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.

Relazione illustrativa

con:

- ✓ Verifica di coerenza con il PPR
- ✓ Prospetti numerici

luglio 2024

GUIDO VALLINO, *urbanista* via G. Carducci 6, Novara – tel. 335 8178130 – info@studiovallino.eu

INDICE

Le motivazioni della Variante *pag. 2*

Il contenuto della Variante *pag. 6*

Consumo di suolo / dimensionamento *pag. 20*

La compatibilità della Variante *pag. 23*

Verifica di coerenza con il P.P.R. *pag. 32*

Prospetti numerici (ex comma 7, art. 17, LR 56/77 s.m.i.) *pag. 55*

……..

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

- Modifiche cartografiche e normative introdotte dalla Variante
- Documento Tecnico per la verifica di assoggettabilità VAS

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

Le motivazioni della Variante

La strumentazione urbanistica generale nel Comune di Fara Novarese, è rappresentata Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 23337 dello 08.03.1993.

Successivamente a tale approvazione la strumentazione urbanistica è stata modificata con le seguenti Varianti Strutturali:

variante strutturale n. 1 – D.G.R. n. 40-40619 del 28.11.1994
variante strutturale n. 2 – D.G.R. n. 20-34 del 30.04.2010
(*che si configura sostanzialmente quale "strumento urbanistico vigente"*)
variante strutturale n. 3 – D.G.R. n. 23-6823 del 10.09.2007

oltre a:

- ✓ P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi) con contestuale Variante, D.G.R. 16-27346 del 17/05/1999
- ✓ P.P. (Piano Particolareggiato) con contestuale Variante, D.G.R. 33-896 del 26/09/2005
- ✓ P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica Popolare) con contestuale Variante, D.G.R. 33-897 del 26/09/2005;

e con le seguenti Varianti Parziali:

variante parziale n. 4	– D.C.C. n. 30 del 05.09.2007
variante parziale n. 5	– D.C.C. n. 16 del 10.04.2008
variante parziale n. 6	– D.C.C. n. 35 del 26.09.2008
variante parziale n. 7	– D.C.C. n. 26 del 28.11.2011
variante parziale n. 8	– D.C.C. n. 24 del 09.10.2012
variante parziale n. 9	– D.C.C. n. 19 del 25.06.2018
variante parziale n. 10	– D.C.C. n. 11 del 16.05.2019
variante parziale n. 11	– D.C.C. n. 02 del 18.01.2023

e inoltre con modificazione ai sensi dell'art. 17, comma 12, della L.R. 56/1977 e s.m.i. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 27/07/2012

Rilevato il prolungato lasso temporale intercorso dall'entrata in vigore dello strumento urbanistico generale, l'Amministrazione Comunale di Fara Novarese si è nel tempo resa disponibile a ricevere da cittadini ed operatori alcune richieste per possibili interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica che per la loro attuazione comportassero Varianti "compatibili" al quadro strutturale del PRGC vigente.

Le richieste ricevute sono state valutate (e conseguentemente accolte se ritenute compatibili), esclusivamente nel rispetto di una griglia di specifici e puntuali criteri e/o motivazioni, assunti quali presupposti tecnici per l'elaborazione di nuove eventuali Varianti Parziali (che con la presente sono giunte alla numero 12) Varianti che non comportassero di conseguenza modifiche "strutturali" allo strumento urbanistico vigente.

Le richieste di modifica pervenute, adeguatamente istruite sotto il profilo della compatibilità tecnica, sono state ritenute accoglibili esclusivamente nel rispetto delle seguenti condizioni generali:

- ✓ rientrare nella tipologia di modifiche ammesse con l'istituto della Variante Parziale, ex comma 5 art. 17 LR 56/77 s.m.i.;
- ✓ non comportare incremento di nuovo uso del suolo in aree "isolate" e non contigue al tessuto insediativo esistente, esterne e non contigue sia al concentrico dell'azzonamento del PRGC vigente che della perimetrazione del centro Abitato;

- ✓ non comportare conseguentemente incrementi delle estensioni delle superfici interessate dalle aree residenziali di completamento (sostanzialmente “a saldo 0”, con rilocalizzazioni di nuove limitate opportunità insediative a fronte di stralci di estensione complessivamente maggiore come richiesti dalle proprietà interessate);
- ✓ comportare possibili ampliamenti/completamenti in contiguità delle aree per destinazioni “economiche” finalizzate a garantire il consolidamento delle attività già esistenti, nel limite quantitativo ammesso dalle disposizioni regionali vigenti;
- ✓ non comportare modifiche alla “zonizzazione” della Classificazione Acustica Comunale non compatibili sotto il profilo dell’accostamento funzionale (vale a dire “peggiorative” nei confronti degli insediamenti residenziali esistenti);
- ✓ non comportare in alcun modo possibili modifiche e/o aggiornamenti al quadro dei dissesti già approvato con gli elaborati geologici di supporto al PRGC, e conseguentemente non essere localizzate in aree già classificate come non idonee per l’edificazione.

Al contempo l’Amministrazione Comunale ha ritenuto condivisibile l’obiettivo virtuoso di contenere (e sostanzialmente “ridurre”) il potenziale consumo di nuovo suolo urbanizzativo, perseguendo percorsi di qualificazione e valorizzazione funzionale degli interventi edilizi di trasformazione negli ambiti già azzonati dal PRGC vigente per le diverse destinazioni d’uso, percorso virtuoso di riduzione di estesi sedimi oggetto di possibile nuovo insediamento già avviati con la precedente Variante Parziale n° 10 (stralcio di oltre 4,2 Ha di superfici previste per aree produttive).

Nel solco di tale percorso, l’Amministrazione Comunale di Fara Novarese ha intrapreso le procedure per la redazione di una Variante Parziale al P.R.G.C. vigente con l’obiettivo di riorganizzare funzionalmente alcune parti del territorio urbano e stante altresì la necessità di riallineare, rilocalizzando anche sul piano di una reale fattibilità attuativa, le previsioni contenute nel P.R.G.C. vigente: accogliendo le 12 modifiche descritte successivamente, con la presente Variante si è inteso pertanto apportare modifiche puntuali all’attuale assetto del tessuto urbanizzato anche stralciando rilevanti quote di nuova e già prevista edificabilità, senza incidere sul dimensionamento di riferimento della CIRT (Capacità Insediativa Residenziale Teorica).

Tra le motivazioni alla base dell’avvio del percorso della presente Variante Parziale, sono da richiamare anche quelle riconducibili alle sopra richiamate “necessità”, tecnicamente indirizzate ad assicurare condizioni di migliore fattibilità attuativa ad interventi di consolidamento e di rifunzionalizzazione insediativa per le attività economiche, rivolti a qualificare l’offerta delle opportunità di sviluppo economico ed occupazionale in sede locale.

Individuazione Ambiti di intervento oggetto della presente Variante Parziale n° 12

su base cartografica: SHP WGS84/UTM32N Mosaicatura catastale di riferimento regionale

Individuazione Ambiti di intervento oggetto della presente Variante Parziale n° 12

su base foto aerea AGEA 2018

Il contenuto della Variante

Con riferimento alle motivazioni riportate in precedenza, ed all'individuazione per "*Ambiti di intervento*" già localizzati nelle planimetrie riportate alle pagine precedenti, di seguito sono illustrati i contenuti delle modifiche introdotte dalla Variante per ciascun "*Ambito*": tali modifiche vengono illustrate e descritte (con le relative consistenze) nella presente Relazione.

Sono qui puntualmente riportate nel loro merito "tecnico", con specifico riferimento agli elaborati costitutivi dello strumento urbanistico vigente (Tavola n° 2 "*Azzonamento aree urbane*" alla scala 1:2.000, e testo delle "*Schede di Normativa*" (*elaborato 1b allegato alle NTA*) nell'elaborato

"***Le modifiche cartografiche e normative introdotte dalla Variante",***

elaborato (in formato A3) che costituisce parte integrante del progetto di Variante, ed al quale si rimanda (per gli stralci cartografici dell'azzonamento "Vigente/Variante", i testi "Vigente/Variante" delle Schede normative interessati).

La caratterizzazione e qualificazione delle aree oggetto di Variante (……. stato di fatto del contesto ambientale …) è riportata nell'elaborato

"***Documento Tecnico per la Verifica di VAS",***

che forma parte integrante del progetto di Variante, al quale si rimanda anche per le verifiche di competenza, coerenza e di compatibilità complessiva degli interventi proposti.

Le modifiche cartografiche dell'azzonamento riguardano:

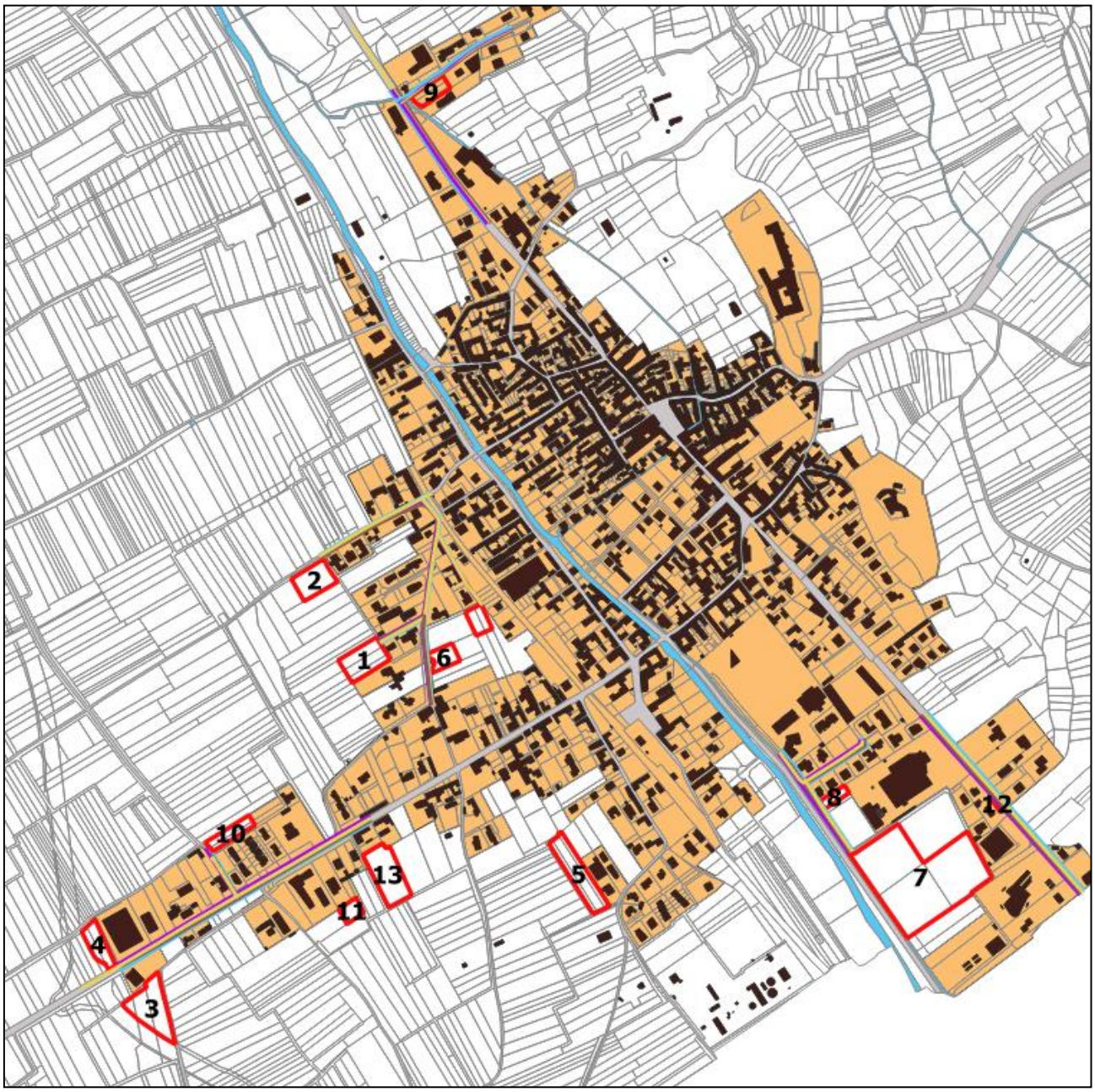
- ✓ "riperimetrazione / ridisegno" in decisa riduzione del Comparto soggetto a P.E.C.O. "A" (Strumento Urbanistico Esecutivo) di competenza della destinazione funzionale di completamento residenziale, come già azzonato dal PRGC vigente;
- ✓ ricollocazione di parte delle quantità del sedime stralciato per destinazioni di completamento residenziale soggette a SUE (nuovi PECO C1 e C2) in ambiti di immediato interesse attuativo;
- ✓ rilocalizzazione (nuove previsioni + stralci azzonamenti già previsti, "a saldo 0") di quote di completamento residenziale;
- ✓ consolidamento (incremento di aree di completamento in sedimi di "risulta" a seguito di realizzazione della viabilità tangenziale) per attività produttivo/artigianali esistenti;
- ✓ limitate modifiche di "aggiustamento" con riconoscimento dello stato di fatto di pertinenza di aree del tessuto residenziale esistente.

Le modifiche/integrazioni al testo dell'articolato normativo (Schede di Normativa) riguardano:

Aree residenziali di completamento _ PECO "A": modifiche ed integrazioni a fronte di stralcio;
Aree residenziali di completamento _ PECO "C1": nuovo inserimento;
Aree residenziali di completamento _ PECO "C2": nuovo inserimento;

Di seguito si evidenzia la localizzazione degli Ambiti oggetto di Variante con la perimetrazione del Centro Abitato come approvata dal Comune di Fara Novarese ai sensi dell'art. 12, comma 2, n.5bis, L.R. 56/77 s.m.i. (*colorazione ocra in planimetria*).

Tutte le aree oggetto di Variante risultano interne (n° 9 e n° 12) o contigue alla perimetrazione vigente: si segnalano gli Ambiti n° 7 e n° 5 che comportano rilevanti stralci di superfici edificabili nel PRGC vigente.



Tutte le aree oggetto di Variante risultano inoltre agevolmente servite dalle opere di urbanizzazione primaria (*si vedano al riguardo gli specifici stralci cartografici riportati nell'elaborato* "***Le modifiche cartografiche e normative introdotte dalla Variante")***

Ambito di intervento n° 1

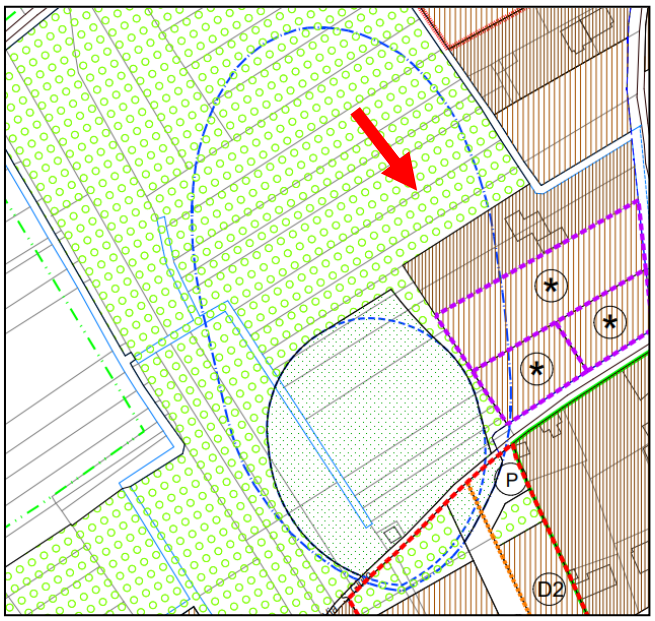
Il primo oggetto di Variante è rappresentato dall'accoglimento della richiesta avanzata dalla proprietà di individuazione di un nuovo Comparto edificabile a carattere residenziale in sedimi contigui a sviluppi insediativi recentemente intervenuti. La richiesta viene accolta per una ST di 2.973 mq da individuare tra le "*Aree residenziali di completamento*", art. 36 NTA vigenti, assoggettate a strumento urbanistico esecutivo (nuovo P.E.C.O. "C2", *ridotto in estensione ed attuabile anche con PdCC in accoglimento Osservazione presentata e parere della Provincia*).
Rilevata la collocazione parziale in area di salvaguardia "allargata" del pozzo idropotabile, la Variante nella nuova *Scheda Normativa* di riferimento introduce puntuali disposizioni particolari per la tutela del sottosuolo interessato (modalità realizzative dei condotti fognari e convogliamento esterno delle acque meteoriche e di dilavamento). Le superfici a standards prescritte sono dimensionate in rapporto alla CIRT di pertinenza: per qualificare la frangia di bordo insediativo definito dal nuovo PECO è prescritta la realizzazione di idonea barriera verde al contorno in aree di confrontanza con il paesaggio aperto.

Le modifiche introdotte dalla Variante riguardano:

- modifiche cartografiche: perimetrazione nuovo PECO "C2" aree residenziali di completamento in Tavola 2, con conseguente stralcio della previgente destinazione a "Verde privato" art. 38 NTA;
- modifiche normative: inserimento nuova Scheda di Normativa (elaborato 1b allegato NTA) con pertinenti parametri/indici allineati ai Comparti PECO già previsti nelle vicinanze.

individuazione su base catastale

individuazione su base foto aerea



PRGC vigente, Tavola 2

Prescrizione normativa introdotta:

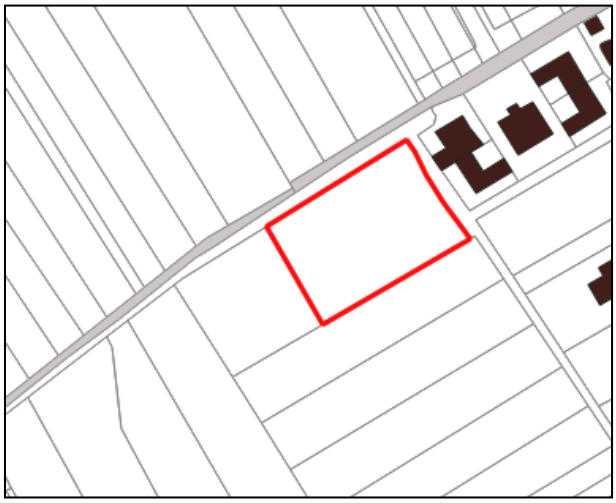
Gli eventuali nuovi collettori fognari da collocare nell'area di salvaguardia allargata del pozzo idropotabile debbono essere realizzati con condotte con doppia camicia, con pozzetti di ispezione intermedi per la verifica di eventuali perdite provenienti dal condotto percorso dal flusso. Per garantire adeguate condizioni di drenaggio delle acque meteoriche e di dilavamento dei sedimi 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.
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

Ambito di intervento n° 2

Il secondo oggetto di Variante accoglie anche in tal caso la richiesta avanzata dalla proprietà di individuazione di un nuovo Comparto edificabile a carattere residenziale in sedimi contigui a sviluppi insediativi recentemente intervenuti. La richiesta viene accolta per una ST di 2.633 mq da individuare tra le "*Aree residenziali di completamento*", art. 36 NTA vigenti, assoggettate a strumento urbanistico esecutivo (nuovo P.E.C.O. "C2", *ridotto in estensione ed attuabile anche con PdCC in accoglimento Osservazione presentata e parere della Provincia*).
Le superfici a standards prescritte sono sempre dimensionate in rapporto alla CIRT di pertinenza: anche in questo caso, per qualificare la frangia di bordo insediativo definito dal nuovo PECO viene prescritta in sede di Scheda di Normativa, la realizzazione di idonea barriera verde al contorno in aree di confrontanza con il paesaggio aperto.
I potenziali "sfrangiamenti" del bordo insediativo (bordo comunque non già definito nello strumento vigente e nello stesso stato di fatto) determinati dagli Ambiti di Variante 1 e 2, potranno ritrovare una più complessiva coerenza di sviluppo e riorganizzazione insediativa nel contesto di tutta la porzione occidentale dell'edificato, solo in occasione della Variante Generale di adeguamento al PPR ove sarà portato a sistema il riconoscimento delle morfologie insediative di riferimento.

