

Comune di  
SAN PIETRO MOSEZZO



Provincia di Novara

VARIANTE PARZIALE n.3 al PRGC

# VAS FASE DI SCREENING

ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.  
e dell'art.17, c.8 della LR 56/1977 e s.m.i.

L'ESTENSORE

Arch. Gian Carlo PAGLIA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Antonia IPPOLITO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Marilena PAPPACENA

IL SINDACO

Dott. Tommaso DIFONZO



DOCUMENTO DI VERIFICA  
DI ASSOGGETTABILITÀ  
ALLA VAS

LUGLIO 2020

**STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA**

*pianificazione e consulenza urbanistica*

Arch. Gian Carlo Paglia - Arch. Maria Luisa Paglia - Arch. Valeria Santoro

Via Per Cuceglio 5, 10011 AGLIÈ (TO) - Via G. Gropello 4, 10138 TORINO

☎ 0124/330136 📧 studio@architettipaglia.it 📧 studiopaglia@pec.it

A cura di: Arch. Gian Carlo Paglia  
con Arch. Anna Maria Donetti  
Arch. Pian. Samantha Machetto  
Arch. Pian. Ilaria Vittone



[www.architettipaglia.it](http://www.architettipaglia.it)





## INDICE

<b>0. PREMESSA</b>	<b>p. 3</b>
<b>1. PRESUPPOSTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE</b>	<b>p. 5</b>
1.1 INTERVENTI PUNTUALI PER DESTINAZIONI ECONOMICHE	
1.2 INTERVENTI PUNTUALI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
1.3 INTERVENTI PUNTUALI PER DESTINAZIONI RURALI	
1.4 MODIFICHE NORMATIVE	
<b>2. INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>p. 13</b>
2.1 SISTEMA INSEDIATIVO	
2.2 SISTEMA DELLA VIABILITÀ	
2.3 QUADRO DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO	
2.4 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO	
2.5 CAPACITÀ D'USO DEI SUOLI	
2.6 SISTEMA DEI VINCOLI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI	
2.7 FUNZIONALITÀ ECOLOGICA DEL TERRITORIO	
2.8 RISCHIO INDUSTRIALE	
<b>3. ANALISI DEGLI AMBITI INTERESSATI DALLE MODIFICHE</b>	<b>p. 25</b>
LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITÀ	
DESTINAZIONE URBANISTICA	
PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA	
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	
COMPONENTI NATURALI	
COMPONENTI ANTROPICHE	
<b>4. CONTENUTI DELLA VARIANTE E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<b>p. 45</b>
4.1 CONTENUTI INDICATIVI DELLA VARIANTE	
4.2 ELEMENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	
<b>5. VERIFICA DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA</b>	<b>p. 53</b>
5.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)	
5.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)	
5.3 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE (PTP)	
<b>6. ELEMENTI DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS (D.Lgs 152/2006 – PARTE SECONDA – ALLEGATO I)</b>	<b>p. 62</b>
6.1 CARATTERISTICHE DEL PIANO	
6.2 CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI E DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE	
<b>7. CONCLUSIONI</b>	<b>p. 66</b>



## APPENDICE

VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON LA DISCIPLINA DI BENI E COMPONENTI DEL PPR	<b>p. 67</b>
--	--------------



# 0. PREMESSA

Il **Comune di San Pietro Mosezzo** (NO) è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con DGR n. 31-11859 del 28/07/2009, poi modificata con DGR n. 37-3747 del 27/04/2012 (inerente la reintroduzione di alcune aree prima stralciate), e ulteriormente modificato con due Varianti Parziali, l'ultima delle quali approvata con DCC n. 28 del 29/07/2015, e con modifiche non costituenti Variante ai sensi dell'art. 17, c. 12 della LR 56/1977 e s.m.i.

L'Amministrazione Comunale intende ora predisporre un'ulteriore Variante Parziale ai sensi dell'art. 17, c. 5 della LR 56/1977, finalizzata a introdurre specifiche prescrizioni in risposta a documentate esigenze del territorio e a difficoltà riscontrate dall'Ufficio Tecnico Comunale nell'applicazione del PRG.

In generale, si vuole incentivare il completamento e la densificazione dei tessuti edilizi esistenti e favorire il riuso di fabbricati sottoutilizzati o abbandonati, attraverso puntuali integrazioni delle destinazioni d'uso ammesse, snellimento delle modalità attuative e riconoscimento dell'effettivo utilizzo dei luoghi, in modo da soddisfare le esigenze lavorative e abitative manifestate dai cittadini in ambiti già edificati o destinati dal PRG vigente a usi urbani.

