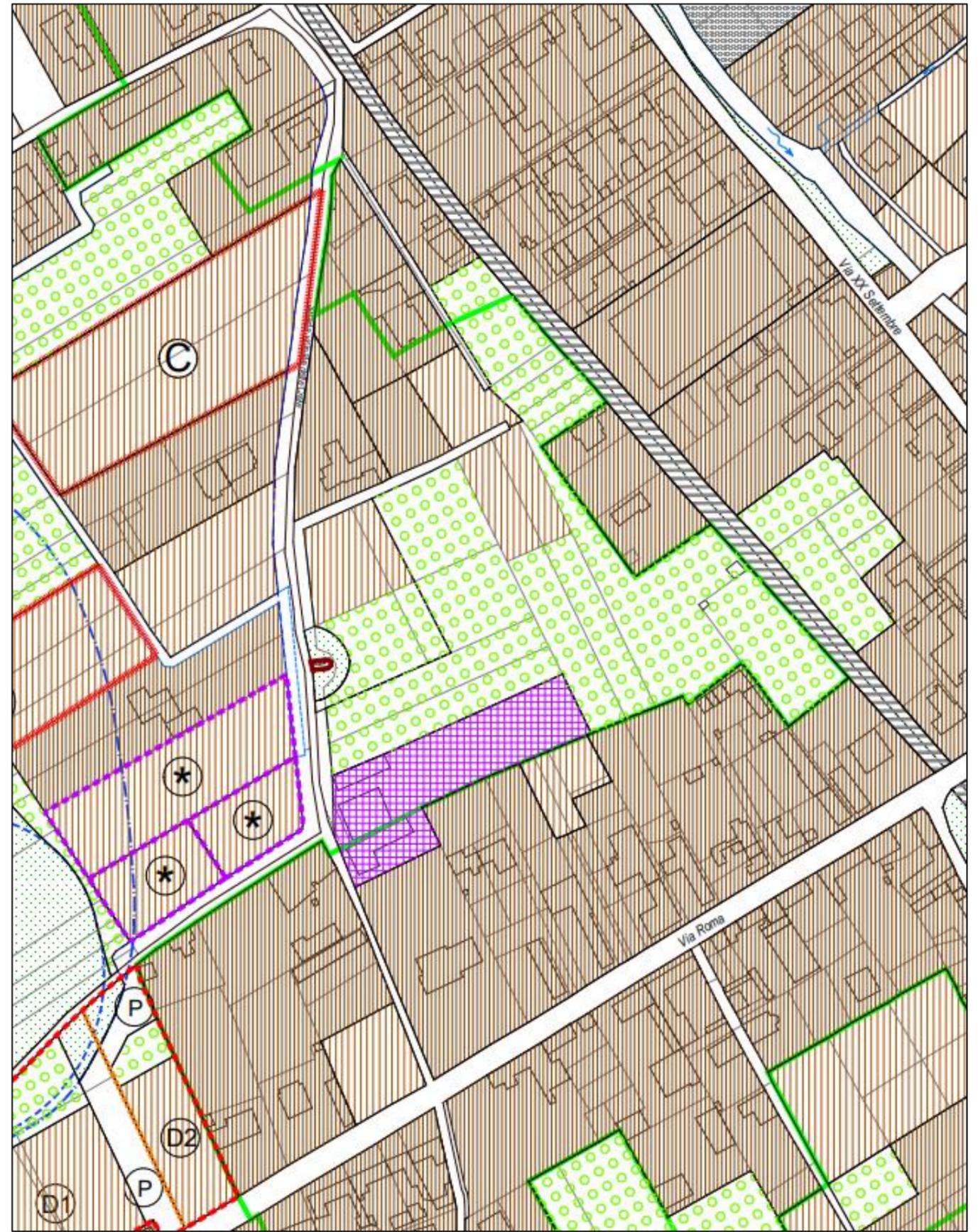
Ambito 5: stralcio Tav. 2 **VARIANTE** scala 1:2.000