Le modifiche introdotte dalla Variante riguardano:

- modifiche cartografiche: perimetrazione nuovo PECO "C1" aree residenziali di completamento in Tavola 2, con conseguente stralcio della previgente destinazione a "Verde privato" art. 38 NTA;
- modifiche normative: inserimento nuova Scheda di Normativa (elaborato 1b allegato NTA) con pertinenti parametri/indici allineati ai Comparti PECO già previsti nelle vicinanze.



individuazione su base catastale

individuazione su base foto aerea

Prescrizione normativa introdotta:

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

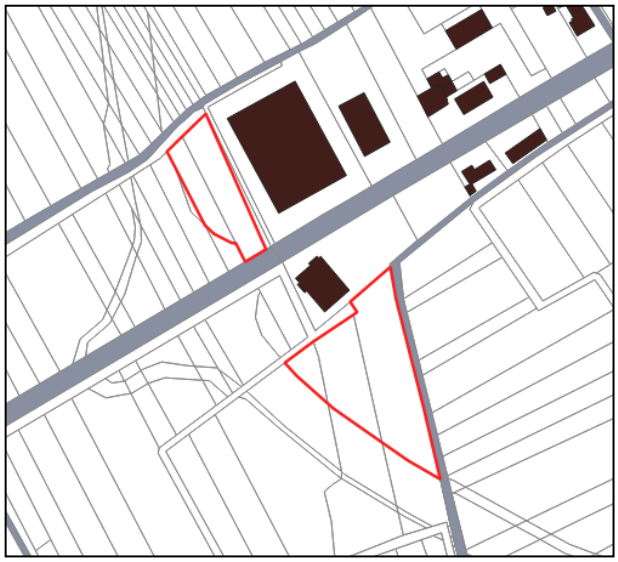
PRGC vigente, Tavola 2

Ambiti di intervento n° 3 e n° 4

I due Ambiti di Variante sono trattati congiuntamente, in quanto simili per caratteristiche funzionali e di localizzazione insediativa: accolgono le richieste avanzate dalle proprietà aziendali per l'ampliamento delle aree a destinazione produttivo/artigianale in sedimi contigui alle attività già esistenti, sedimi in parte di "risulta" come attualmente configurati a seguito dell'intervenuta realizzazione della viabilità tangenziale SR 299. Gli ampliamenti comportano un incremento di circa 5.200 mq SF (Ambito 3, a sud) e di 1.840 mq SF (Ambito 4, a nord) da individuare tra le "*Aree artigianali-industriali esistenti e di completamento*", art. 39 NTA vigenti (*superfici rilevate cartograficamente da CAD*).
Gli ampliamenti sono introdotti per garantire alle attività già insediate le opportune iniziative di consolidamento e sviluppo produttivo in loco.

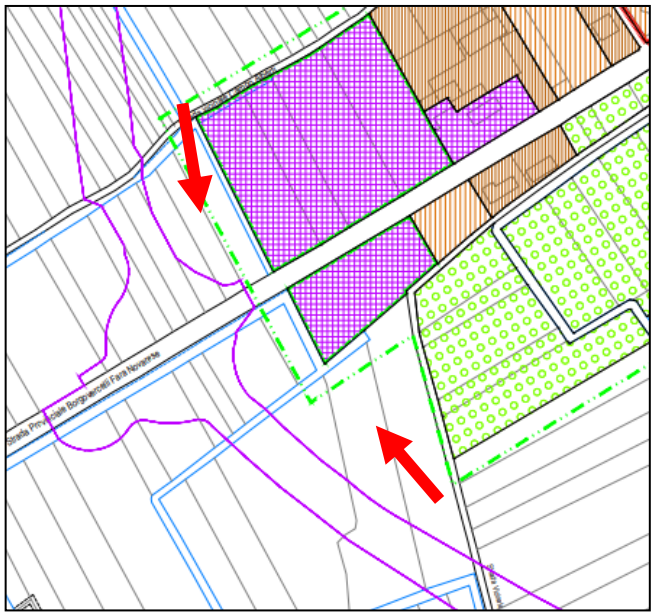
Le modifiche introdotte dalla Variante riguardano:

- modifiche cartografiche: ri-perimetrazione nuove "*Aree artigianali-industriali esistenti e di completamento*", art. 39 NTA in Tavola 2, con conseguente stralcio della previgente destinazione a "Aree per attività agricola" art. 45 NTA;



individuazione su base catastale

individuazione su base foto aerea



PRGC vigente, Tavola 2

Ambito di intervento n° 5

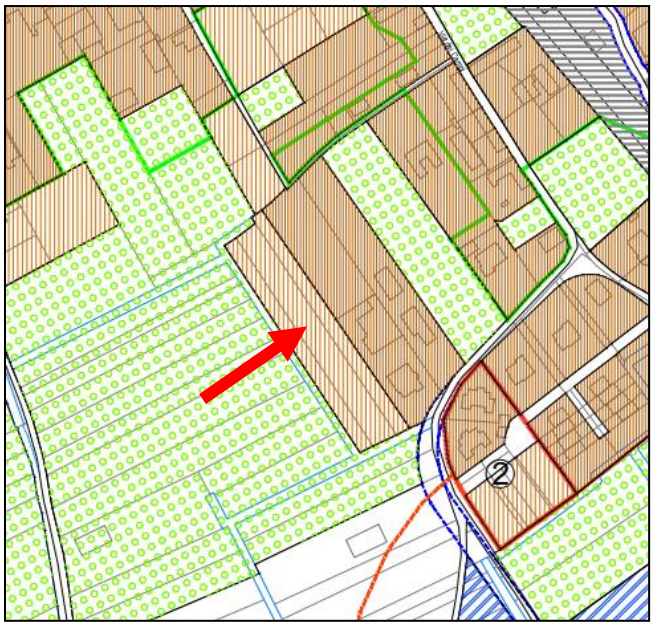
Questa modifica accoglie la richiesta avanzata dalla proprietà di rinuncia delle possibilità edificatorie a carattere residenziale previste dallo strumento urbanistico vigente: la richiesta viene accolta per una SF di 3.790 mq da stralciare dalle "*Aree residenziali di completamento*", art. 36 NTA vigenti, riassegnando ai sedimi interessati la destinazione a "*Verde privato*" art. 38 NTA.
Lo stralcio delle potenzialità edificatorie, pur se collocato in contiguità con insediamenti esistenti, contribuisce all'avvio di quell'iniziativa di qualificazione del bordo insediativo occidentale da strutturare in occasione della Variante generale di adeguamento al PPR.

Le modifiche introdotte dalla Variante riguardano:

- modifiche cartografiche: stralcio di destinazione per "*Aree residenziali di completamento*" in Tavola 2, con conseguente assegnazione dei sedimi interessati alla destinazione a "*Verde privato*" art. 38 NTA.

individuazione su base catastale

individuazione su base foto aerea



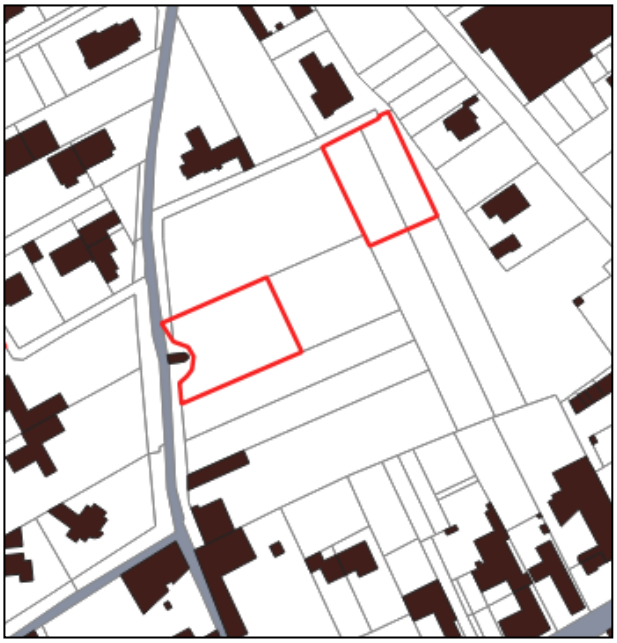
PRGC vigente, Tavola 2

Ambito di intervento n° 6

La modifica oggetto del presente Ambito accoglie la richiesta avanzata dalla proprietà per la rilocalizzazione di sedime edificabile a carattere residenziale a parità di estensione/capacità edificatoria in aree sempre di proprietà, localizzate a breve distanza nel medesimo contesto insediativo.
La richiesta accolta (per una SF di circa 1.250 mq) stralcia il lotto edificabile posto lungo via S. Giulio (ad ovest) ricollocando la medesima estensione/capacità edificatoria verso nord-est, in sedimi contigui e maggiormente integrati al tessuto insediativo esistente.

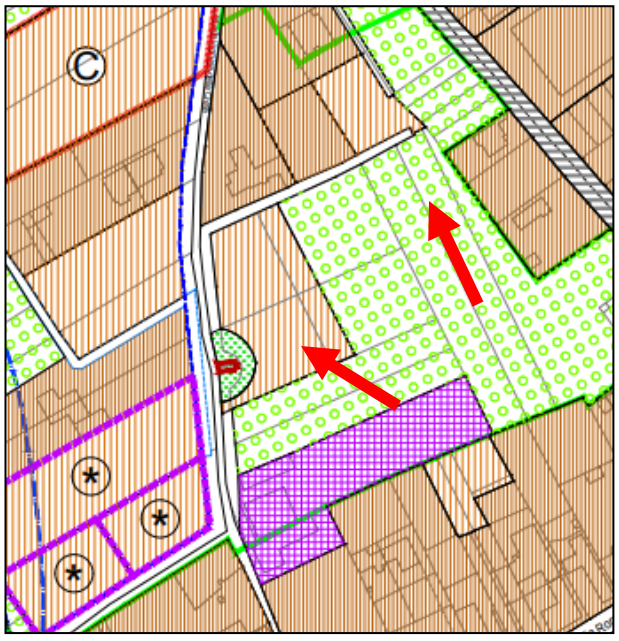
Le modifiche introdotte dalla Variante riguardano:

- modifiche cartografiche: "scambio" di individuazione di destinazione "*Aree residenziali di completamento*" art. 36 NTA in Tavola 2, e destinazione a "*Verde privato*" art. 38 NTA.



individuazione su base catastale

individuazione su base foto aerea



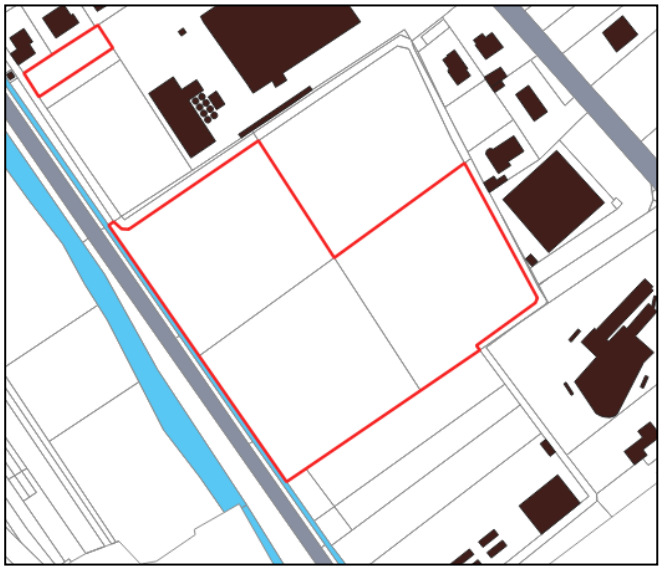
PRGC vigente, Tavola 2

Ambito di intervento n° 7

L'ambito oggetto di Variante è riferito alla più consistente opportunità di sviluppo insediativo prevista dallo strumento urbanistico vigente: il PECO "A" per una ST di oltre 2,6 Ha introdotto dal PRG in allora per "saturare" le aree collocate immediatamente a sud dell'insediamento della "Cantina Sociale". Trascorsi numerosi anni che non hanno visto l'avvio attuativo del Comparto, la maggioranza delle proprietà ha richiesto lo stralcio della capacità edificatoria assegnata per una ridestinazione a verde privato e/o agricolo.
La richiesta accolta (per un'estensione in riduzione di circa 19.940 mq di destinazione "*Aree residenziali di completamento*"), riperimetra l'ambito di competenza del PECO "A" sui sedimi della proprietà (6.420 mq ST cartograficamente rilevata) che non ha avanzato richiesta, assegnando alle aree oggetto di stralcio la destinazione a "verde privato" art. 38 NTA.

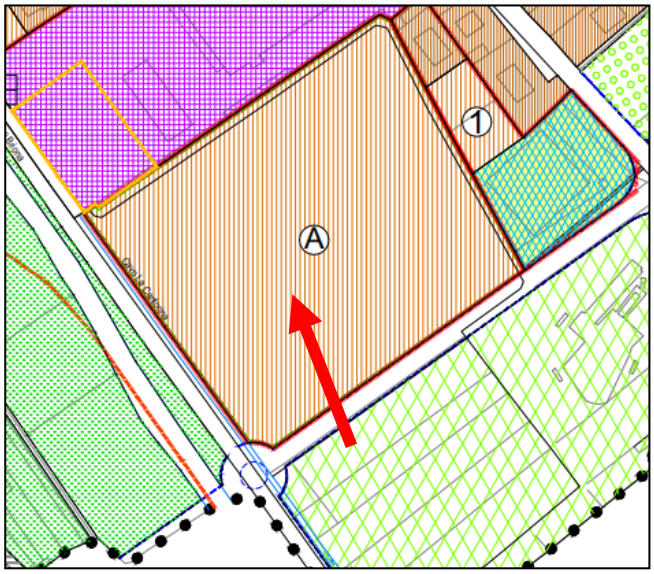
Le modifiche introdotte dalla Variante riguardano:

- modifiche cartografiche: ri-perimetrazione PECO "A" "*Aree residenziali di completamento*" art. 36 NTA in Tavola 2, con conseguente riassegnazione della destinazione a "Verde privato" art. 38 NTA;
- modifiche normative: aggiornamento/integrazione della Scheda di Normativa (elaborato 1b allegato NTA) con pertinenti parametri/indici proporzionalmente ri-allineati.



individuazione su base catastale

individuazione su base foto aerea



PRGC vigente, Tavola 2

Ambito di intervento n° 8

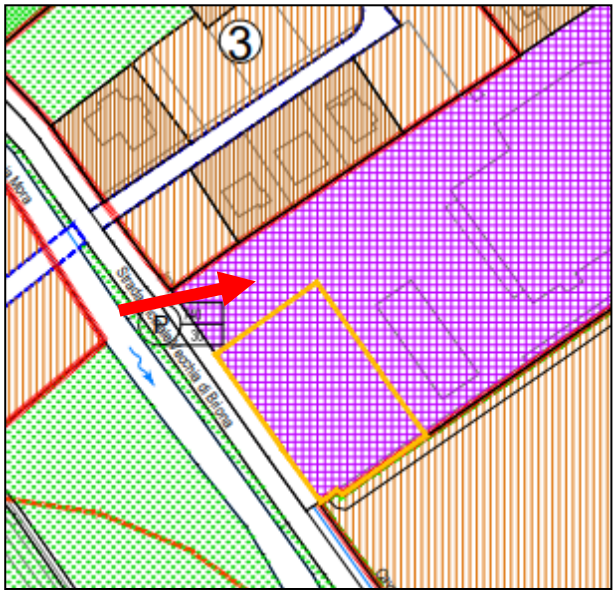
L'Ambito di Variante è riferito al riconoscimento dello stato di fatto insediativo intervenuto negli anni di vigenza dello strumento urbanistico in sedimi a carattere residenziale contigui (verso nord-ovest) all'insediamento della "Cantina Sociale".
I sedimi individuati (mappali 1267 e 1268 Fg. 14 NCT per complessivi 699 mq) acquisiti dalle proprietà residenziali limitrofe in quanto non più di interesse per la destinazione "artigianale-produttiva" assegnata in origine dal PRGC alle disponibilità della "Catina Sociale", vengono richiesti per pertinenza dell'edilizia residenziale contigua con coerente destinazione d'uso.
La Variante accoglie la richiesta avanzata e riconosce i mappali in argomento tra le "*Aree residenziali esistenti RE*", art. 35 NTA vigenti, accorpando per coerenza la medesima destinazione alle contigue edificazioni esistenti.