In particolare, i contenuti della Variante sono orientati al perseguimento dei seguenti obiettivi, articolati in quattro "temi":

1. Sistema insediativo – usi produttivi per beni e servizi: massimizzare le possibilità di utilizzo delle aree già edificabili e del patrimonio edilizio esistente negli ambiti produttivi/commerciali previsti dal PRG, favorendo la saturazione delle superfici fondiarie e ampliando il mix funzionale consentito, onde contrastare ulteriori esigenze di consumo di suolo e fenomeni di abbandono dovuti a limitazioni d'uso che non siano strettamente necessarie per ragioni ambientali;
2. Sistema insediativo – usi residenziali: agevolare la concretizzazione di alcune previsioni a carattere residenziale e il compattamento dei tessuti urbani residenziali, attraverso l'introduzione di mirati correttivi alla disciplina attuativa di lotti edificabili;
3. Sistema agricolo e ambientale: definire misure specifiche per la razionalizzazione e riconversione degli allevamenti industriali intensivi presenti sul territorio sanpietrino, al fine di ridurre gli impatti ambientali, e precisare alcune norme relative alla disciplina degli insediamenti rurali, soprattutto nell'ottica di sostenere i processi di efficientamento delle aziende agricole;
4. Norme di Attuazione: aggiornare il testo alla sopravvenuta disciplina regionale e statale, apportando altresì puntuali precisazioni e chiarimenti che ne consentano una più univoca ed efficace applicazione.

Il D.Lgs 152/2006 "Codice dell'ambiente" e s.m.i. dispone che siano sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (fase di *screening* del procedimento di VAS) i piani e i programmi, o le loro modifiche minori, concernenti la pianificazione territoriale o la destinazione dei suoli che determinano l'uso di piccole aree a livello locale (art. 6 c. 3, art. 12).

La stessa LR 56/1977 e s.m.i. disciplina, all'art. 3 bis, l'integrazione della Valutazione Ambientale Strategica con la pianificazione urbanistica e dispone, all'art. 17, c. 8, che le Varianti Parziali ai PRG siano sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS.

A questo proposito, con DGR n. 25-2977 del 29/02/2016 sono stati approvati gli indirizzi e i criteri per lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici.

Il presente elaborato costituisce il documento di verifica relativo alla **Variante Parziale n. 3 al PRGC di San Pietro Mosezzo** ed è redatto sulla base dei criteri individuati all'Allegato I ("Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art. 12"), **Parte Seconda** del "Codice dell'ambiente".

Ai sensi della DGR succitata, la procedura urbanistica e quella ambientale sono svolte "in sequenza" secondo lo schema di cui all'Allegato 1, punto j.2.

A margine è doverosa la seguente precisazione. Il PRGC approvato nel 2009 fu sottoposto ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della LR 40/1998, che "*documenta il processo di accertamento e valutazione dei possibili effetti di carattere ambientale delle previsioni di piano ed esplicita la compatibilità ambientale delle stesse secondo criteri ed obiettivi di tutela e sostenibilità che stanno alla base delle scelte assunte*", e in merito alla quale non furono formulate osservazioni da parte della Regione in sede di verifica atti e istruttoria d'esame. Tra i contenuti della pianificazione comunale vi erano già tutte le aree produttive/commerciali, residenziali e agricole/rurali oggetto della presente Variante Parziale. Nei loro confronti, la VP n. 3 interviene solamente in termini di perfezionamento delle modalità attuative, senza variarne sostanzialmente la localizzazione e le dotazioni territoriali, né i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale. Pertanto, ferme restando le analisi puntualmente sviluppate nel presente documento, in relazione ai singoli contenuti della variante, si può ragionevolmente sostenere che la stessa non determina impatti ambientali ulteriori rispetto a quelli che furono già valutati e risolti in sede di PRG, attraverso un dettagliato apparato di misure di tutela, mitigazione e compensazione.

Si rimanda al successivo capitolo 4 per una esposizione più puntuale.