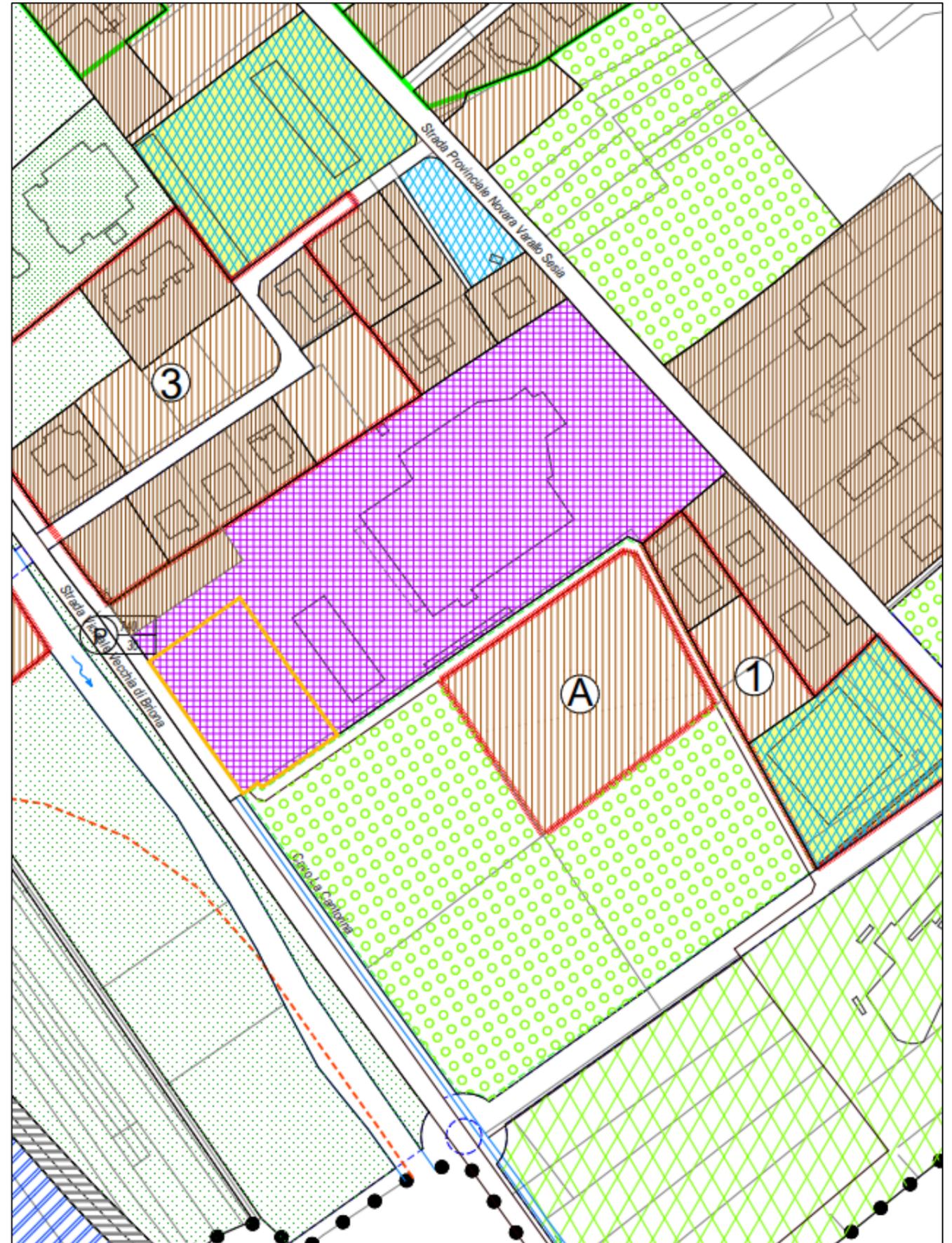