Le modifiche introdotte dalla Variante riguardano:

- modifiche cartografiche: riconoscimento delle "*Aree residenziali esistenti RE*" art. 35 NTA in Tavola 2, a tutti i mappali di riferimento delle proprietà residenziali in essere, con conseguente stralcio della previgente destinazione "*Artigianale/produttivo esistente e di completamento*" art. 39 NTA;

individuazione su base catastale

individuazione su base foto aerea



PRGC vigente, Tavola 2

Ambito di intervento n° 9

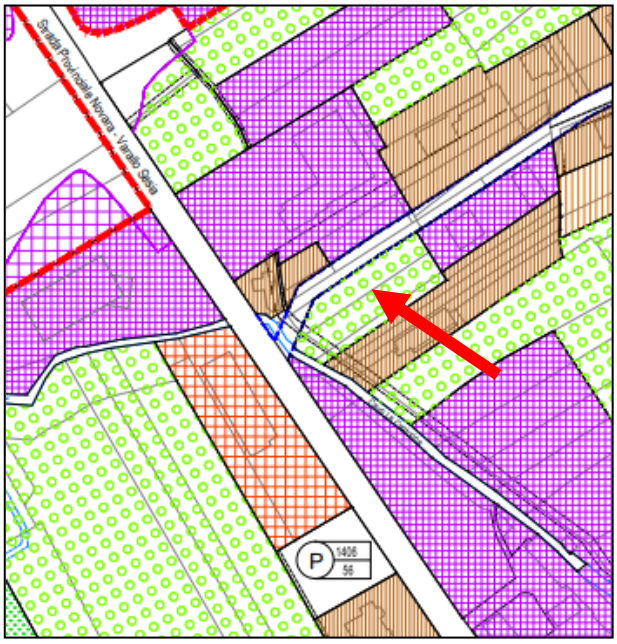
L'oggetto di Variante accoglie la richiesta avanzata dalla proprietà di individuazione di aree edificabili a carattere residenziale in sedimi contigui ed interclusi in un contesto insediativo già strutturato, con funzioni miste residenziali ed artigianali.
La richiesta viene accolta per una SF di 1.450 mq da individuare tra le "*Aree residenziali di completamento*", art. 36 NTA vigenti.

Le modifiche introdotte dalla Variante riguardano:

- modifiche cartografiche: perimetrazione nuove "*Aree residenziali di completamento*" art. 36 NTA in Tavola 2, con conseguente stralcio della previgente destinazione a "*Verde privato*" art. 38 NTA.

individuazione su base catastale

individuazione su base foto aerea



PRGC vigente, Tavola 2

Ambito di intervento n° 10

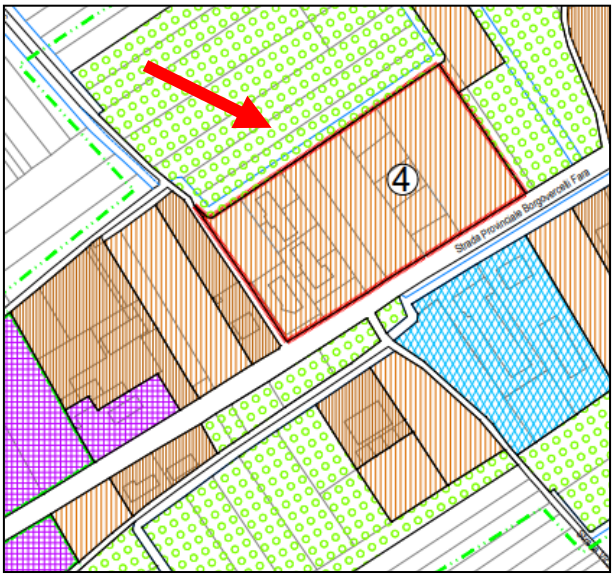
Anche questo oggetto di Variante accoglie la richiesta avanzata dalla proprietà di individuazione di aree edificabili a carattere residenziale in sedimi contigui ed interclusi in un contesto insediativo di recente strutturazione, con funzioni residenziali.
La richiesta, che sostanzialmente comporta la miglior definizione del bordo insediativo di affaccio verso nord con il paesaggio aperto rurale, viene accolta per una SF di 1.471 mq da individuare tra le "*Aree residenziali di completamento*", art. 36 NTA vigenti.

Le modifiche introdotte dalla Variante riguardano:

- modifiche cartografiche: perimetrazione nuove "*Aree residenziali di completamento*" art. 36 NTA in Tavola 2, con conseguente stralcio della previgente destinazione a "*Verde privato*" art. 38 NTA;

individuazione su base catastale

individuazione su base foto aerea



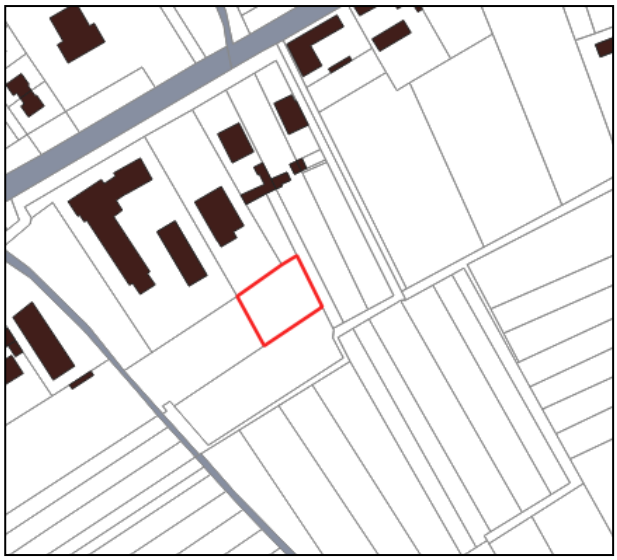
PRGC vigente, Tavola 2

Ambito di intervento n° 11

Anche questo oggetto di Variante accoglie la richiesta avanzata dalla proprietà di individuazione di sedimi edificabili a carattere residenziale in stretta contiguità con l'edilizia (di proprietà) esistente e per la quale si intende assicurare condizioni di miglior strutturazione e/o ampliamento in un contesto insediativo consolidato con funzioni residenziali.
La richiesta, che sostanzialmente comporta l'azzonamento di porzione catastale già interna alla recinzione della proprietà, viene accolta per una SF di 869 mq da individuare tra le "*Aree residenziali di completamento*", art. 36 NTA vigenti.

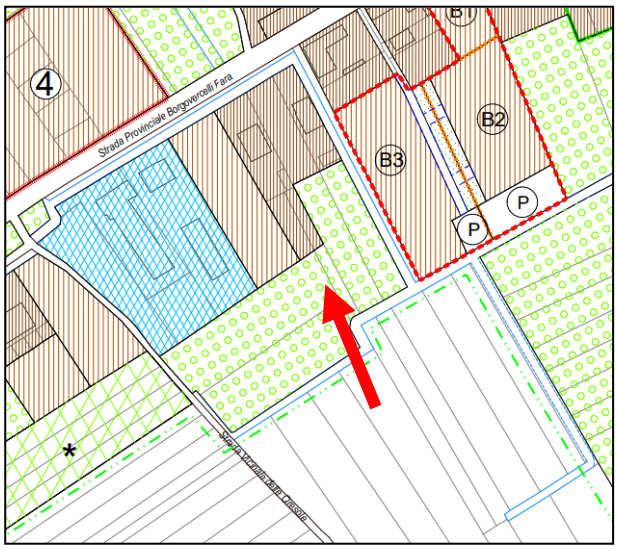
Le modifiche introdotte dalla Variante riguardano:

- modifiche cartografiche: perimetrazione nuove "*Aree residenziali di completamento*" art. 36 NTA in Tavola 2, con conseguente stralcio della previgente destinazione a "*Verde privato*" art. 38 NTA;



individuazione su base catastale

individuazione su base foto aerea



PRGC vigente, Tavola 2

Ambito di intervento n° 12

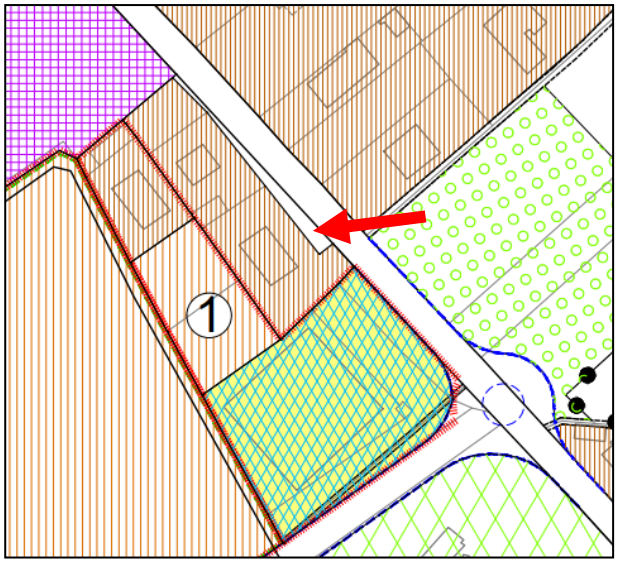
L'ultimo Ambito di Variante è riferito alla correzione di un possibile errore di individuazione cartografica riportato nelle Tavole di azzonamento dello strumento vigente.
Accoglie sostanzialmente la richiesta avanzata dalla proprietà del mappale 1907 Fg. 14 NCT finalizzata a consentirne idonea recinzione in continuità con la limitrofa edilizia residenziale esistente (di medesima proprietà), ora non possibile in quanto il sedime risulta azzonato quale "viabilità pubblica".
Compiute le necessarie verifiche e gli approfondimenti tecnici del caso, la Variante provvede a rettificare per coerenza il sedime di pertinenza della viabilità pubblica, assegnando conseguentemente la destinazione "Aree residenziali esistenti RE" art. 35 NTA alle porzioni di risulta contigue alla proprietà residenziale già in essere.

Le modifiche introdotte dalla Variante riguardano:

- modifiche cartografiche: assegnazione per rettifica di destinazione "*Aree residenziali esistenti RE*" art. 35 NTA in Tavola 2, con conseguente stralcio della previgente destinazione a "*Viabilità pubblica*".

individuazione su base catastale

individuazione su base foto aerea



PRGC vigente, Tavola 2

Le modifiche introdotte dalla Variante sopra descritte comportano una modifica di estensione dell'azzonamento dello strumento urbanistico per le quantità di seguito sintetizzate:
(mq di Superficie Territoriale):

Destinazioni d'uso (definizioni e articoli N.T.A.)	*Differenza*
Aree residenziali di completamento Art. 36	=
Aree residenziali di completamento soggette a SUE Art. 36	- 14.334 mq
Aree a verde privato _ Art. 38	+ 13.309 mq
Aree produttive artigianali-industriali esistenti e di completamento Art. 39	+ 6.341 mq
Aree per attività agricola _ Art. 45	- 7.040 mq

modifiche all'azzonamento che comportano altresì una consistente riduzione del carico urbanistico vigente ed in particolare del consumo di suolo potenziale definito dallo strumento vigente.

(per una completa disamina circa il dimensionamento del Piano e gli effetti sullo stesso determinati dalla presente Variante, si veda anche la Sezione "Prospetti numerici" al termine della presente "Relazione Illustrativa")

Consumo di suolo / dimensionamento

Per quanto concerne il "Consumo di suolo", come meglio illustrato a seguire, la Variante introduce nuove aree e/o nuove previsioni sia a carattere residenziale che produttivo, generatrici di incremento del dato inerente il CSU (Consumo di Suolo Urbanizzato) assegnato al comune di Fara Novarese dall'"Osservatorio regionale" *("Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – edizione 2015"*, D.G.R. 27 luglio 2015, n. 34-1915), CSU equivalente a 89 Ha.

Sotto il mero profilo del "***consumo di suolo potenziale***", inteso quale opportunità di superfici territoriali già edificabili per le diverse destinazioni d'uso previste nello strumento urbanistico vigente, la Variante conferma e continua il percorso virtuoso già avviato con la Variante Parziale n° 10 che aveva comportato una riduzione di ben 41.947 mq "edificabili" (corrispondenti a – 62,5 % dell'estensione complessiva in PRG vigente delle aree produttive di nuovo impianto).

La Variante n° 12 in sostanza comporta una decisa diminuzione delle aree residenziali di completamento soggette a SUE: - 14.334 mq di ST prevista per nuovi insediamenti residenziali.
Gli effetti cumulati del percorso virtuoso di diminuzione del potenziale consumo di suolo previsto dallo strumento urbanistico vigente (Variante 10 + Variante 12) comporta una riduzione di ben

- 56.281 mq, equivalenti al 6,3 % del dato di CSU "certificato" (89 Ha).

Le modalità di calcolo e verifica delle superfici oggetto di "consumo di suolo" sono stare regolamentate da ultimo dalla Regione Piemonte con la LR 7/2022 "*Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia*", ove l'art. 35 al comma 1, come da ultimo ulteriormente modificato dalla LR 10/2024, ha puntualizzato che

> "*Le soglie di consumo di suolo di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR …) si applicano esclusivamente alle nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate in zona con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente e che necessitano di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge* ".

La qualificazione delle aree utilizzabili per il "conteggio" alla nuova definizione del citato art. 35 non fa riferimento alcuno alla collocazione all'"*esterno dell'impronta di consumo di suolo*", oppure alla "*potenzialità edificatoria*" già prevista nel PRGC vigente, bensì considera asetticamente

> ***le nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate localizzate in zona con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente***

da intendersi quali aree "libere" da costruzioni alle quali lo strumento urbanistico vigente non assegnava azzonamenti per destinazioni d'uso comportanti possibilità edificatorie.

Gli elaborati adottati della Variante 12 sono stati predisposti prima dell'entrata in vigore della nuova definizione di cui alla LR 10/2024: l'adozione della Variante è però intervenuta successivamente alla sua entrata in vigore; pertanto, si sono dovuti rivedere ed aggiornare tutti i conteggi delle Tabelle delle aree "generatrici di consumo di suolo" (si veda di seguito).

Con D.G.R. n. 2-6683 del 04/04/2023, la Regione Piemonte ha approvato le nuove "*disposizioni in merito alla modalità di calcolo del consumo di suolo negli strumenti urbanistici formulati all'interno dell'Allegato 2 alla stessa deliberazione*".

Tali nuove disposizioni evidenziano la necessità che per ciascun periodo (quinquennio) di riferimento, il Comune monitori il rispetto del limite percentuale di possibile incremento di CSU (max + 3% consentito) accompagnando ogni procedura di modifica dello strumento urbanistico in aggiornamento delle Tabelle di riferimento (*tabella 18 da Fascicolo 1 USC)* di seguito riportate per quanto compete alla Variante 12:

TABELLA DELLE AREE GENERATRICI DI CONSUMO DI SUOLO		
Ambito/Comparto	***CSU generato (mq)***	***Modifica destinazione***
Ambito 3	*+ 5.200*	*da agricolo a Produttivo/artigianale completamento*
Ambito 4	*+ 1.840*	*da agricolo a Produttivo/artigianale completamento*
TOTALE	***+ 7.040***	

di seguito tabella 18 da Fascicolo 1 USC

MONITORAGGIO DEL PROGRESSIVO CONSUMO DI SUOLO						
	Sup. comune (ha)	***CSU (ha)***	***CSU in incremento*** *(3% max 5 anni)*	***CSU in incremento*** *(6% max 10 anni)*	***Δ (mq)***	***Δ (%)***
Valore monitoraggio regionale	921	89	2,67			
Variante Parziale 12	921	89			+ 7.040	**+ 0,8**

Le "nuove previsioni" introdotte dalla Variante 12 sono pertanto contenute entro la soglia di incremento percentuale ammesso dalle disposizioni regionali
(al lordo delle superfici "stralciate" dalla Variante che come in precedenza descritto risultano essere in maniera significativa ben superiori a quelle introdotte).

Il tema della "***compensazione ecologica***" conseguente alle iniziative di consumo del suolo introdotte dalla strumentazione urbanistica locale, certamente rilevante e concettualmente indiscutibile per assicurare adeguate condizioni di sviluppo sostenibile, è all'oggi ancora privo di quei necessari riferimenti tecnico-regolamentari necessari ad assicurarne una coerente applicazione e contestualizzazione con conseguente efficacia attuativa "giuridicamente fondata" nel pertinente strumento urbanistico tipizzato nella "Variante Parziale" oggetto comunque di Verifica VAS.

Nell'esperienza legislativo-regolamentare piemontese (da tenere obbligatoriamente come riferimento anche per la formazione/approvazione della presente Variante Parziale) è da rilevare che, per superare l'eccessiva "discrezionalità" applicativa riscontrata negli anni a fronte di un semplice "richiamo" di principio inserito all'art. 31 NdA del PTR vigente e della perdurante assenza di provvedimenti regolamentari/attuativi nel merito, da ultimo il legislatore (rif. art. 35 L.R. 7/2022) ha voluto chiaramente esplicitare che la compensazione della perdita "irreversibile" di suolo prodotta dalle trasformazioni urbanistiche indotte dalle nuove previsioni è obbligatoria esclusivamente ed esplicitamente solo in occasione dell'elaborazione di una Variante Generale di PRGC, demandando a successivo (ancora non emanato) provvedimento della Giunta Regionale la determinazione de "*la natura, le destinazioni e i limiti delle conseguenti compensazioni*";

In virtù di tali considerazioni risulta del tutto evidente che la presente Variante Parziale, pur introducendo limitate nuove aree generatrici di CSU (a fronte di una rilevante riduzione del CSU "potenziale" già presente nel PRGC vigente) non sia tenuta obbligatoriamente ad introdurre azioni e/o misure di compensazione che certamente possono essere opportunamente apprezzate e coerentemente tenute in debita considerazione solo in occasione di una futura revisione dello strumento urbanistico generale; né tantomeno possa, al riguardo, prevedere elaborati specifici, azzonamenti puntuali, declinazioni quantitative e qualitative di trattamento normativo, all'oggi non regolamentati e/o definiti da alcun provvedimento di settore ma solo da letteratura e/o ricerca (non sempre univoca) nel merito.