## 1.

## PRESUPPOSTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

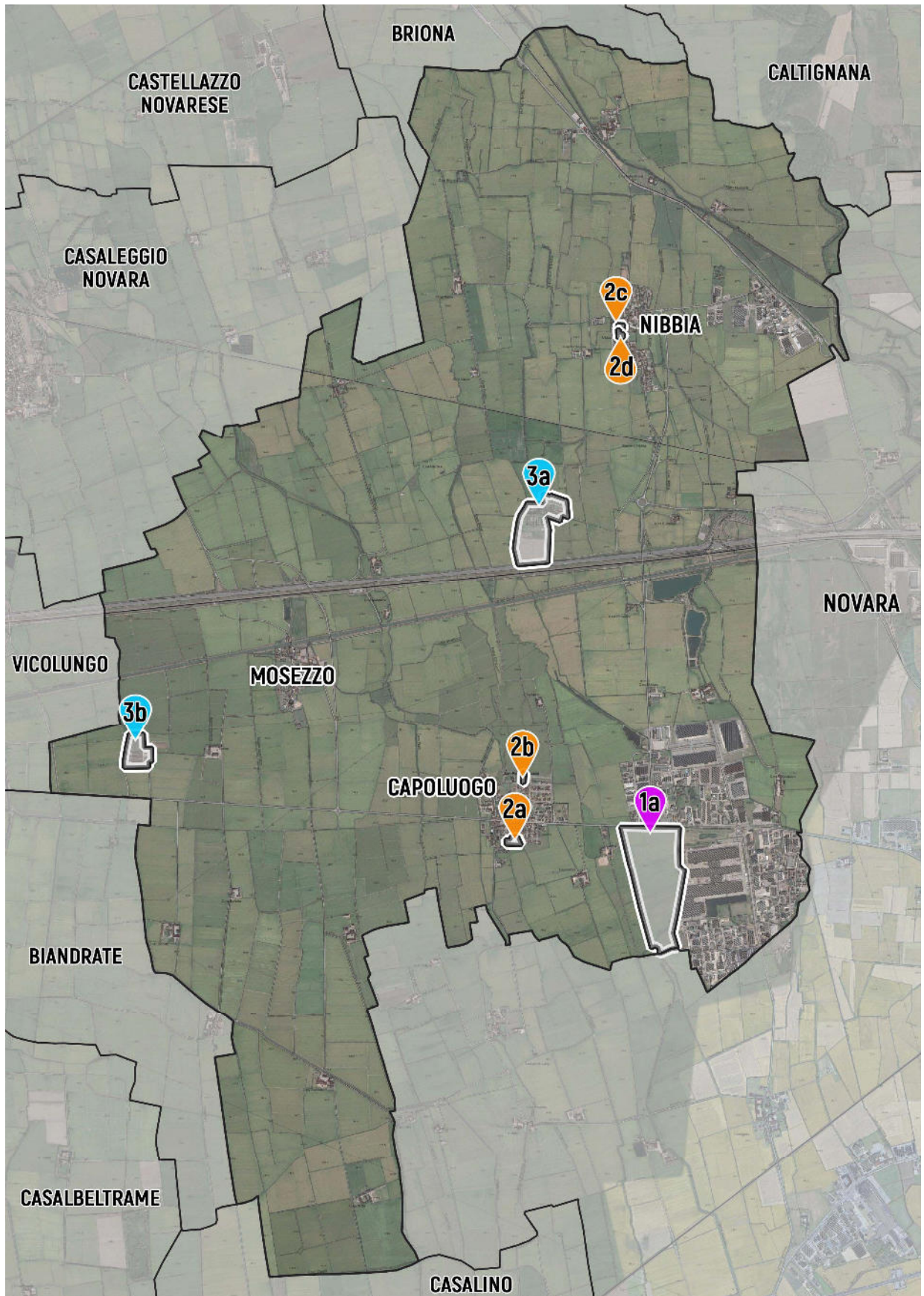
I contenuti che improntano la Variante Parziale n. 3 derivano sia da esigenze espresse da cittadini e da operatori economici attivi sul territorio, sia da necessità riscontrate dall'Ufficio Tecnico a seguito di attente valutazioni circa l'operatività del PRG.