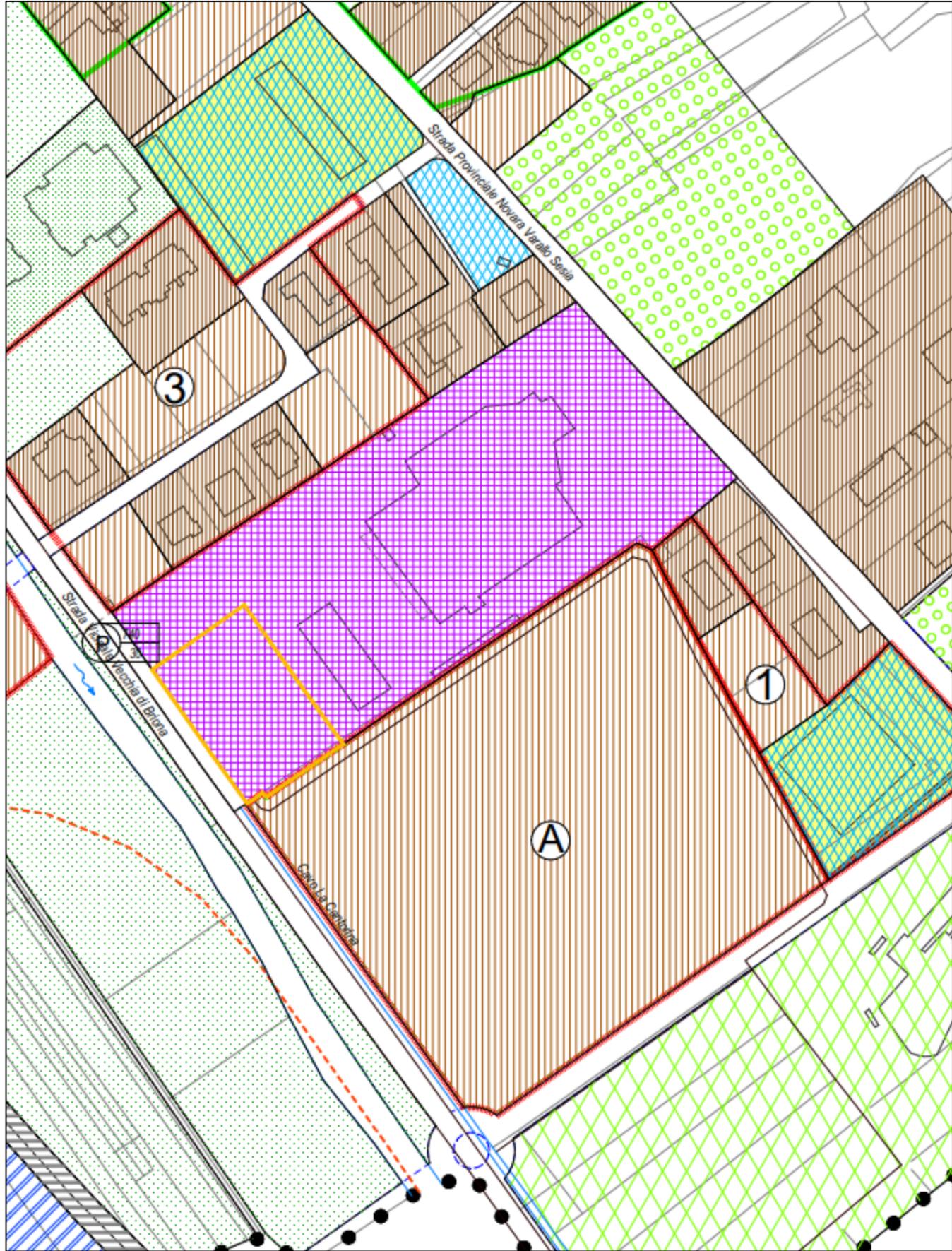