Per quanto concerne gli effetti della Variante Parziale n° 12 sul ***dimensionamento dello strumento urbanistico vigente***, l'ultimo aggiornamento della CIRT (Capacità Insediativa Residenziale Teorica) si ritrova nella variante strutturale n. 2 – D.G.R. n. 20-34 del 30.04.2010 (*che si configura sostanzialmente quale "strumento urbanistico vigente"*) che così la declina:

Aree normative	***Vani (90mc/vano) abitanti teorici***
Aree degli insediamenti di carattere Ambientale e documentario	2.042
Aree residenziali esistenti	4.316
Aree residenziali di completamento	512
Aree residenziali di completamento P.E.C.O. n. 1	33
Aree residenziali di completamento P.E.C.O. n. 2	22
Aree residenziali di completamento P.E.C.O. n. 3	126
Aree residenziali di completamento P.E.C.O. n. 4	85
Aree residenziali di completamento P.E.C.O. "A"	120
Aree residenziali di completamento P.E.C.O. "B"	94
Aree residenziali di completamento P.E.C.O. "C"	63
Aree residenziali di completamento P.E.C.O. "D"	45
Aree residenziali di completamento P.E.C.O. "E"	115
TOTALE Capacità Insediativa Residenziale	**7.573**

La Variante Parziale n° 12 modifica esclusivamente la CIRT riferita alle "*Aree residenziali di completamento P.E.C.O.*" (come da Schede di Normativa allegate) in quanto le nuove previsioni di "*Aree residenziali di completamento*" non soggette a SUE sono nel complesso a saldo "0"
(Ambiti 9, 10, 11: + 1.450 mq, + 1.471 mq, + 869 mq; Ambito 5: - 3.790 mq).
Le modifiche apportate

Aree residenziali di completamento P.E.C.O. "A"	33	*(con riduzione di 87)*
Aree residenziali di completamento P.E.C.O. "C1"	23	*(nuovo inserimento)*
Aree residenziali di completamento P.E.C.O. "C2"	26	*(nuovo inserimento)*

comportano un adeguamento/aggiornamento della CIRT a **7.535 vani/abitanti**, con una riduzione complessiva di 38 unità

La presente Variante Parziale interviene a modificare leggermente la ***quantità di Aree per servizi*** di cui agli artt. 21 e 22 LR 56/77 s.m.i.: il dimensionamento delle quantità complessive (esistenti e previste) viene aggiornato in diminuzione per quanto concerne il PECO "A" (- 2.750 mq) ed in incremento per quanto riguarda i nuovi inserimenti PECO "C1" (+ 575 mq) e PECO "C2" (+ 650 mq) per un saldo complessivo in diminuzione di 1.525 mq.
Il dimensionamento dello strumento urbanistico vigente

Aree per servizi pubblici: **193.410 mq** *corrispondenti ad un parametro di* **25,54 mq/ab**

viene così aggiornato dalla Variante

Aree per servizi pubblici: **191.885 mq** *corrispondenti ad un parametro di* **25,46 mq/ab**

il parametro mq/abitante viene contenuto in riduzione di 0,08 mq/ab

Le modifiche all'azzonamento (Ambiti 3 e 4 in incremento, Ambito 8 in riduzione, per complessivi + 6.341 mq) riferite alle ***superfici territoriali di competenza delle "attività economiche"*** previste dallo strumento vigente (*che assommavano a 384.784 mq, di cui 249.115 mq produttivi/artigianali*), sono comunque contenute nella percentuale del 8% prescritta dall'art. 76bis della LR 13/2020 (come inserito dall'art. 30 della LR 7/2022)

(per una completa disanima circa il dimensionamento del Piano e gli effetti sullo stesso determinati dalla presente Variante, si veda la Sezione "Prospetti numerici" al termine della presente "Relazione Illustrativa")

La “compatibilità” della Variante

I requisiti di legge della Variante Parziale

I contenuti progettuali dello Variante si collocano all’interno dei parametri definiti dalla legge regionale 56/77 e s.m.i. (art. 17, comma 5) per tipizzare i requisiti che qualificano le caratteristiche della “variante parziale”, in quanto:

- i contenuti progettuali sono compatibili con il progetto di Piano Territoriale Provinciale approvato con D.C.R. n° 383-28587 del 05/10/2004: le modifiche introdotte non risultano in contrasto con alcuna delle previsioni e/o disposizioni specifiche introdotte dal Piano *(si veda la sezione successiva appositamente dedicata);*

- i contenuti progettuali sono compatibili con i progetti sovracomunali approvati: le modifiche introdotte non risultano in contrasto con alcuna delle previsioni e/o disposizioni disposte sia dal Piano Territoriale Regionale (approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011) sia dal Piano Paesaggistico Regionale (approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017) per il quale si rimanda alla specifica Sezione “*Verifica di coerenza*” riportata successivamente;

- non vengono apportate modifiche all’impianto strutturale del PRGC vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione

- non si modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non si generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

- non si riducono/incrementano le aree per servizi pubblici di cui all’articolo 21 e 22 LR 56/77 s.m.i., per più di 0,5 mq/abitanti;

- la capacità insediativa residenziale non viene incrementata;

- le superfici territoriali o gli indici di edificabilità per attività economiche non vengono incrementati oltre il limite massimo del 8%;

- non si incide sulla natura di vincoli disposti dalla legislazione regionale o nazionale.

- non si incide sull’individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non si modifica la classificazione dell’idoneità geologica all’utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

- non vengono modificati gli ambiti individuati ai sensi dell’articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Tale variante si configura pertanto quale Variante parziale ai sensi del 7° comma art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., che, a seguito dell’intervenuta adozione e del previsto tempo massimo di 30 giorni (*da ultimo art. 2 LR 7/2022)* per l’espressione del parere di competenza da parte della Provincia, esperita la procedura di Verifica assoggettabilità VAS, esaurisce il proprio iter di approvazione a livello di Consiglio Comunale.

Compatibilità con la classificazione acustica del territorio

Come disposto al comma 4, art. 5 della L.R. n° 52 del 20/10/2000:

> *"**Art. 5 (Funzioni dei Comuni)***
> *….. omissis …. 4. Ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica. …… omissis …."*

Le modifiche introdotte dalla Variante non determinano alcun tipo di incompatibilità acustica nei confronti della "*Classificazione acustica*" vigente nel comune di Fara Novarese.

Nella pagina successiva sono localizzati tutti gli Ambiti di Variante in stralcio della "*Tavola 04, Fase IV*", della Zonizzazione acustica comunale vigente.

Quasi tutti gli Ambiti di intervento sono interessati dalla Classe III "aree di tipo misto" che può ritenersi conseguentemente confermata: sia per i "nuovi" inserimenti e/o aggiornamenti (Ambiti 1, 2, 6, 10, 11, 12) che per gli stralci proposti (Ambiti 5 e 7).

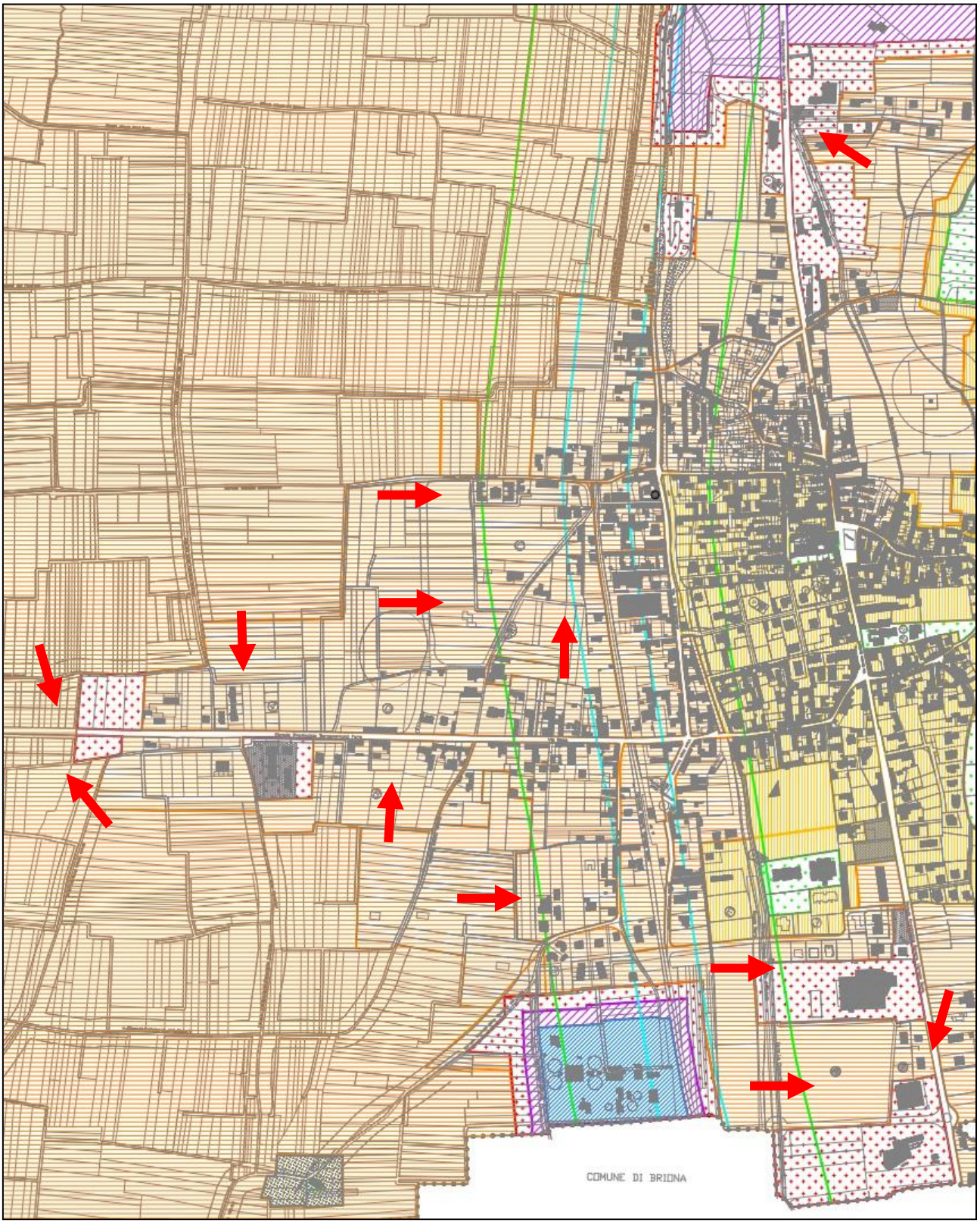
Gli Ambiti 3 e 4 comportano un pertinente adeguamento in ampliamento della Classe IV per le destinazioni produttive al contorno confermate, mentre per gli Ambiti 8 e 9 i sedimi di pertinenza possono essere agevolmente riperimetrati nella più coerente Classe III (dalla vigente prevista Classe IV).

Di conseguenza si ritiene che la Variante Parziale qui illustrata sia acusticamente compatibile con la *"Classificazione acustica del territorio comunale"*:

> a seguito dell'approvazione della Variante occorrerà provvedere alla conseguente revisione della "Classificazione" con l'adeguamento delle Classi per le aree degli Ambiti 3, 4, 8 e 9 come sopra descritti.

Quanto sopra riportato non sostituisce le valutazioni di impatto acustico e di clima acustico che debbono essere presentate all'atto della richiesta dei titoli abilitativi edilizi prima della realizzazione di nuovi insediamenti.

Localizzazione Ambiti di Variante
in stralcio di "Tavola 04, Fase IV", Zonizzazione acustica comunale vigente



Compatibilità con la pianificazione sovraordinata

I limitati interventi oggetto della Variante non comportano particolari interferenze e/o non conformità sia con gli obiettivi ed i contenuti, sia con le disposizioni normative conseguenti, prescritti dagli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato vigenti, a fronte di quanto risulta dalla specifica e puntuale ricognizione di seguito riportata.

PTR Piano Territoriale Regionale
(approvato con D.C.R. n° 122-29783 del 21/07/2011)

Il PTR definisce il quadro degli indirizzi per il governo del territorio, ad ogni livello, per la programmazione regionale di settore, la programmazione negoziata, i piani di sviluppo delle grandi reti di servizi, che la Regione integra al fine di garantire un quadro conoscitivo coordinato e coerente con l'evoluzione delle esigenze.

Il PTR si propone pertanto quale strumento di supporto per l'attività di governance territoriale della Regione in quanto consente, in stretta integrazione con il PPR, di rendere esplicita la *"visione strategica"* della programmazione generale e di quella settoriale con il contesto fisico, ambientale, culturale ed economico, attraverso una lettura del territorio che pone in risalto i punti di forza e di debolezza ed evidenzia le specifiche potenzialità e opportunità.

Il PTR contiene quindi sia le coerenze con lo *"Schema di sviluppo dello spazio europeo"*, sia percorsi strategici definiti per ambiti geografici, azioni volte al miglioramento del sistema istituzionale e l'integrazione delle politiche settoriali.
Persegue sostanzialmente tre obiettivi:

- la coesione territoriale, che ne rappresenta la componente strategica, da ricercarsi nella dimensione territoriale della sostenibilità;
- lo scenario policentrico, inteso come il riconoscimento dei sistemi urbani all'interno delle reti;
- la copianificazione, che introduce nuovi strumenti di governance ai vari livelli..

Un ruolo che assegna al Piano una natura d'indirizzo, di inquadramento e di promozione delle politiche per lo sviluppo socioeconomico e territoriale sostenibile.

Il PTR si articola in 5 differenti strategie:

− Strategia 1: riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
La strategia è finalizzata a promuovere l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale – storico – culturale e le attività imprenditoriali ad essa connesse; la riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di qualità della vita e inclusione sociale, lo sviluppo economico e la rigenerazione delle aree degradate.

− Strategia 2: sostenibilità ambientale, efficienza energetica
La strategia è finalizzata a promuovere l'eco-sostenibilità di lungo termine della crescita economica perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse.

− Strategia 3: integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica
La strategia è finalizzata a rafforzare la coesione territoriale e lo sviluppo locale del nord-ovest nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione Europea; le azioni del PTR mirano a stabilire relazioni durature per garantire gli scambi e le aperture economiche tra Mediterraneo e Mare del Nord (Corridoio 24 o dei due mari) e quello tra occidente ed oriente (Corridoio 5).

− Strategia 4: ricerca, innovazione e transizione produttiva
La strategia individua le localizzazioni e le condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale attraverso l'incremento della sua capacità di produrre ricerca ed innovazione, ad assorbire e trasferire nuove tecnologie, anche in riferimento a tematiche di frontiera, alle innovazioni in campo ambientale ed allo sviluppo della società dell'informazione.

− Strategia 5: valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali
La strategia coglie le potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione/pianificazione attraverso il processo di governance territoriale.

Al fine di garantire un efficace governo delle dinamiche di sviluppo dei diversi territori regionali nel rispetto dei caratteri culturali ed ambientali che li contraddistinguono, il PTR definisce le seguenti articolazioni:

A. Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), 33 sistemi territoriali e funzionali con lo scopo di favorire una visione integrata a scala locale di tutto ciò che il PTR intende governare.
B. Quadranti, aggregati territoriali vasti utilizzati nella definizione del Quadro di riferimento strutturale ai fini di una lettura a scala più ampia del territorio per meglio comprendere le principali dinamiche evolutive.
C. reti, intese come interconnessioni e interazioni tra gli AIT, nodi di una rete di sistemi locali presenti sul territorio regionale, per offrirne una visione unificante a sostegno degli obiettivi strategici del PTR: la pianificazione locale ha il compito di verificare la coerenza delle proprie politiche e azioni con le politiche di rete.

Le previsioni/obiettivi di PTR possono essere così sintetizzate:

- la riqualificazione territoriale, la tutela e valorizzazione del paesaggio;
- la valorizzazione del policentrismo Piemontese;
- la riqualificazione dell'ambiente urbano;
- la tutela e la valorizzazione del ruolo e dell'identità culturale dei tutti i centri storici;
- la rivitalizzazione e rifunzionalizzazione delle aree urbane, in particolare se degradate;
- la valorizzazione degli insediamenti produttivi esistenti per attrarre imprese innovative, ambientalmente sostenibili, evidenziando le aree di nuovo impianto da privilegiare;
- l'equilibrata distribuzione territoriale della rete commerciale;
- l'affermazione del settore turistico nel processo di diversificazione dell'economia;
- la valorizzazione del ruolo dell'agricoltura;
- la limitazione dell'eccessivo e disordinato consumo di suolo nelle aree rurali perturbane;
- la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità della produzione agro-forestale per la qualificazione culturale e paesaggistica del territorio;
- la tutela e la salvaguardia degli aspetti paesaggistici e ambientali;
- la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica;
- la razionalizzazione del sistema della mobilità;
- la valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

Il Comune di FARA Novarese viene ricompreso nell'ambito "AIT 4 – Novara": per tale ambito vengono declinate le finalità e le strategie perseguite dal PTR in funzione di tematiche a rilevanza territoriale riguardanti la valorizzazione del territorio, risorse e produzioni primarie, ricerca, tecnologia, produzioni industriali, trasporti e logistica e turismo

(nella scheda riportata nella pagina seguente, sono evidenziate le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale).

Viene inoltre inserito nell'aggregazione per ***sub-ambito "4.2"*** assieme ai Comuni di Ghemme e Sizzano.
I contenuti della Variante non hanno effetti sugli indirizzi previsti dal P.T.R. per l'A.I.T. 4:

- non contempla interventi con qualità e quantità in grado di interferire con gli indirizzi propri della "valorizzazione del territorio";
- confermano, per le motivazioni stesse della Variante, l'attenzione all'uso sostenibile ed alla valorizzazione degli insediamenti per le attività economiche;
- non incide in alcun modo sul potenziamento ferroviario indicato dal P.T.R. per trasporti e logistica;
- il tema della qualificazione e valorizzazione del turismo, non viene interessato dai contenuti della Variante.

Gli elementi individuabili dalla tavola di progetto del PTR *(di seguito riportata in stralcio)* per il territorio del Comune di Fara Novarese sono:

- Appartenenza alla categoria altimetrica dei territori di collina.
- Collocazione al limite esterno del "*Polo di innovazione produttiva*" del Novarese.

Non si riscontrano incompatibilità della Variante con la pianificazione territoriale regionale

AIT 4 - Novara

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Governance 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 sprawl 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). 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). Sviluppo del sistema metropolitano territoriale.
Risorse e produzioni primarie	Sistema agro-industriale. Sostegno e promozione delle produzioni agricole locali in connessione, specie per quanto riguarda ricerca e servizi, con quelle analoghe di altre aree forti dell'agricoltura regionale (ad es. Vercellese per il riso e l'arboricoltura, Cuneese per l'allevamento). Lo stesso per quanto riguarda le reti di produzione energetica da biomasse vegetali e biogas. Uso razionale delle acque superficiali e sotterranee, salvaguardia della loro qualità ambientale.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali *Cluster tecnologico-industriali.*	Crescita e messa in rete locale (e collegamenti sovralocali) di Università del Piemonte Orientale, Itis, centri di ricerca (Donegani e altri privati), Ospedale, imprese innovative nei settori della chimica "verde", delle fibre, farmaceutica, plastica biodegradabile, ICT, servizi finanziari e altri servizi all'impresa. Promozione di analoghe connessioni e sviluppi (reti a livello di Quadrante N-E con gli AIT di Biella, Borgosesia e Borgomanero) del sistema delle imprese dell'abbigliamento-moda.
Trasporti e logistica	L'area novarese va pensata come nodo trasportistico e distretto logistico (di "cattura" e di primo trattamento delle merci) di livello internazionale, all'incrocio dei Corridoi europei 5 e 24, in un ambito geografico che comprende il retroporto di Genova nell'Alessandrino e la prossimità della regione milanese (Milano, Fiera a Rho-Pero, Malpensa), attraverso la creazione di sinergie di complementarietà a scala macroregionale. Dal punto di vista tecnico occorre razionalizzare le interconnessioni tra le diverse reti e i loro collegamenti con gli insediamenti logistici, industriali e terziari (uffici, commercio, alberghi, business park, Università, Città della salute, centri di ricerca). 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. 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).
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 Borgomenero e Verbania) e pedemontano del N-E (Sacri Monti, ecomusei, parchi e riserve naturali degli AIT di Borgosesia e Biella).

stralcio da:
Tavola di Progetto PTR

PTP Piano Territoriale Provinciale
(approvato con D.C.R. n° 383-28587 del 5/10/2004)

Il Piano Territoriale Provinciale della Provincia di Novara si propone come uno strumento necessario al governo di uno sviluppo territoriale sostenibile, intendendo con "governo" la capacità di indirizzare e di coinvolgere nel processo decisionale e attuativo tutti i soggetti, istituzionali e non, che ai vari livelli concorrono alla definizione dell'assetto infrastrutturale e insediativo del territorio (in particolare i Comuni), e con "sviluppo sostenibile" gli obiettivi di tutela e valorizzazione del patrimonio storico e paesistico e le condizioni di compatibilità delle trasformazioni territoriali con la difesa dell'ambiente e delle sue risorse e la prevenzione del rischio idrogeologico.