Come già anticipato in premessa, la Variante non contiene nuove previsioni di consumo di suolo, rispetto a quelle già contemplate dal vigente PRG, né sostanziali innovazioni nelle destinazioni d'uso delle aree urbanistiche. È finalizzata piuttosto ad apportare circostanziate modifiche (per lo più normative), intese a dirimere alcune incertezze applicative, a introdurre elementi di maggiore flessibilità e adattabilità allo stato di fatto, anche in considerazione delle sue evoluzioni rispetto al tempo in cui fu redatto il vigente PRGC, soprattutto a fronte dell'esigenza di sostenere le prospettive di sviluppo delle attività economiche locali (agricole, industriali, terziarie), in armonia con la loro sostenibilità ambientale.

Di seguito si fornisce una descrizione delle modifiche costituenti oggetto di Variante, suddivise in 4 categorie così denominate:

- 1. Interventi puntuali per destinazioni economiche;**
- 2. Interventi puntuali per destinazioni residenziali;**
- 3. Interventi puntuali per destinazioni rurali;**
- 4. Modifiche normative.**

Nella figura riportata nella pagina successiva sono localizzate le aree interessate dalle prime 3 categorie e nei paragrafi che seguono sono analizzati i singoli ambiti di modifica e sono descritti gli interventi proposti dalla Variante.



Ortofoto del Comune di San Pietro Mosezzo con la localizzazione delle modifiche.



## 1.1

**INTERVENTI PUNTUALI PER DESTINAZIONI ECONOMICHE**

Rientrano in questa categoria due modifiche.

**1a)** La prima è riferita ad una precisa porzione di territorio, l'Ambito Sud delle "Aree produttive di nuovo impianto", disciplinata all'art. 3.5.5 delle Norme di Attuazione del PRG. Localizzata in adiacenza all'Area industriale di San Pietro, è destinata all'insediamento di attività economiche-produttive, oltreché alla rilocalizzazione di attività provenienti da aree urbane o da aree produttive configurate con inadeguata accessibilità o difficoltà di espansione. Nella progettazione preliminare dell'ambito, effettuata in vista della redazione dello Studio Generale previsto al comma 10 del succitato articolo, è stata riscontrata l'esigenza di attuare la capacità edificatoria assegnata dal PRG realizzando fabbricati a un solo piano fuori terra, e quindi con le stesse modalità applicate nelle altre aree produttive circostanti. Tale condizione presuppone pertanto di incrementare il rapporto di copertura attualmente previsto per l'Ambito Sud, portandolo dal 30 al 50%, e quindi equiparandolo a quello degli altri comparti della zona industriale, fermi restando tutti gli altri parametri edificatori.



*Ortofoto del Comune di San Pietro Mosezzo con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.1.*

Dalla relazione illustrativa del PRG e dalla relativa analisi di compatibilità ambientale ex art. 20 della LR 40/1998 non emergono particolari motivazioni che abbiano determinato l'attribuzione, all'Ambito Sud, di un rapporto di copertura più basso rispetto a quello previsto per l'Ambito Nord.

Può darsi che su tale scelta abbia influito la vicinanza con la DSV S.p.A. (ex Saima Avandero), stabilimento a rischio di incidente rilevante ("Soglia Inferiore" Seveso) del quale, ai tempi dell'approvazione del PRG (nella vigenza del D.Lgs 334/1999), non erano ancora pienamente note le condizioni di pericolosità. Poiché nel 2016, in adempimento ai disposti del D.Lgs 105/2015, l'azienda ha prodotto la documentazione attestante l'assenza di qualsiasi rischio su aree esterne al perimetro dello stabilimento, deve ritenersi decaduta (ove mai ci sia stata) qualunque limitazione all'utilizzo delle aree adiacenti.

D'altro canto, un rapporto di copertura troppo basso (qual è in effetti il 30%) costituisce un fattore disincentivante all'utilizzo dell'area, poiché la gran parte delle attività potenzialmente insediabili (soprattutto quelle operanti nel campo della logistica) necessitano di ampie superfici coperte.

Deve ulteriormente precisarsi che, nelle aree produttive, il rapporto di copertura non è legato alla permeabilità dei suoli o alla dotazione di aree verdi, per cui il suo aumento non determina la riduzione di tali altre superfici, che sono parametrize percentualmente alla estensione del lotto.