Ambito 6: stralcio Tav. 2 **VIGENTE** scala 1:2.000

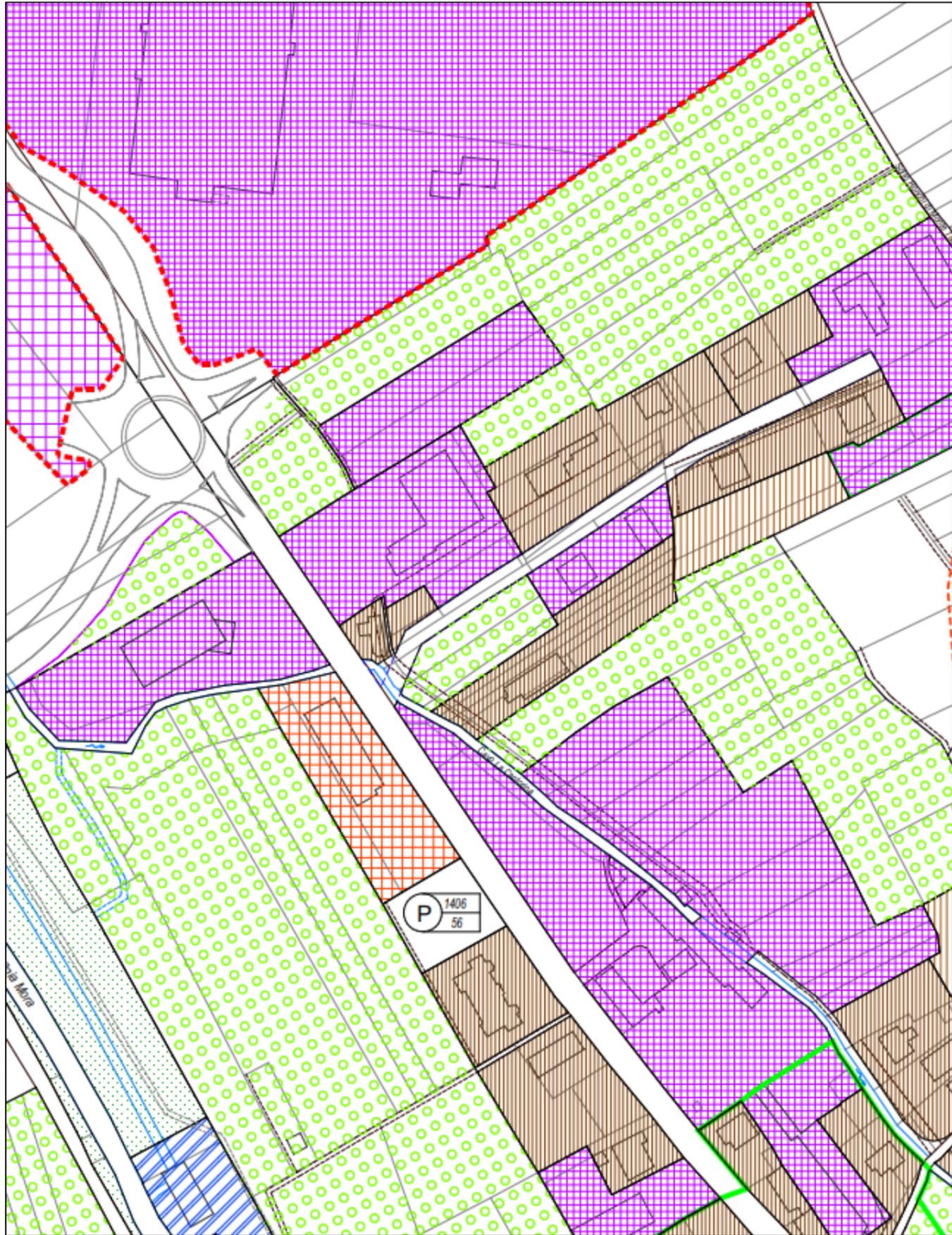