Sono state, infatti, affrontate in modo approfondito le tematiche di contenuto ambientale e paesistico, in quanto fattori ritenuti strategici della pianificazione territoriale della provincia di Novara, che ha nelle risorse ambientali uno dei suoi principali punti di forza.

Il PTP si è in conseguenza strutturato con i seguenti obiettivi/strategie:

- ✓ definire strumenti conoscitivi, obiettivi e criteri per la pianificazione di settore e locale affinché il paesaggio provinciale possa essere tutelato, conservato e valorizzato;
- ✓ indicare ambiti e modalità con cui la Provincia intende svolgere un ruolo di indirizzo e coordinamento nei confronti dei piani comunali, laddove caratteri unitari dell'area e/o specifiche azioni di tutela coinvolgano territori di più comuni;
- ✓ individuare aree e tematismi per i quali la Provincia intende assumere direttamente il compito di promuovere successivi livelli di pianificazione, sia aderendo ad del PTR, sia promuovendo programmi e progetti di intervento diretto, nelle situazioni nelle quali l'estensione territoriale e/o la particolare rilevanza degli elementi lo richiedano (*ad es. Accordi di Pianificazione*);
- ✓ creare le basi per la realizzazione di una "rete ecologica" in grado di assicurare su tutto il territorio provinciale, le necessarie connessioni tra aree di residua naturalità, aree agricole e aree urbane, al fine di garantire uno sviluppo compatibile dell'ambiente e del paesaggio nel suo complesso;
- ✓ individuare, attraverso approfondimenti mirati le condizioni di tutela e la prevenzione dei rischi legati alla struttura del "suolo e del sottosuolo."

Il territorio del Comune di Fara Novarese è ricompreso:

nell'***"ambito di paesaggio"*** **5 "Alta pianura della Sesia"**
(oltre a 10 "Terrazzo di Proh Romagnano");

nella ***"sub-area storico culturale"*** **5 "Piana Novarese del Sesia"**.

Sostanzialmente tutti i contenuti del PTP, sia di natura prescrittiva che di indirizzo, sono già stati puntualmente recepiti nella strumentazione urbanistica generale del Comune di Fara Novarese:
la Variante strutturale n.2 P.R.G.C. è infatti stata approvata con D.G.R. n. 20-34 del 30.04.2010.

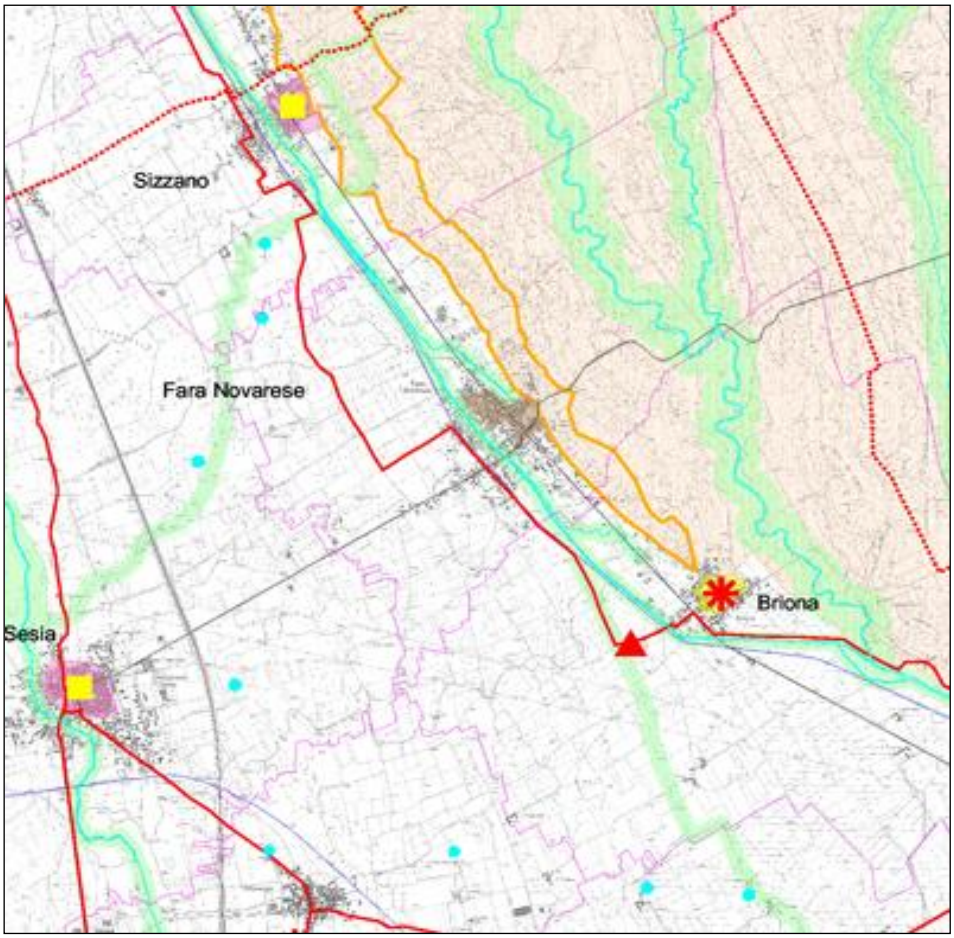
Le previsioni del PTP sono indicate nelle tavole del Piano (*si vedano gli stralci nella pagina successiva*), in particolare:

- ✓ la Tavola A di progetto *"Caratteri territoriali e paesistici"*, inserisce il territorio comunale tra le aree del "paesaggio agrario della pianura" di cui all'art. 2.10 delle NTA per la parte ovest e tra gli "ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico provinciale" di cui all'art. 2.6 delle NTA per la parte ad est, e definisce i percorsi della rete ecologica di riferimento.
  Nessuno degli Ambiti di Variante è localizzato nella porzione orientale di "qualità paesistica" (ex art. 2.6 NTA PTP vigente).
  Tutti gli Ambiti di Variante, esterni al tessuto edificato esistente, sono localizzati in aree inserite nel '"Paesaggio agrario della pianura" art. 2.10 NTA, in virtù del quale "….*va evitata la frammentazione insediativa ed elevato consumo di suolo, perseguendo in particolare la riorganizzazione, il completamento e la saturazione di quelle esistenti, nella finalità di compattamento della morfologia insediativa",* Direttiva coerente con i contenuti della Variante che, con l'azione di "rilocalizzazione in riduzione" delle opportunità insediative a carattere residenziale nel fronte insediativo ovest, ha redistribuito le opportunità edificatorie in stretta contiguità con il tessuto esistente comportando un deciso contenimento del consumo di suolo potenzialmente ascrivibile alla strumentazione urbanistica vigente (- 10.535 mq di ST prevista per nuovi insediamenti residenziali, con residuo ampliamento di contiguità "obbligata" per destinazioni artigianali-produttive in aree di risulta non comportanti ulteriore frammentazione).

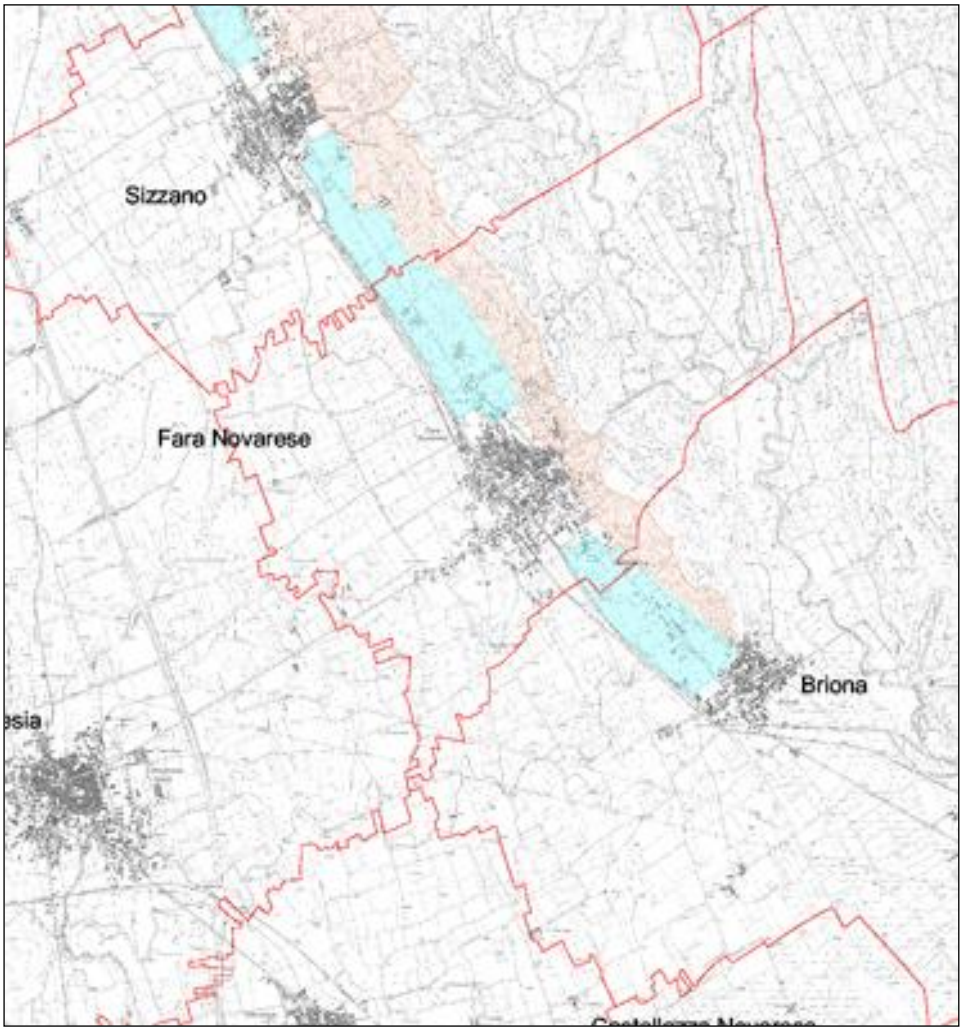
- ✓ la Tavola B *"Indirizzi di governo del territorio"* riporta la localizzazione di "Ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie, di servizio", soggette ai disposti di cui all'art. 4.3 NTA (ove ricadono, senza alcun effetto pianificatorio di merito, gli Ambiti di Variante 7, 8, 9, tutti a carattere residenziale) e le "Aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale" di cui all'art. 4.13 delle NTA comunque esterne agli Ambiti di Variante;
  Per quanto concerne la piena rispondenza delle aree di completamento artigianale-produttivo introdotte dalla Variante (Ambiti 3 e 4) alle disposizioni di cui all'art. 4.4 NTA "Norme generali per la localizzazione di aree per l'insediamento di funzioni di carattere produttivo", si evidenzia che le stesse si configurano come *"…. ampliamenti ed i completamenti in stretta contiguità delle aree già esistenti* …." sempre ammessi ai sensi del comma 4 del citato articolo, e comunque in ogni caso di estensione complessiva inferiore a 20.000 mq.

- ✓ la Tavola C *"Infrastrutture e rete per la mobilità"* riporta esclusivamente il tracciato e gli snodi della nuova tangenziale già realizzata.

Non si riscontrano elementi di incompatibilità della Variante con la pianificazione provinciale



Stralcio Tavola A del PTP "Caratteri territoriali e paesistici"



Stralcio Tavola B del PTP "Indirizzi di governo del territorio"

Verifica di coerenza con il P.P.R.

La presente Sezione della “Relazione illustrativa” viene redatta per evidenziare come le finalità ed i contenuti della Variante Parziale siano coerenti con gli obiettivi del PPR approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, e in che modo si dia attuazione agli eventuali contenuti presenti nei diversi elaborati del PPR (Tavole, NTA, Schede degli Ambiti di paesaggio etc..) di diretta applicazione alle aree/Ambiti oggetto di Variante.

Le attività di verifica di “coerenza” dei contenuti della Variante al PPR sono condotte in riferimento a modalità e contenuti come illustrati nel *“Regolamento regionale recante attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell’articolo 8bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell’articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del PPR”* approvato con D.P.G.R. 22/03/2019 n° 4/R.

Le modalità di verifica della coerenza tra le previsioni della Variante ed i contenuti del PPR rispettano le disposizioni previste dall’articolo 11, comma 7 del *Regolamento 4/R.*

La presente Sezione, con riferimento all’***Allegato B*** del “*Regolamento*” sopra richiamato, rappresenta la documentazione specifica richiesta al punto “4. *Contenuti della Relazione illustrativa*” redatta esplicitamente per illustrare il rapporto tra le previsioni della Variante Parziale e quelle disposte dal PPR.

Nella prima parte, sono inquadrati i contenuti della Variante Parziale *“…. nel contesto delle strategie e degli obiettivi del PPR; dimostrandone la coerenza e l’intenzione di promuoverne e perseguirne le finalità a partire dal riconoscimento dell’ambito di paesaggio e dell’unità di paesaggio nel quale il PPR ha inserito il Comune… (Tav. P3, Ambiti di Paesaggio…).*”.

Nella seconda parte, in coerenza allo “*Schema*” riportato dal Regolamento, per descrivere in che modo si dà attuazione alla normativa per beni e componenti dettata dal PPR, è riportata la specifica tabella di raffronto sulla base dello schema regionale all’uopo predisposto, finalizzata a illustrare e a chiarire il riscontro del rispetto e dell’attuazione delle norme del PPR da parte della Variante Parziale.

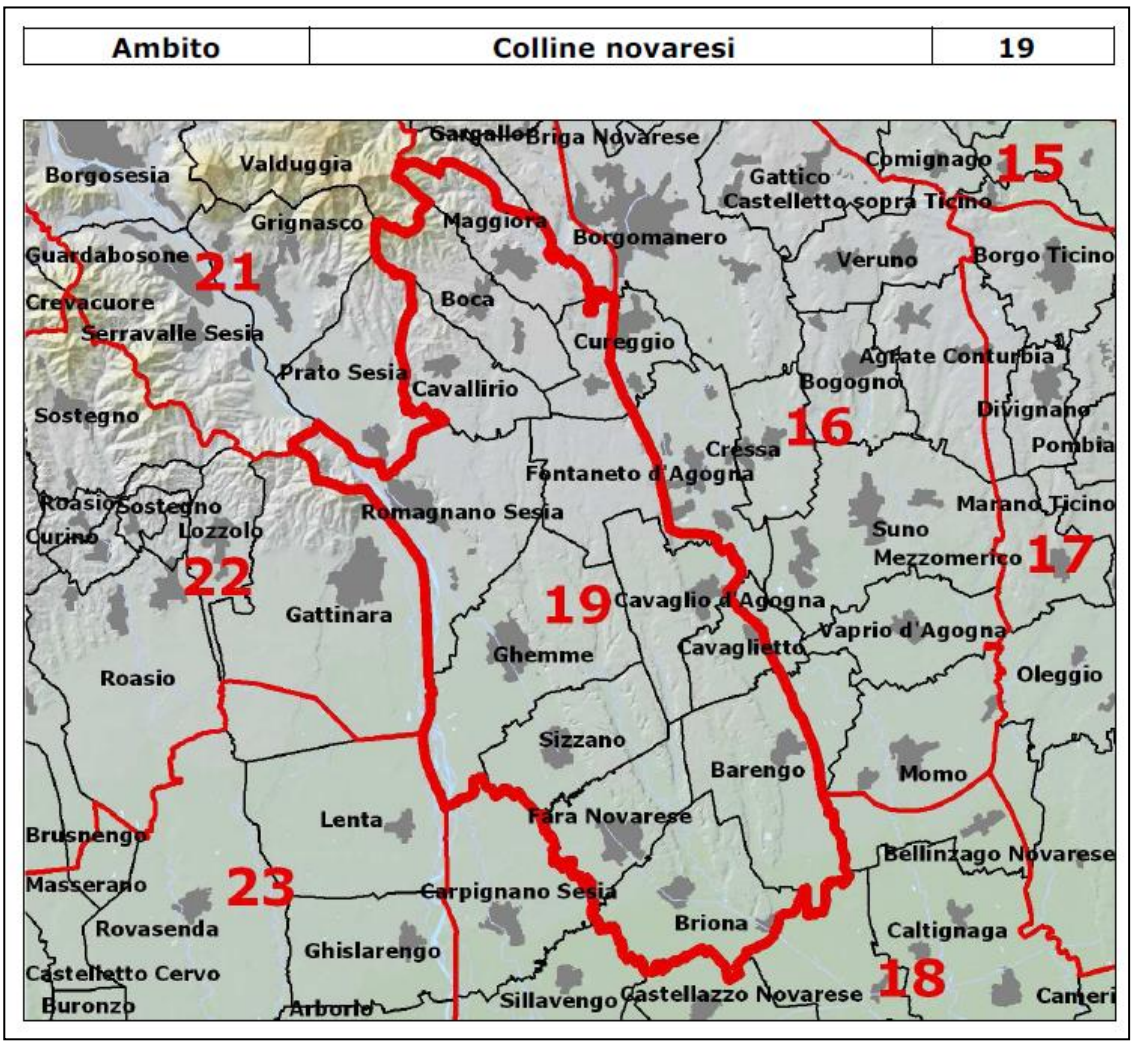
All’inizio della sezione “Coerenza di attuazione” per opportuno inquadramento, vengono riportate le localizzazioni di tutti gli Ambiti di intervento oggetto della Variante Parziale, in stralci delle seguenti Tavole:

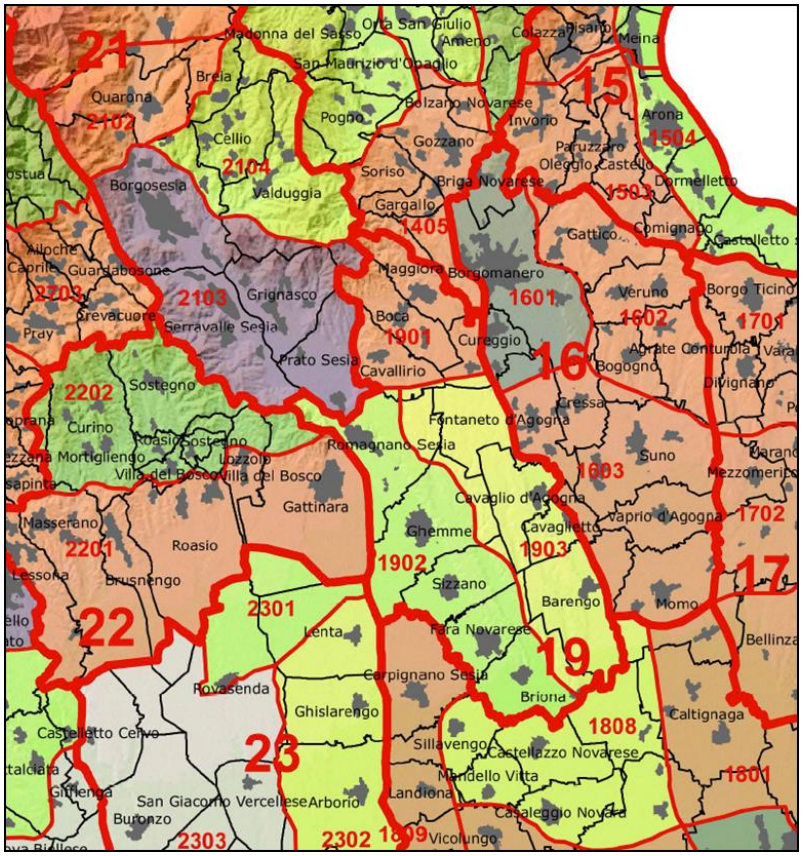
- Tav. P2 “*Beni paesaggistici*” del PPR vigente;
- Tav. P4 “*Componenti paesaggistiche*” del PPR vigente.