**1b)** La seconda modifica consiste in una integrazione normativa più generalizzata, in quanto riguarda tutte le aree produttive e commerciali di completamento e di nuovo impianto disciplinate agli artt. 3.5.4, 3.5.5 e 3.5.6 delle NTA. Con la Variante si intende ampliare il mix funzionale delle attività economiche insediabili al loro interno, nell'ottica della complementarità e compatibilità delle destinazioni. Al presente, infatti, le zone industriali presentano diffuse situazioni di sottoutilizzo, che potrebbero tendenzialmente aumentare, anche in relazione alla sfavorevole congiuntura economica. Per contrastare tale fenomeno, l'Amministrazione intende sia massimizzare le opportunità di utilizzo del patrimonio edilizio già realizzato, sia aumentare l'attrattiva dei lotti rimasti finora inattuati, sfruttando le economie di scala già create per l'inserimento di altre tipologie di attività economica, ad esempio quelle legate ad una frequentazione serale, quindi senza sovrapposizioni con quanto già insediato. Tale diversificazione delle destinazioni ammesse, ferma restando la disponibilità dei parcheggi richiesti per le destinazioni terziarie, consentirebbe un pieno utilizzo degli ambiti produttivi, che presentano ottimali condizioni di accessibilità e di infrastrutturazione.

Si sottolinea che la modifica non comporta in alcun modo la possibilità di insediamento di medie e grandi strutture di vendita, dal momento che nessun ambito per "Usi produttivi per beni e servizi" è ricompreso nella programmazione commerciale comunale approvata né ha le caratteristiche per essere auto-riconosciuto dal Comune come L1.

## 1.2

**INTERVENTI PUNTUALI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI**

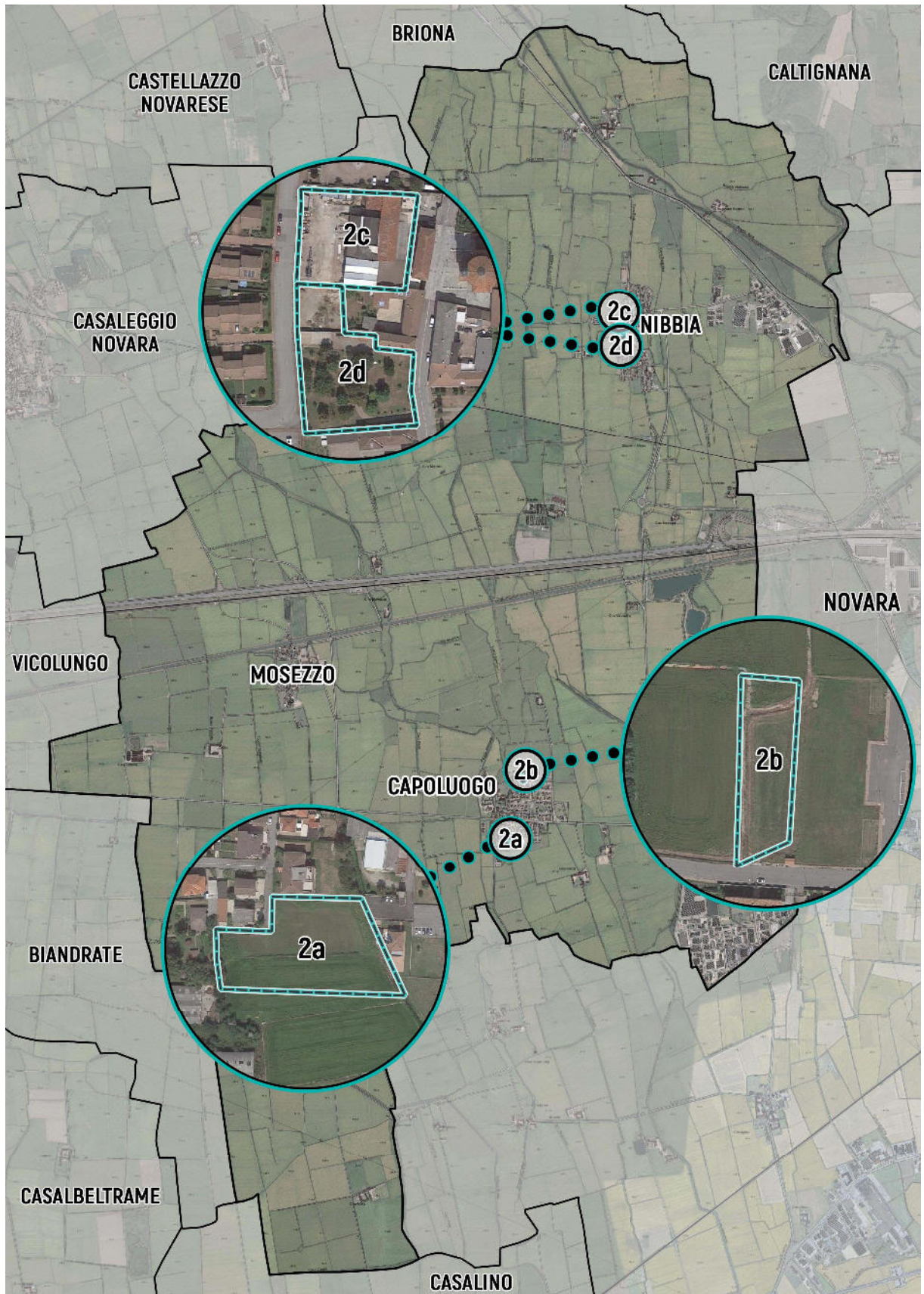
Rientrano in questa categoria quattro modifiche.