Ambito 6: stralcio Tav. 2 **VARIANTE** scala 1:2.000

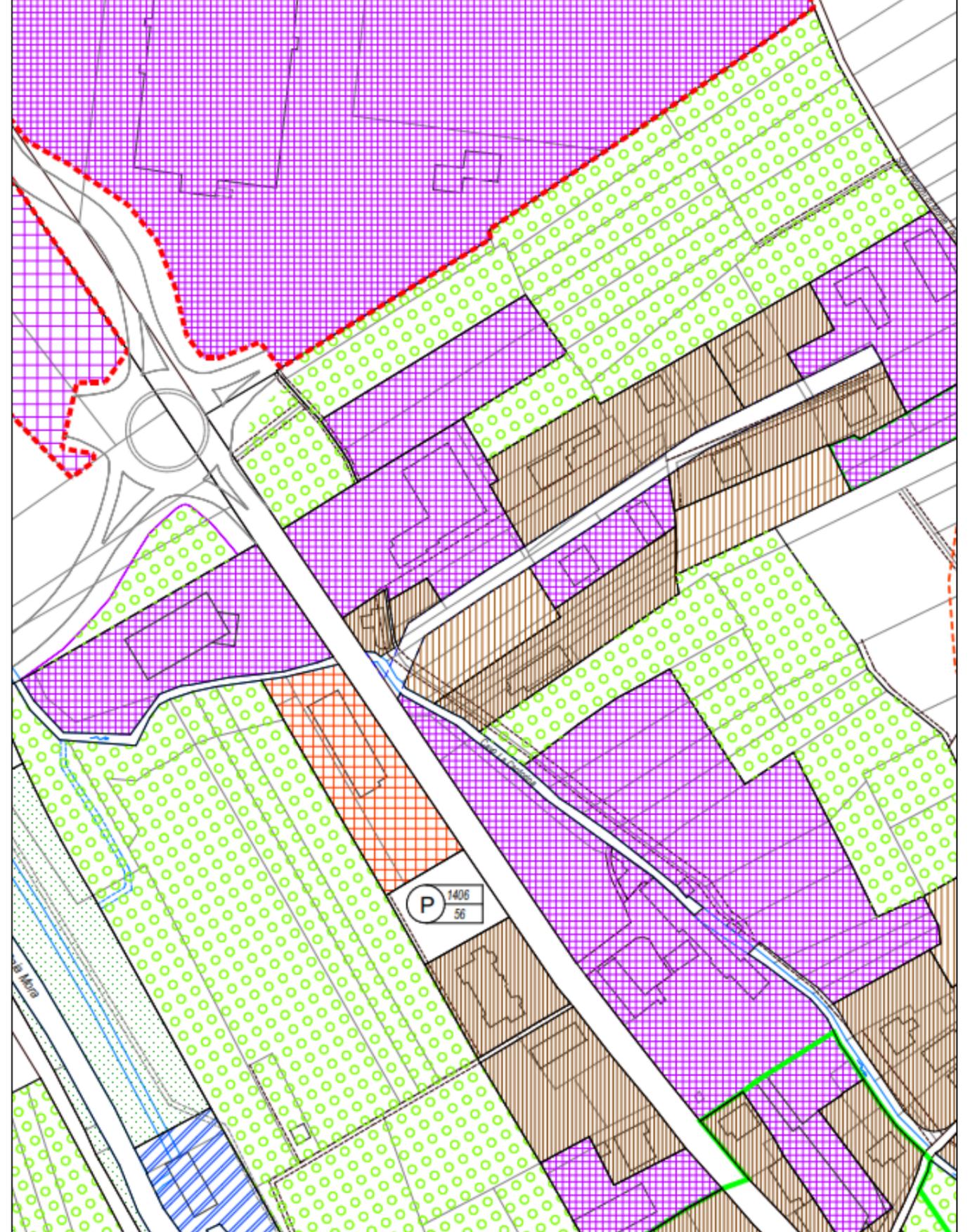