Il Comune di Fara Novarese viene dal PPR inserito nell'
Ambito di Paesaggio n° 19 "Colline Novaresi",

che comprende anche i Comuni di: (*tra parentesi le appartenenze a diversi Ambiti*):

Barengo (16-19),
Boca (19),
Briona (18-19),
Cavaglietto (16-19),
Cavaglio d'Agogna (19),
Cavallirio (19),
Cureggio (16-19),
Fontaneto d'Agogna (16-19),
Ghemme (19),
Maggiora (14-19),
Romagnano Sesia (19),
Sizzano (19).





stralcio da Tav. P3 PPR
Ambiti / Unità di paesaggio

Il territorio comunale di Fara Novarese viene inoltre individuato nelle seguenti specifiche ***Unità di paesaggio***

1902 ***Borghi delle colline del vino*** (quasi tutto il territorio comunale)
1903 ***Baraggia Novarese e le colline dell'Agogna***
(una limitata porzione del terrazzo ad est, verso Barengo)

Con riferimento alla classificazione delle "*tipologie normative*" di cui all'art. 11 NTA PPR, le caratterizzazioni ascritte alle due *Unità di paesaggio* sono le seguenti:

Unità	***Tipologie normative***	***Caratteri tipizzanti***
1902	**IV** naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti	Compresenza e consolidata interazione di sistemi naturali, prevalentemente montani e collinari, con sistemi insediativi rurali tradizionali, in contesti ad alta caratterizzazione, alterati dalla realizzazione puntuale di infrastrutture, seconde case, impianti ed attrezzature per lo più connesse al turismo.
1903	**VI** naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità	Compresenza e consolidata interazione tra sistemi naturali, prevalentemente montani e collinari e sistemi insediativi rurali tradizionali, in cui sono poco rilevanti le modificazioni indotte da nuove infrastrutture o residenze o attrezzature disperse.

Con specifico riferimento alle disposizioni riferite dal PPR alle modalità “gestionali” di indirizzo delle singole Unità di Paesaggio, occorre da subito evidenziare che in virtù dei “presupposti” e dell’impostazione del percorso progettuale della Variante Parziale (già esplicitati in precedenza in sede di “Relazione illustrativa”), risultano elementi fondativi, in piena coerenza, il rafforzamento e/o il consolidamento perseguito in sede di “governo del territorio” locale, della:

COESIONE
interna sia dei tessuti insediativi portati ad unitarietà, che degli ambiti agrari del paesaggio rurale (*riduzione complessiva del carico urbanistico potenziale, salvaguardia delle aree agricole di buona produttività, contenimento del consumo di suolo potenziale previsto dal PRG vigente…*), finalizzata al miglioramento complessivo del “valore” ecosistemico del territorio locale;

IDENTITA’
quale elemento distintivo della “riconoscibilita” territoriale (*ridefinizione delle opportunità di nuovo insediamento residenziale, consolidamento delle opportunità di sviluppo delle aree per attività economiche ….);*

QUALITA’
mitigazione degli interventi, specificazione delle modalità di attuazione puntuali per la “sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione” interessati da aree di salvaguardia allargata dei pozzi idropotabili, disposizioni particolari per affaccio di nuovi insediamenti in confrontanza con il paesaggio rurale aperto (*nuove Schede di Normativa di riferimento ….)*

Per quanto riguarda le “***Strategie Generali***” proprie del PPR (in coerenza con lo stesso PTR vigente), con riferimento alla specificità del territorio locale, si può senza dubbio affermare che le prime due

1. RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
2. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA

per quanto già evidenziato, possano ritenersi pienamente coerenti e rispettate dai contenuti della Variante Parziale, mentre per quanto concerne la terza

3. INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA

lo strumento urbanistico (nel suo complesso) non può che cercare di integrare, “portare a sistema” a scala locale, limitando il più possibile gli impatti al contorno, alcune scelte infrastrutturali di livello sovraordinato (ad es. nuovo tratto di tangenziale realizzato), garantendo opportune e programmate opportunità di insediamento in prossimità degli snodi/intersezioni del sistema infrastrutturale (*aree di risulta per ampliamento in contiguità di attività economiche esistenti*).

La quarta

4. RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA

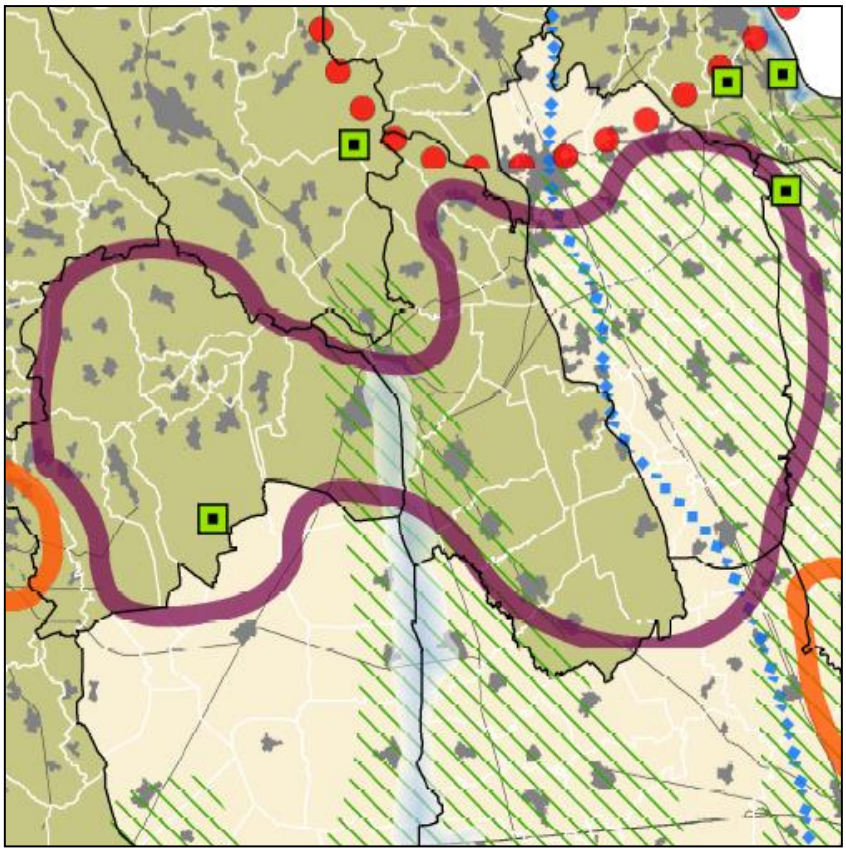
è pienamente coerente al contenuto specifico della Variante, in particolare in relazione all’obiettivo specifico

> *4.3.1 Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell’intorno)*

mentre la quinta strategia proposta dal PPR,

5. VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITA’ ISTITUZIONALI

condivisa ed assunta in via generale dalle scelte politiche che hanno avviato la Variante, attiene a livelli gestionali che sfuggono all’operatività attuativa del singolo strumento urbanistico.



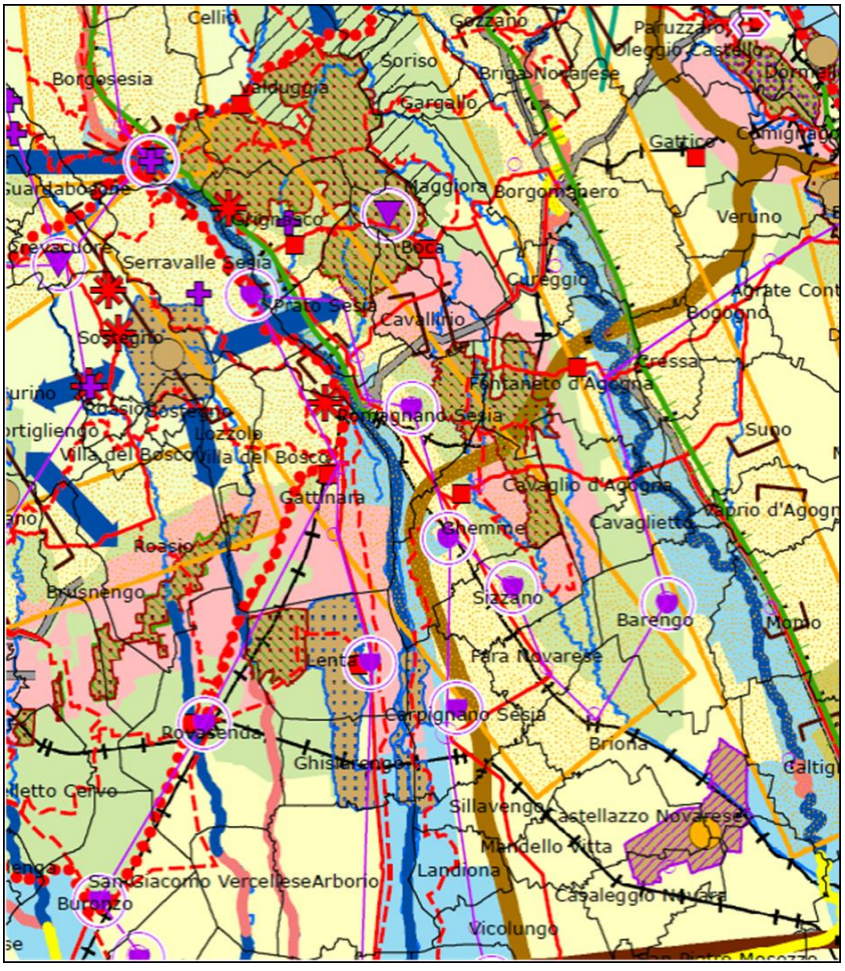
stralcio (fuori scala) da:
Tavola 6 PPR
"Strategie e politiche per il paesaggio"

ove sono leggibili
(*campiture corrispondenti*)

in <u>Strategia 1</u>:
paesaggio pedemontano
(*Riconoscimento dei paesaggi identitari*)

in <u>Strategia 2</u>:
Classi alta capacità d'uso del suolo
(*tutela e valorizzazione delle risorse primarie*)

in <u>Strategia 4</u>:
Territori del vino
(*Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e potenziamento delle reti e dei circuiti per il turismo locale e diffuso)*



stralcio (fuori scala) da:
Tavola 5 PPR
"Rete di connessione paesaggistica"

Per quanto concerne la verifica di coerenza con i contenuti della ***Tavola 5 PPR "Rete di connessione paesaggistica",*** *posto che l'implementazione di un'efficace "rete di connessione ecologica" può essere affrontata solo in sede perlomeno di Revisione e/o Varante Generale dello strumento urbanistico, si evidenzia che in ogni caso gli Ambiti di Variante non interferiscono con l'assetto di Rete ipotizzato*

Per quanto concerne le ***caratteristiche naturali e storico/culturali*** dell'Ambito 19, le "***Dinamiche in atto***", i fattori "***caratterizzanti***" e "***qualificanti***" e le "***Tipologie architettoniche rurali, tecniche e materiali costruttivi caratterizzanti***", si rimanda all'articolazione complessiva della "Scheda d'Ambito" riportata nel PPR, ove possono essere ritrovati tutti i fattori che strutturano, caratterizzano e qualificano il paesaggio, descrivendone le dinamiche in atto ed esplicitando gli obiettivi di qualità paesaggistica che anche il percorso progettuale della Variante Parziale ha inteso perseguire (*si veda Sezione successiva inerente la "coerenza di attuazione"*).

Per quanto di competenza e di interesse del territorio del Comune di Fara Novarese, tutti i fattori riportati dalla Scheda dell'Ambito 19 sono stati oggetto di ricognizione, di approfondimento, e di valutazione nelle possibili relazioni e/o potenziali alterazioni in riferimento allo stato di fatto della pianificazione vigente (medesima considerazione può riproporsi anche in riferimento alle "***Tipologie architettoniche rurali, tecniche e materiali costruttivi caratterizzanti***" segnalate dalla Scheda d'Ambito 19).

Le scelte di contenuto della Variante derivate da tale analisi possono così risultare inserite in un contesto strategico più complessivo che, tenuto conto dei punti di forza e debolezza del territorio comunale, ne definisce le priorità di sviluppo, anche in relazione alle dinamiche sovralocali già evidenziate dalla stessa Scheda dell'Ambito 19.

Con riferimento agli "***Indirizzi e orientamenti strategici***" riportati nella Scheda d'Ambito 19, come richiamati nel riquadro di seguito riportato, si può agevolmente verificare una sostanziale "coerenza generale" sia della "motivazione" della Variante che dello stesso esito pianificatorio (*rilocalizzazioni aree di completamento con riduzione e contenimento di consumo di suolo potenziale*): gli indirizzi (*strategie di azione e regolazione*) ivi elencati sono tutti elementi fondativi e strutturanti l'attività di pianificazione che ha interessato la Variante.

Per quanto concerne gli indirizzi ivi riportati inerenti gli aspetti agro-forestali, fatte salve le attenzioni al contenimento di consumo di suolo, alla tutela e diffusione degli impianti arborei nelle aree rurali, la quasi totalità degli stessi riguarda specifici e puntuali aspetti di gestione agro-forestale di competenza di piani e programmi settoriali e di difficile declinazione in una Variante Parziale di uno strumento urbanistico, valutati nel quadro procedurale e di rilevanza giuridica di competenza.

Gli indirizzi fondamentali sono di riqualificazione territoriale delle aree compromesse e mantenimento della qualità paesaggistica e ambientale complessiva delle aree di maggiore integrità.
In particolare le strategie di azione e di regolazione sono indirizzate a:

- la conservazione integrata del patrimonio insediativo ed edilizio storico degli abitati riferito ai ricetti (Ghemme e Sizzano), ai nuclei storici (Fara, Romagnano) e a castelli e ville (con area di pertinenza a giardino) dei nuclei frazionali (area di Boca e Maggiora) e dei cascinali (Barengo, Proh, Briona);
- il controllo sulla costruzione di insediamenti commerciali/artigianali/produttivi, la cui realizzazione causa eccessivo consumo di territorio con modesta attenzione all'inserimento paesaggistico-ambientale, privilegiando il recupero e la riqualificazione delle aree esistenti e/o dismesse;
- il controllo dell'espansione urbanistica e industriale di Romagnano-Ghemme e Fara-Carpignano, prevedendo opere di mitigazione/compensazione a eventuali sconnessioni arrecate alla rete ecologica;
- la tutela diffusa del patrimonio minore con attività di conoscenza degli edifici destinati ad attività produttiva connessi alla paleo-industria (fornaci e mulini) e delle opere idrauliche e infrastrutturali connesse al tracciato della Roggia Mora;
- la salvaguardia dei segni territoriali della storia rurale (rete viaria secondaria interna alle aree coltivate a vite e rete irrigua a servizio della piana), contenendo le modifiche al disegno del paesaggio agrario.

Per quanto riguarda gli aspetti agro-forestali, sono da seguire i seguenti orientamenti:
…….(omissis)……

Gli ***obiettivi generali e specifici***, di riferimento dell'Ambito di paesaggio 19, sono evidenziati integralmente nella Tabella riportata in pagina successiva.

La valutazione di una complessiva "coerenza", in particolare delle "Azioni" pianificatorie conseguenti in attuazione, è senza dubbio di pertinenza della Variante Generale di adeguamento al PPR che anche il Comune di Fara Novarese dovrà avviare nel rispetto delle disposizioni regionali in materia.

Per quanto concerne la "portata" evidentemente più limitata propria di una Variante Parziale come quella qui proposta, può essere senz'altro verificata la "coerenza" dell'obiettivo parziale oggetto della stessa e valutata, per competenza, l'efficacia dell'"azione" (vale a dire i contenuti della Variante) messa in atto.

Le "***motivazioni***" illustrate in capitolo precedente della "*Relazione illustrativa*", possono essere qui considerate quali obiettivi specifici della Variante che, in riferimento alla classificazione di pagina successiva, trovano corrispondente coerenza con gli Obiettivi specifici:

- ✓ 1.2.4,
- ✓ 1.5.2,
- ✓ 1.6.2,
- ✓ 3.1.1,
- ✓ 4.4.1.