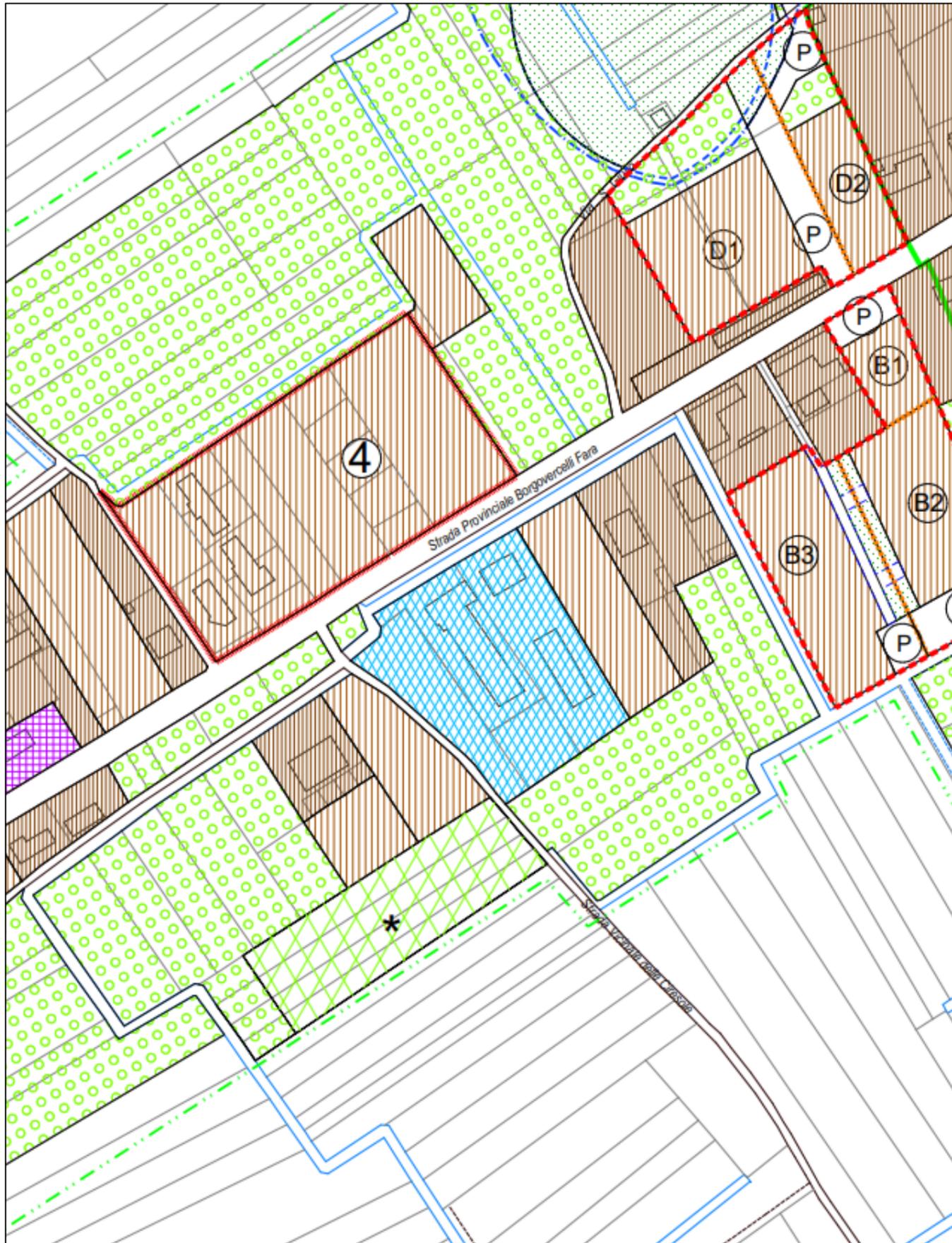
Ambito 9: stralcio Tav. 2 **VIGENTE** scala 1:2.000