Le "***azioni***" intraprese dalla Variante rappresentano un'ulteriore declinazione (puntuale ed a scala locale) di quelle evidenziate in Tabella, e possono così essere sintetizzate per coerenza:

- ✓ contenimento/compattamento degli insediamenti residenziali e produttivi nella distribuzione arteriale nell'intorno l'asse della provinciale 299 verso sud;
- ✓ complessiva riduzione del carico urbanistico (potenzialità edificatorie) in relazione allo stato di fatto giuridicamente fondato nello strumento urbanistico vigente;
- ✓ qualificazione/riduzione della possibile frammentazione insediativa con rilocalizzazioni delle potenzialità insediative in contiguità agli sviluppi esistenti;
- ✓ condizioni per la sostenibilità ambientale complessiva degli interventi di trasformazione introdotti in aree "sensibili";
- ✓ attenzione alla interrelazione visiva (schermature e dotazioni verdi) nelle relazioni con il paesaggio rurale aperto;
- ✓ complessiva riduzione del carico urbanistico (potenzialità edificatorie) in relazione allo stato di fatto giuridicamente fondato nello strumento urbanistico vigente;
- ✓ tutela e salvaguardia di aree agricole con buona capacità d'uso.

Con riferimento alla griglia di obiettivi/azioni assegnati dal PPR all'Ambito di Paesaggio 19, si può pertanto affermare che l'impostazione e la declinazione progettuale assunta a fondamento della Variante Parziale, siano pienamente coerenti e conformi al quadro di riferimento dettato dallo stesso PPR.

AMBITO 19 – COLLINE NOVARESI

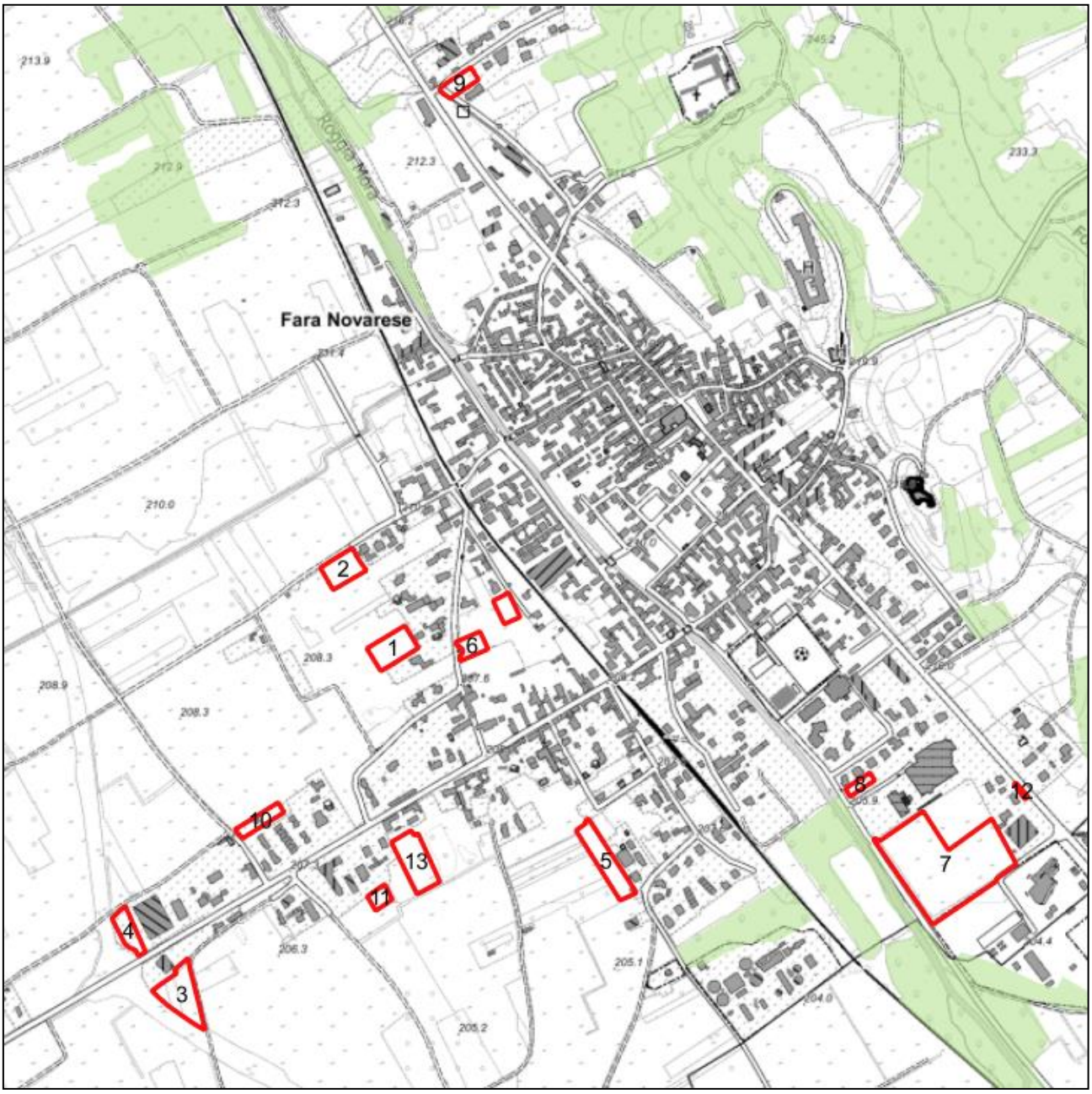
Obiettivi	Linee di azione
1.2.1. Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.	Formazione di nuovi boschi a contatto con boschi residui, aree protette e Siti Natura 2000 e presso i relitti dei terrazzi antichi.
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Valorizzazione, negli interventi selvicolturali, delle specie spontanee rare.
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 modalità di gestione del vigneto con le piantate e le alberate campestri radicate lungo corsi d'acqua, fossi, viabilità, limiti di proprietà ed appezzamenti coltivati, per il loro grande valore paesaggistico di produzioni tradizionali e di pregio naturalistico.
1.3.2. Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale.	Conservazione integrata del patrimonio insediativo ed edilizio storico degli abitati riferito ai ricetti, ai nuclei storici ed ai castelli e le ville, dei nuclei frazionali e dei cascinali.
1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Salvaguardia del disegno e delle essenze dei giardini connessi alle ville, dei segni territoriali della storia rurale, degli edifici paleo-industriali (fornaci e mulini) e delle opere idrauliche storiche (roggia Mora).
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Blocco delle dispersioni insediative arteriali, soprattutto intorno a Carpignano, tra Ghemme e Romagnano.
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 perturbano	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.
1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo.	Contenimento delle proliferazioni insediative lungo i versanti, soprattutto in relazione a sistemi rurali di pregio, come a Ghemme e verso Romagnano e Carpignano.
1.7.4. Valorizzazione del sistema storico di utilizzo e di distribuzione delle acque per usi produttivi dei fiumi e dei canali, anche mediante attività innovative.	Tutela diffusa del patrimonio minore: testimonianze della paleo-industria (fornaci e mulini) e delle opere idrauliche e infrastrutturali connesse al tracciato della roggia Mora.
1.9.1. Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi.	Controllo delle trasformazioni e riqualificazione delle aree produttive dismesse, secondo modelli di sviluppo sostenibile ed integrato.
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.	Riconversione delle aree estrattive in aree d'interesse naturalistico, ad esempio zone umide d'interesse per l'avifauna.
2.1.1. Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee.	Conversione a prato stabile o ad arboricoltura delle terre a minore capacità, per la prevenzione del rischio di inquinamento delle falde.
2.4.1. Salvaguardia del patrimonio forestale. **2.4.2.** Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).	Valorizzazione degli alberi a portamento maestoso e mantenimento di alberi maturi, per la tutela della biodiversità e la prevenzione dell'ulteriore diffusione di specie esotiche.
3.1.1. Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno). **4.4.1.** Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti terziari, commerciali e turistici, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Contenimento degli impatti prodotti dai grandi insediamenti (commerciali, golf) al fine di riqualificare situazioni alterate di porta urbana o di bordo (Sizzano).

A seguire, localizzazione degli "Ambiti" oggetto di Variante (*con perimetrazione di colore rosso*) in stralcio del territorio comunale di:

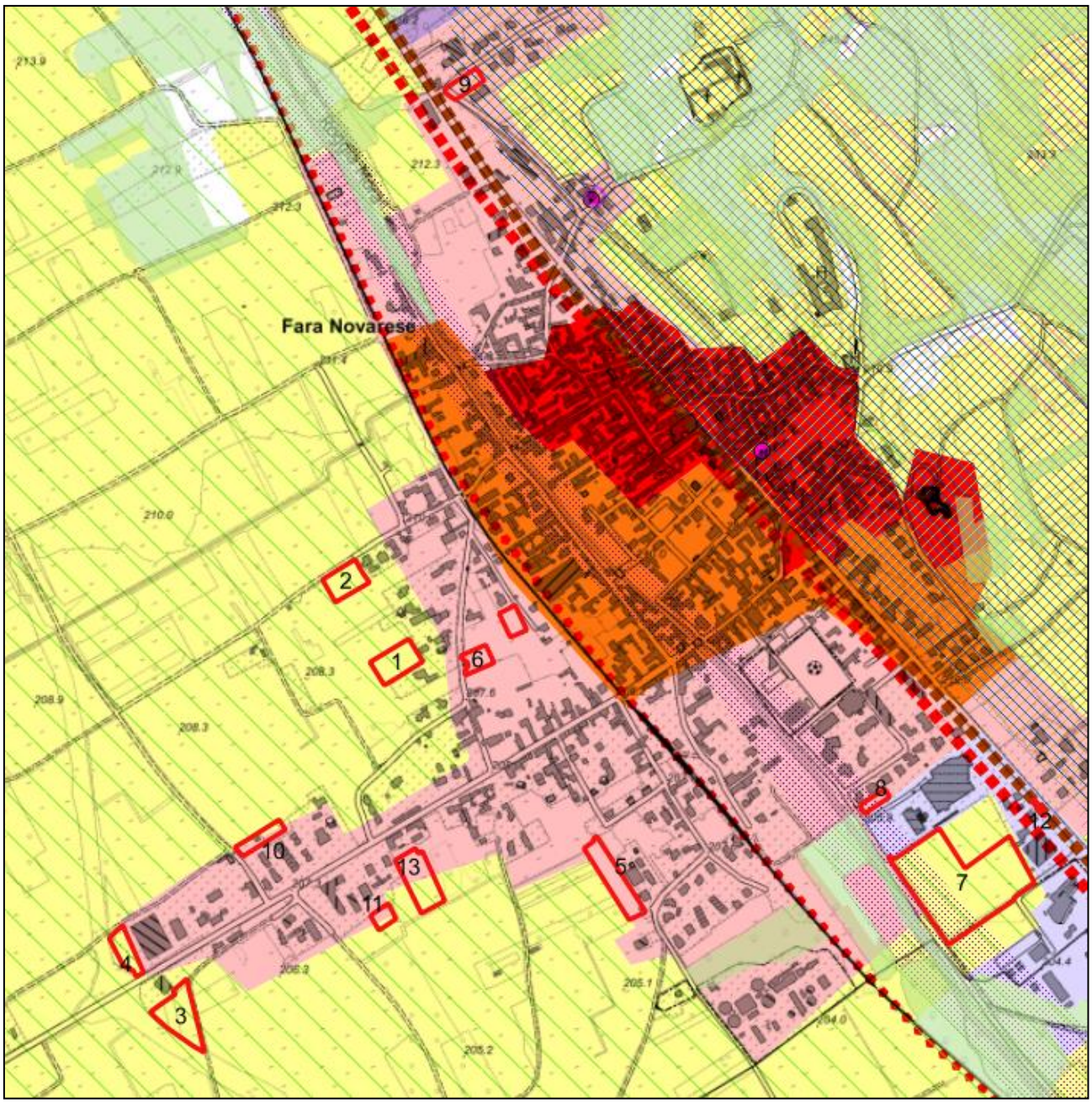
Tav. 2.PPR "Beni paesaggistici"
Tav. 4.PPR "Componenti paesaggistiche"

Si anticipa che nessuna area/Ambito oggetto di Variante è direttamente interessata da alcuna perimetrazione di "*Bene*" oggetto della Tavola "*Beni paesaggistici*".

Localizzazione Ambiti oggetto di Variante in stralcio di:
Tav. 2.PPR "Beni paesaggistici"



Localizzazione Ambiti oggetto di Variante in stralcio di:
Tav. 4.PPR "Componenti paesaggistiche"



Per quanto riguarda le relazioni dirette con le "componenti paesaggistiche" di cui alla Tav. 4.PPR, si rimanda alla puntuale disamina evidenziata in seguito nella "*Tabella di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della Variante Parziale"* redatta in rispondenza al *Regolamento* approvato.

Può essere evidenziato da subito che la maggior parte degli Ambiti di Variante comportanti nuove opportunità insediative (Ambiti 1, 2, 3, 4) sono interessati esclusivamente dalla campitura di riferimento delle "*aree di elevato interesse agronomico*" sovrapposta all'individuazione di morfologia insediativa "*m.i.10 aree rurali di pianura/collina*" (così come l'esteso stralcio previsto per Ambito 7).

Gli altri Ambiti (5, 6, 8, 9, 10, 11, 12) risultano interessati dall'estensione della campitura riguardante l'individuazione di morfologia insediativa "*m.i.4 tessuti discontinui suburbani*"

3.1 Tabella di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della Variante Parziale

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	***Riscontro***
- ***NON PRESENTI***	- ***NON PRESENTI***
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLE VARIANTI	
Articolo 13. Aree di montagna	
NON PRESENTI	
Articolo 14. Sistema idrografico	
NON PRESENTI *(La Tav. P2 del PPR riporta solo il tracciato del Torrente Strona, più ad est ad interessare il terrazzo collinare, ben oltre il contesto di riferimento degli Ambiti di Variante Parziale: i tracciati della rete canalizzata più vicini, comunque "esterni" alle superfici oggetto di Variante, Roggia Mora e Cantorina, sono già tutelati da adeguate fasce di rispetto nello strumento urbanistico vigente)*	
Articolo 15. Laghi e territori contermini	
NON PRESENTI	
Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
NON PRESENTI *Nella Tav. P4 del PPR sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati ai sensi del Codice rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).* *Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del Codice* Ad un'attenta e puntuale sovrapposizione anche dei contenuti dello Shp "*IPLA_2016*" nessuna delle aree interessate dalla Variante risulta coinvolta dalle perimetrazioni di pertinenza di aree boscate.	
Articolo 17.Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico	
NON PRESENTI	
Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità	
NON PRESENTI	
Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità	
NON PRESENTI	

Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico	
Nella Tav. P4 del PPR "Componenti paesaggistiche" sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. *Nel territorio di Fara Novarese, sono così classificate quasi tutte le aree agricole, ad oggi prive di edificazione: in tal senso anche gli Ambiti oggetto di Variante (Ambiti 1, 2, 3, 4 oltre a 7) sono ricompresi in tale classificazione*	
Indirizzi *comma 3* Oltre ai territori di cui al comma 1, gli strumenti di governo del territorio, alle diverse scale possono individuare le aree di interesse agronomico anche in relazione ad altri parametri, quali ad esempio la presenza di territori ricadenti in III classe di capacità d'uso del suolo, qualora nel territorio di riferimento, i terreni in I classe siano assenti o inferiori al 10%. *comma 4* Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.	La Variante Parziale pone particolare attenzione al contenimento di consumo di suolo, in particolare delle aree di elevato interesse agronomico, introducendo rilevanti stralci di potenzialità edificatoria già presenti nel PRG vigente (Ambito 7). Il Progetto di Variante si pone l'obiettivo di "rilocalizzare" e riqualificare le potenzialità edificatorie del tessuto insediativo a carattere residenziale (con riduzione complessiva di oltre 1,4 Ha di potenziale consumo di suolo) in aree strettamente contigue all'edificato esistente; così pure per le nuove destinazioni per attività economiche di completamento, ad evitare la potenziale dispersione (frammentazione delle aree con buona capacità d'uso, con utilizzo di aree residuali conseguenti alla realizzazione della tangenziale)
Direttive *comma 5* In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i piani locali, anche in relazione a quanto contenuto al comma 3, specificano alla scala di dettaglio le aree di interesse agronomico rappresentate nella Tavola P4. *comma 6* Eventuali modifiche dell'attribuzione della classe di capacità d'uso dei suoli rispetto a quanto indicato nella "Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte" devono avvenire nel rispetto delle indicazioni della DGR n. 88–13271 dell' 8 febbraio 2010 "Approvazione dei Manuali Operativo e di campagna e della Scheda da utilizzare per la valutazione della Capacità d'uso dei suoli a scala aziendale". *comma 7* Per i territori inseriti all'interno dei disciplinari dei prodotti a denominazione di origine, i piani settoriali e i piani locali: a. riportano in cartografia le perimetrazioni dei vigneti e delle risaie a Denominazione di Origine; possono inoltre perimetrare, all'interno delle aree agricole in cui si producono le materie prime (compresi i foraggi) finalizzate ad altre produzioni a Denominazioni di Origine, anche sulla base delle specificità agronomiche contenute nei disciplinari dei prodotti a D.O., le zone nei confronti delle quali svolgere azioni di salvaguardia attiva di cui al comma 2. Sono escluse dalla perimetrazione le aree riferite ai	

prodotti a Denominazione di Origine che interessano, come zona di produzione e di trasformazione, l'intero territorio regionale, così come indicato negli appositi disciplinari; b. all'interno delle aree perimetrate di cui al punto a. individuano gli specifici ambiti in cui è vietata ogni trasformazione, nonché gli usi diversi da quello agricolo; c. incentivano le mitigazioni degli impatti pregressi; d. promuovono gli aspetti colturali e storico-tradizionali, al fine di assicurare la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesaggistici, valorizzando le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali. *comma 8* Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio. *comma 9* Nelle aree di interesse agronomico, fermo restando quanto specificato al comma 7, lettera b., la realizzazione di impianti di produzione dell'energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.	I potenziali "sfrangiamenti" del bordo insediativo (bordo in ogni caso non già definito nello strumento vigente e nello stato di fatto) determinati dagli Ambiti di Variante 1 e 2 (decisamente ridotti e contenuti in sede di approvazione definitiva), dovranno ritrovare una più complessiva coerenza di sviluppo e riorganizzazione insediativa nel contesto di tutta la porzione occidentale dell'edificato, in occasione della Variante Generale di adeguamento al PPR ove sarà possibile portare a sistema il riconoscimento delle morfologie insediative di riferimento
Articolo 21. Disciplina generale delle componenti di interesse storico culturale	
Le componenti storico culturali sono elementi strutturanti il progetto di adeguamento dello strumento urbanistico in generale: non sono in ogni caso COINVOLTE e/o INTERESSATE dai contenuti/aree oggetto di Variante	
<u>Indirizzi</u> *comma 3* I piani locali, al fine di tutelare e valorizzare il patrimonio storico-culturale, precisano e disciplinano d'intesa con la Regione e il Ministero gli elementi riconosciuti nei piani locali ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977 e individuano, anche in aggiunta a quanto definito dal Ppr, le permanenze materiali e i singoli complessi e manufatti caratterizzanti i sistemi storico-territoriali, i caratteri costruttivi e gli altri aspetti specifici che connotano il patrimonio edilizio e urbanistico anche in base a specifiche tecnologie e tradizioni costruttive.	Il Comune di Fara Novarese ha già predisposto l'elaborato **"Repertorio dei Beni"** come richiesto dal PTP vigente: si rimanda alle schede specifiche (descrittive e normative) per tutti i beni già riconosciuti in sede di strumento urbanistico (sia "vincolati" ex D.Lgs. 42/2004, sia individuati ex art. 24 L.R. 56/77 s.m.i., 27 beni/edifici puntuali oltre a "sistemi" di beni … centro storico, …)