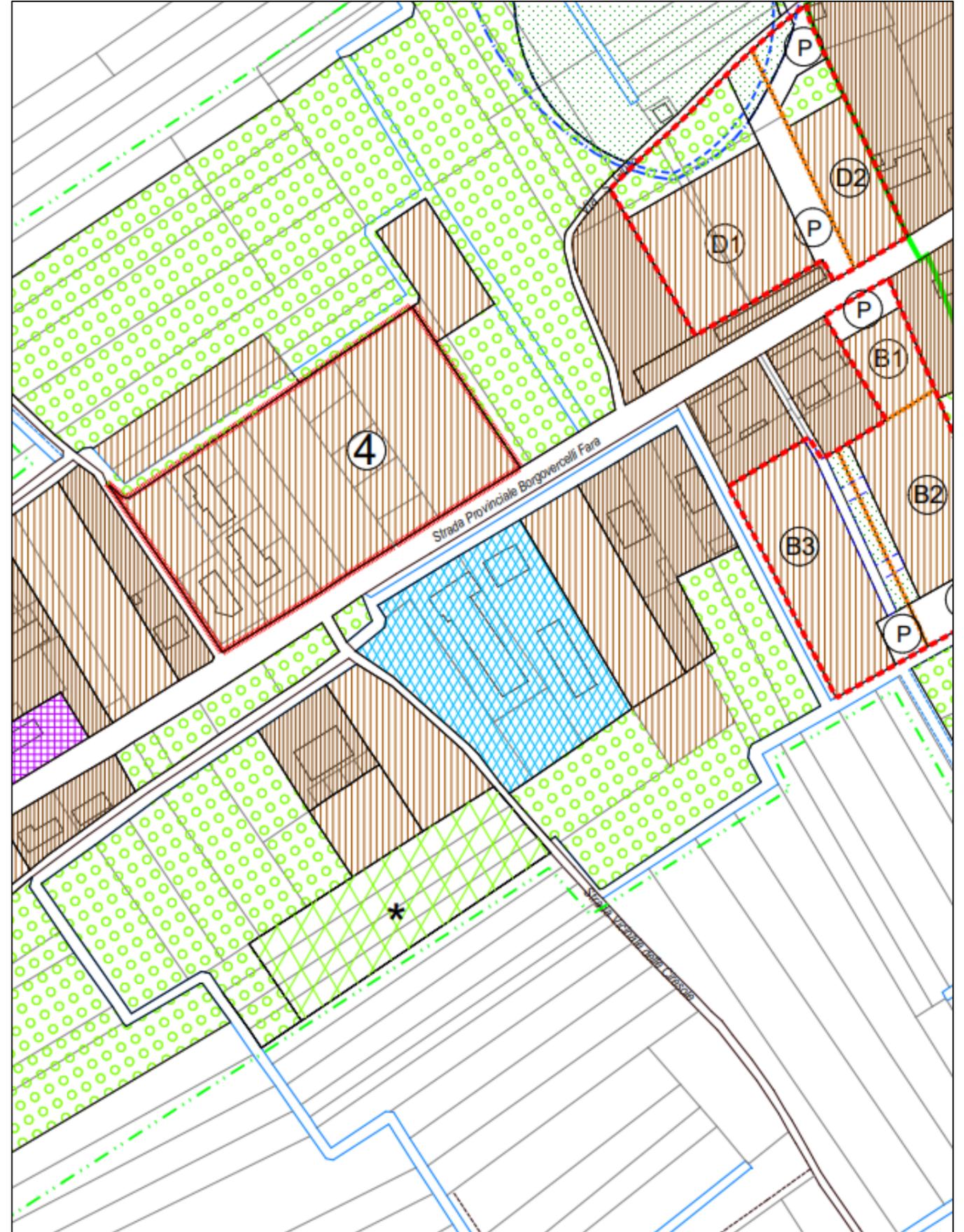
Ambito 9: stralcio Tav. 2 **VARIANTE** scala 1:2.000



Ambiti 10, 11: stralcio Tav. 2 **VIGENTE** scala 1:2.000



Ambiti 10, 11: stralcio Tav. 2 **VARIANTE** scala 1:2.000





Tutti gli Ambiti di Variante che comportano nuove previsioni/potenzialità edificatorie sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria a rete  
(stralci di elaborazione su base catastale)

- Acquedotto
- Fognatura
- Gas metano
- Illuminazione pubblica



## ***Modifiche alle Schede di Normativa vigenti***

La sezione ***“Modifiche alle N.T.A.”*** riporta puntualmente le modifiche introdotte dalla Variante Parziale al testo delle *Schede di Normativa, elaborato 1b, allegato alle N.T.A.* vigenti dello strumento urbanistico del Comune di Fara Novarese.

Il “merito” delle modifiche integrazioni e/o inserimenti è motivato, argomentato e descritto nell’elaborato *“Relazione illustrativa”*.

Nelle pagine successive, con riferimento al testo della Scheda vigente (riportato nella colonna a sinistra) viene affiancata la corrispondente riscrittura della Scheda modificata (riportata nella colonna a destra): Scheda PECO “A”;

le Schede introdotte “ex novo” relative ai nuovi PECO “C1” e “C2” sono riportate senza ovviamente il riferimento alla vigente non presente.

COMUNE DI FARA NOVARESE			
AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO			
Art. n° 34 delle Norme di Attuazione			
STRUMENTO URBANISTICO P.E.C.O. A			
S.T. – Superficie territoriale		ha	2,6360
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche	mq		8.350
S.F. - Superficie Fondiaria	mq.		18.010
UF - Indice di Utilizzazione Fondiaria	mq/mq		0,42
UT – Indice di Utilizzazione Territoriale	mq/ha		2.883
DF - Densità Fondiaria	mc/mq		1,27
DT – Densità territoriale	mc/ha		8.649
Superficie lorda realizzabile	mq		3.600
Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq		3.000
SI - Totale	mq		6.600
Volume Totale		mc	(3.600x3)+ (3.000x4)= 22.800
Capacità Insediativa teorica =	Volume res		10.800
	90		90
			= 120
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche			
- parcheggio pubblico	mq		3.000 (per ott. extrares.)+300(per res.)
- verde pubblico	mq		3.650
- viabilità	mq		1.400

COMUNE DI FARA NOVARESE			
AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO			
Art. n° 36 delle Norme di Attuazione			
STRUMENTO URBANISTICO P.E.C.O. A			
S.T. – Superficie territoriale		ha	0,6420
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche	mq		2.048
S.F. - Superficie Fondiaria	mq.		4.372
UF - Indice di Utilizzazione Fondiaria	mq/mq		0,42
UT – Indice di Utilizzazione Territoriale	mq/ha		2.883
DF - Densità Fondiaria	mc/mq		1,27
DT – Densità territoriale	mc/ha		8.649
Superficie lorda realizzabile	mq		1.000
Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq		851
SI - Totale	mq		1.851
Volume Totale		mc	(1.000x3)+ (851x4) = 6.404
Capacità Insediativa teorica =	Volume res		3.000
	90		90
			= 33
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche			
- parcheggio pubblico	mq		848 (per ott. extrares.)+200 (per res.)
- verde pubblico	mq		1.000

COMUNE DI FARA NOVARESE			
AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO			
Art. n° 36 delle Norme di Attuazione			
STRUMENTO URBANISTICO P.E.C.O. C1 <i>Attuazione possibile anche con Permesso di costruire convenzionato</i>			
S.T. – Superficie territoriale		ha	0,2633
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche		mq	575
S.F. - Superficie Fondiaria		mq.	2.058
UF - Indice di Utilizzazione Fondiaria	mq/mq		0,33
UT – Indice di Utilizzazione Territoriale	mq/ha		2.600
DF - Densità Fondiaria	mc/mq		1,00
DT – Densità territoriale	mc/ha		7.800
Superficie lorda realizzabile	mq		685
Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq		-
S1 - Totale	mq		685
Volume Totale	mc		2.055
Capacità Insediativa teorica	$= \frac{\text{Volume res}}{90} = \frac{2.055}{90} = 23$		
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche			
- parcheggio pubblico	mq		175
- verde pubblico	mq		400
Nelle aree di confrontanza con il paesaggio agrario vanno concentrate le superfici a verde ove realizzare adeguata fascia arborea di “schermatura” di profondità non inferiore a 5 ml..			

COMUNE DI FARA NOVARESE			
AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO			
Art. n° 36 delle Norme di Attuazione			
STRUMENTO URBANISTICO P.E.C.O. C2 <i>Attuazione possibile anche con Permesso di costruire convenzionato</i>			
S.T. – Superficie territoriale		ha	0,2973
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche		mq	650
S.F. - Superficie Fondiaria		mq.	2.323
UF - Indice di Utilizzazione Fondiaria	mq/mq		0,33
UT – Indice di Utilizzazione Territoriale	mq/ha		2.600
DF - Densità Fondiaria	mc/mq		1,00
DT – Densità territoriale	mc/ha		7.800
Superficie lorda realizzabile	mq		773
Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq		-
SI - Totale	mq		773
Volume Totale	mc		2.319
Capacità Insediativa teorica	$= \frac{\text{Volume res}}{90} = \frac{2.319}{90} = 26$		
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche			
- parcheggio pubblico	mq		200
- verde pubblico	mq		450
<p>Gli eventuali nuovi collettori fognari da collocare nell'area di salvaguardia allargata del pozzo idropotabile debbono essere realizzati con condotte con doppia camicia, con pozzetti di ispezione intermedi per la verifica di eventuali perdite provenienti dal condotto percorso dal flusso. Per garantire adeguate condizioni di drenaggio delle acque meteoriche e di dilavamento dei sedimenti dei parcheggi e della viabilità, nonché delle aree permeabili ricadenti all'interno dell'area di salvaguardia, deve essere prevista la raccolta ed il convogliamento delle stesse all'esterno dell'area di salvaguardia.</p> <p>Nelle aree di confrontanza con il paesaggio agrario vanno concentrate le superfici a verde ove realizzare adeguata fascia arborea di "schermatura" di profondità non inferiore a 5 ml..</p>			