comma 4 I piani territoriali provinciali e i piani locali riconoscono le componenti storico-culturali, valutandone le condizioni e la rilevanza, tenendo conto: a. del patrimonio conoscitivo storico-territoriale raccolto dal Ministero e dalla Regione; b. degli aspetti rilevati nelle carte IGM 1881 – 1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000; c. di coeve fonti cartografiche storiche, con particolare riferimento ai nuclei storici e agli insediamenti rurali; d. dello stato dei luoghi, da documentare con particolare riferimento ai casi di scomparsa, erosione o degrado delle preesistenze segnalate nelle carte storiche, ove ciò comporti la perdita di significativa testimonianza storico-culturale; e. delle fonti documentarie locali, con particolare riferimento al patrimonio informativo e progettuale disponibile (carte storiche, catasti, progetti); f. del ruolo delle componenti e dei contesti, esaminati rispetto agli obiettivi di tutela e di valorizzazione del Ppr.	
Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
Nella Tav.P4.PPR è rappresentata: *- rete viaria di età romana e medievale (SS11, SP 299 strada della Valsesia);* *- rete viaria di età moderna e contemporanea (SS12, Varallo -Novara);* *- rete ferroviaria storica (SS13, Novara-Varallo).* *Tali individuazioni lineari risultano tendenzialmente "esterne" alle aree oggetto di Variante: solo l'Ambito 12 (del tutto residuale per la sua "correzione cartografica") viene sostanzialmente "lambito" dai relativi tracciati (ad ovest della "rete viaria")*	
Indirizzi *comma 2* Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.	
Direttive *comma 3* I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e completano il censimento di quanto al comma 1, sulla base dei seguenti aspetti: a. i tratti di strada e i manufatti a essi connessi che costituiscono permanenze archeologiche; b. i percorsi connessi a fattori identitari di rilevanza regionale, come in particolare: I. le strade significative per specifiche memorie storiche o i percorsi devozionali, con le relative testimonianze materiali (cappelle, piloni votivi, monumenti, ecc.); II. la viabilità di rango minore (comprese le mulattiere e i sentieri), anche con riferimento ai materiali (lastricature, parapetti, muri a secco) o al ruolo strutturale per gli impianti insediativi rurali identificati all'articolo 40 (di costa, di valico,	I tracciati viari segnalati, nella percorrenza limitrofa all'area oggetto di Variante (12), sono fortemente "degradati" per quanto riguarda le permanenze originarie (sono assi di consistente traffico di attraversamento e distribuzione): nelle tratte, interne all'abitato, in assenza delle fasce prescritte dal Codice della Strada, presentano particolari salvaguardie ma con difficile attuazione di interventi di riqualificazione (possibile pista ciclabile, alberature "vincolate" nella loro collocazione dalle distanze ex Codice che non rendono possibile la ricostituzione di eventuali filari ……..) In ogni caso la correzione cartografica introdotte dalla Variante per l'Ambito 12, non determina incoerenze con la disciplina introdotta dal PPR a tutela della viabilità storica

di cresta) o per le connessioni transfrontaliere; III. le aree limitrofe alle carreggiate stradali storiche, i cui impianti insediativi sono direttamente coinvolti nelle modalità d'uso della strada (in termini di tipi edilizi, accessi ai lotti, siti di sosta o mercato, ecc.); IV. le opere d'arte e i manufatti dell'infrastruttura (es. ponti, gallerie, viadotti, scarpate, opere di presidio, ecc.) e gli elementi architettonici (es. stazioni, caselli, casotti daziari, ecc.); V. le "porte urbane" e gli assi viari progettati con ruolo scenografico o ordinatore, in particolare ove connessi a centri e complessi architettonici significativi; VI. i tratti delle strade e delle linee ferroviarie storiche dotati di panoramicità, per i quali valgono le norme di cui all'articolo 30; VII. le visuali di e da strada o ferrovia testimoniate in modo ricorrente o esemplare nelle arti figurative, nella letteratura e nell'iconografia storica. *comma 4* Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali: a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità; b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.	

Art. 23. Zone d'interesse archeologico

NON PRESENTI

Articolo 24. Centri e nuclei storici

NON PRESENTI

Articolo 25. Patrimonio rurale storico

Il PPR riconosce il territorio di Fara Novarese interessato da:
- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale: aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna

La Variante parziale, con retrocessione ad uso agricolo di rilevanti superfici già interessate da potenziali trasformazioni d'uso ai sensi della strumentazione urbanistica vigente (Ambiti 5 e 7), contribuisce alla valorizzazione della permanenza della riconoscibilità agricola del territorio

Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo

NON PRESENTI

Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico	
NON PRESENTI	
Articolo 28. Poli della religiosità	
NON PRESENTI	
Articolo 29. Sistemi di fortificazioni	
NON PRESENTI	
Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico	
Nella Tav. Tav. P4 del PPR Componenti paesaggistiche sono rappresentati, per tutto il territorio Comunale di Fara Novarese, n° 2 elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (Chiesa di San Pietro-Cimitero e Castellone-Castello Tornielli) tema puntuale, oltre ad un Fulcro del Costruito (FC, San Pietro), tutti elementi localizzati nell'abitato e piuttosto distanti dall'area oggetto di Variante. *Per Fara viene altresì individuato quale fulcro naturale (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana), la parte emergente di terrazzo morenico, l'orlo del terrazzo collinare che si colloca ad ovest in posizione decentrata rispetto a tutte le aree oggetto di Variante.*	
Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto	
Nella Tav. Tav. P4 del PPR Componenti paesaggistiche è rappresentato: *- insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati SC3 (tema areale fascia ad est del centro urbano verso la collina);* *- aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato in corrispondenza del sistema del canale storico della Roggia Mora).* Tali individuazioni risultano tendenzialmente esterne alle aree oggetto di Variante: ad eccezione degli Ambiti 7 e 8, interferiti da SC5, ed Ambito 9 "lambito" da SC3	
Direttive *comma 2* I piani locali: a. possono integrare le individuazioni di cui al comma 1 distinguendo i casi in cui emerga una buona leggibilità delle relazioni o la particolarità delle morfologie localizzative o delle componenti costruite, coltivate o naturali; b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva; c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari; d. promuovono il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, prevedendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche, ivi comprese le infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete; e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.	L'interferenza dell'Ambito 9 con SC3 è del tutto marginale e da puntualizzare in occasione della Variante di adeguamento della strumentazione urbanistica al PPR: in ogni caso è da rilevare che il sedime oggetto di Variante risulta "intercluso" in tessuto interno al centro abitato e già insediato al contorno (anche nella direzione verso est, di relazione con il crinale collinare) Il sistema lineare di pertinenza del tracciato della Roggia Mora (SC5) non viene in alcun modo interferito da Ambito 8 (sedimi già di pertinenza di edilizia residenziale esistente) e tanto meno (miglioramento) da Ambito 7 che stralcia le potenzialità edificatorie al Comparto inserito in PRG riportando tutto il sedime interessato a "verde privato"

Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico	
NON PRESENTI	
Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari	
NON PRESENTI	
Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative	
Le componenti morfologiche sono rappresentate nella Tav. P4 del PPR Componenti paesaggistiche: *gli Ambiti oggetto di Variante sono classificati quale:* ***m.i. 4 tessuti discontinui suburbani*** *(Ambiti 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12).* ***m.i. 10 aree rurali di pianura o collina*** *(Ambiti 1, 2, 3, 4, oltre a 7).*	
Indirizzi *comma 4* Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a: a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7; b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati; c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani; d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati; e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione; f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali. *comma 5* I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.	La Variante Parziale è sostanzialmente condotta, nello sviluppo del proprio percorso progettuale, nel pieno rispetto dei principi qui enunciati (*si vedano Motivazioni, obiettivi ed azioni del progetto di Piano, già riportati in precedenza*). La Variante Parziale in particolare (per gli Ambiti 3, 4) è specificamente indirizzata a ridefinire il "bordo insediativo" favorendo il compattamento dell'area destinata ad impianti produttivi in aree di risulta già frammentate dal tracciato dell'infrastruttura viaria. Il riconoscimento in consolidamento di insediamenti già esistenti (rilocalizzazione aree di completamento) e lo stralcio di estese aree potenzialmente trasformabili in PRGC vigente, sono pienamente coerenti al contenimento della dispersione insediativa e del contenimento potenziale di consumo di suolo agricolo

Direttive *comma 6* I piani locali provvedono a: a. precisare la delimitazione delle componenti morfologico-insediative individuate dal Ppr in relazione alla scala di rappresentazione e alle analisi di dettaglio dei propri strumenti; la delimitazione è sottoposta alle previsioni dell'articolo 5, comma 4 delle presenti norme; b. rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative. *comma 7* I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme: a. analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato; b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4: I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze; II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento; III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42. *comma 8* Al fine di promuovere la qualità paesaggistica dei sistemi insediativi costituiscono riferimento le linee guida approvate con DGR n. 30-13616 del 22 marzo 2010, contenenti criteri e modalità per la progettazione edilizia e la pianificazione locale.	Tali attività di pianificazione debbono essere coerentemente condotte in sede di Variante e/o Nuovo Piano di adeguamento al PPR (non possono conseguentemente essere sviluppate con sufficiente "competenza" in sede di Variante Parziale come quella qui oggetto di trattazione). A risolvere altresì quei potenziali "sfrangiamenti" del bordo insediativo per una complessiva coerenza di sviluppo e riorganizzazione insediativa della porzione occidentale dell'edificato (*come già evidenziato in precedenza per le "aree ad elevato valore agronomico, art. 20"*)

Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2. 3)	
NON PRESENTI	
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
Nella Tav. CON_PPR_2 Componenti paesaggistiche (P4_PPR) sono rappresentati: *Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche);* *Gli Ambiti di Variante n° 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 sono interessati da tale morfologia insediativa*	
Indirizzi *comma 3* I piani locali garantiscono: a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti; b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari; c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.	Si richiamano i contenuti già riportati in precedenza con riguardo ad art. 34

Direttive *comma 4* I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1 tenendo conto anche: a. della contiguità con aree urbane di m.i. 1, 2 e 3, di cui all'articolo 35, e della presenza di residui non urbanizzati ormai disorganici rispetto agli usi agricoli; b. della prevalenza di lottizzazioni organizzate rispetto a insediamenti individuali e privi di regole urbanistiche; c. della prevalenza di lottizzazioni con tipologie ad alta copertura di suolo e densità volumetrica bassa o media, intervallate da aree non insediate; d. della presenza di trame infrastrutturali con caratteristiche urbane ancorché incomplete. *comma 5* Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire: a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati. b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite; c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture; d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area; f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.	Il riconoscimento in consolidamento di insediamenti già esistenti (rilocalizzazione aree di completamento) e lo stralcio di estese aree potenzialmente trasformabili in PRGC vigente (oltre 1,4 Ha), sono pienamente coerenti al contenimento della dispersione insediativa e del contenimento potenziale di consumo di suolo agricolo
Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)	
NON PRESENTI	
Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)	
NON PRESENTI	
Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)	
NON PRESENTI	

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)
Come già segnalato, la Tav. P4 PPR Componenti paesaggistiche classifica nella sua interezza le aree 1, 2, 3, 4 oggetto di Variante tra le seguenti morfologie: *- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);*

Direttive *comma 4* I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 2. *comma 5* Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a: a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario; b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.); c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g; d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale; f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003; g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale. *(n.d.r. : include gli artt. 19, 20, 32, 33 relativamente ai tenimenti Mauriziani…)*	Per la verifica di coerenza con le disposizioni del presente articolo, si richiamano in particolare le riclassificazioni per destinazioni verde/agricole (Ambiti 5 e 7 per oltre 2Ha) introdotte dalla Variante in conseguenza degli stralci di aree potenzialmente trasformabili in PRGC vigente, (contenimento della dispersione insediativa e contenimento potenziale di consumo di suolo agricolo). Per gli "inserimenti" (rilocalizzazioni parziali di opportunità insediative per un complessivo saldo positivo di oltre 1,4 Ha) si richiamano tutte le considerazioni già proposte in precedenza per artt. 20, 34 e 36.

Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive
NON PRESENTI
Art. 42.Rete di connessione paesaggistica
Nelle tav. P5 del PPR, ove sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione. *Alla scala della Tavola (in precedenza riportata in stralcio), il territorio di Fara Novarese non pare interessato da significativi elementi della Rete che gli "oggetti" della Variante possano interferire.*

Dichiarazione conclusiva di coerenza

A fronte delle analisi condotte, delle valutazioni e delle elaborazioni predisposte, nonchè degli stralci cartografici in precedenza riportati, nel pieno rispetto delle modalità tecniche di cui all'"*Allegato B del Regolamento regionale n. 4/R del 22 marzo 2019",* si ritiene che

la Variante Parziale n° 12 del Comune di Fara Novarese (NO),
è coerente e rispetta le norme del P.P.R.,
ai sensi dell'articolo 46, comma 9 delle Nda PPR vigente.

Prospetti numerici *(ex comma 7, art. 17, LR 56/77 s.m.i.)*

- ✓ capacità insediativa residenziale;
- ✓ rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f), art. 17

Il presente elaborato del Progetto della Variante Parziale 12_2019 del PRGC di Fara Novarese, è parte integrante della Deliberazione di adozione, nel pieno rispetto del comma 7, art. 17, LR 56/77 s.m.i., che così dispone:

La deliberazione di adozione della variante parziale contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale e un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f), riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga. ……..

La capacità insediativa residenziale

Il dimensionamento dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Fara Novarese è da ritrovarsi negli elaborati di competenza della Variante Strutturale di PRGC n°2, approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 20-34 del 30/04/2010 (*che, come già evidenziato in premessa, si configura sostanzialmente quale "strumento urbanistico vigente"*), ove viene puntualmente definita la capacità insediativa residenziale teorica e la conseguente verifica della dotazione di aree per servizi pubblici di pertinenza.

Dimensionamento lievemente aggiornato/integrato dalle Varianti Parziali successivamente intervenute, ma non con riguardo alla Capacità Insediativa Residenziale Teorica che è rimasta confermata in:

CIRT = 7.573 abitanti

La presente Variante Parziale, come evidenziato in Capitolo precedente della Relazione Illustrativa, non comporta incrementi della CIRT in allora confermata: le "rilocalizzazioni" insediative a carattere residenziale con le pertinenti aggiornate capacità edificatorie, definiscono una potenziale riduzione di 38 abitanti teorici (**CIRT aggiornata = 7.535**).

Rispetto dei parametri di cui al comma 5 art. 17

Lettere c) e d):

La presente Variante Parziale interviene a modificare in modesta diminuzione la quantità di Aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 LR 56/77 s.m.i.: il dimensionamento delle quantità complessive (esistenti e previste) e conseguentemente il parametro mq/abitante, vengono leggermente modificati dai contenuti della Variante per un saldo in diminuzione di 1.525 mq.

Il dimensionamento dello strumento urbanistico vigente

Aree per servizi pubblici: **193.410 mq** *corrispondenti ad un parametro di* **25,54 mq/ab**

viene così aggiornato dalla Variante

Aree per servizi pubblici: **191.885 mq** *corrispondenti ad un parametro di* **25,46 mq/ab**

il parametro mq/abitante viene contenuto in riduzione di 0,08 mq/ab (< 0,5))

Lettera e):

Come sopra evidenziato, la presente Variante Parziale non interviene a modificare in incremento la Capacità insediativa residenziale del Piano

Lettera f):

Per quanto concerne la verifica del rispetto dei "limiti dimensionali" prescritti per le Varianti Parziali relativi alle attività "economiche" *(produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive)*, riferiti all'intero arco di validità temporale dello strumento urbanistico generale vigente (come già segnalato *"Variante 2"*), di seguito si riporta il prospetto che evidenzia gli incrementi/diminuzioni apportati *(in mq di superficie degli azzonamenti)* dalle Varianti Parziali, mantenendo quale riferimento il dimensionamento iniziale del Piano.

Destinazioni "economiche" da PRG	***Superficie da PRG (Variante "2/2010")***	***Modifiche introdotte da Varianti Parziali***
Artigianale/industriale *(artt. 39, 40 NTA)*	**249.115 mq**	- 42.545
Commerciale/ricettivo *(artt. 41, 42 NTA)*	**20.139 mq**	0
Attrezzature sport tempo libero *(art. 43 NTA)*	**68.540 mq**	+ 4.100 mq (*Variante 9*)
Attrezzature private speciali *(art. 44 NTA)*	**46.990 mq**	0

La presente Variante Parziale comporta esclusivamente limitati incrementi di superfici per destinazioni artigianali/industriali per complessivi: **+ 6.341 mq**

di conseguenza la Tabella sopra riportata viene così aggiornata:

Destinazioni "economiche" da PRG	***Superficie da PRG (Variante "2/2010")***	***Modifiche introdotte da Varianti Parziali***	***Modifiche introdotte dalla Variante Parziale 12***	***Superfici aggiornate***
Artigianale/industriale *(artt. 39, 40 NTA)*	**249.115 mq**	**- 42.545**	**+ 6.341**	**212.911 mq**
Commerciale/ricettivo *(artt. 41, 42 NTA)*	**20.139 mq**	0		**20.139 mq**
Attrezzature sport tempo libero *(art. 43 NTA)*	**68.540 mq**	+ 4.100 mq (*Variante 9*)		**72.640 mq**
Attrezzature private speciali *(art. 44 NTA)*	**46.990 mq**	0		**46.990 mq**