**2a)** La prima concerne un lotto ubicato al margine meridionale dell'abitato di San Pietro, al termine di Via Fumagalli, destinato ad *"Aree residenziali di nuovo impianto"* da attuarsi tramite preventiva pianificazione esecutiva. La proprietà dei terreni è diversificata (2 ditte) ed è emersa la volontà di una sola parte di procedere alla realizzazione delle previsioni di PRG; si rende perciò necessario individuare le modalità più efficaci per consentire agli interessati l'avvio dei lavori, mantenendo però gli obiettivi generali del Piano di definizione dei bordi urbani e di adeguata dotazione di aree pubbliche. A tale scopo, la Variante suddivide l'area in due comparti, riprogettando di conseguenza le aree per servizi (verde e parcheggi), a parità di superficie, e assoggettando l'attuazione di entrambi (data anche la ridotta estensione superficiale risultante e la presenza dei sottoservizi di rete) a Permesso di Costruire Convenzionato, strumento che garantisce il soddisfacimento dell'interesse pubblico a carico del soggetto attuatore.

**2b)** La seconda riguarda una porzione delle *"Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico, per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport"* individuate nel capoluogo a Nord di Via Manzoni, per la quale è pervenuta un'istanza di riclassificazione in verde privato, anche in virtù dell'avvenuta decadenza del vincolo espropriativo. L'Amministrazione, nel valutare la richiesta, ha ritenuto effettivamente poco percorribile l'attuazione per intero dell'area pubblica, data la dimensione ragguardevole (6.500 mq) e la localizzazione marginale rispetto all'abitato; ha pertanto acconsentito alla riclassificazione, anche in ragione del fatto che non si determina la frammentazione dell'ambito pubblico, non viene compromesso il valore sociale a servizio degli insediamenti limitrofi e vengono rispettati i valori minimi di cui all'art. 21 della LR 56/1977.

**2c)** La terza interessa un ambito localizzato lungo Via Pertini in Frazione Nibbia, classificato tra le *"Aree residenziali di trasformazione e completamento"* da attuarsi tramite intervento convenzionato. La proprietà intende avviare distinte operazioni di demolizione/recupero dei fabbricati dismessi presenti al suo interno e di nuova costruzione sulle aree libere/liberate; data la diversa complessità di tali interventi, ha manifestato la necessità di una più articolata disciplina attuativa, modulata proprio sull'entità delle trasformazioni da realizzare. La Variante procede quindi alla suddivisione dell'area in due comparti, uno (prospiciente Via Fungo) attuabile con intervento diretto, l'altro (con affaccio su Via Pertini) con Piano Esecutivo Convenzionato.

**2d)** La quarta si riferisce all'area ubicata immediatamente a Sud della precedente, anch'essa ricadente nelle *"Aree residenziali di trasformazione e completamento"*. In questo caso, la Variante si limita ad esplicitare in norma (art. 3.4.3) gli spazi ricompresi nel calcolo della superficie fondiaria e le distanze che devono essere osservate tra nuove costruzioni e marciapiede già realizzato (5 m dal filo esterno del medesimo).



Ortofoto del Comune di San Pietro Mosezzo con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.2.

## 1.3

**INTERVENTI PUNTUALI PER INSEDIAMENTI RURALI**

Rientrano in questa categoria tre modifiche.

**3a)** La prima riguarda la Cascina Obiarello, un complesso rurale ubicato nelle campagne di Nibbia, tra la ferrovia Novara-Biella e l'Autostrada A4, in passato sede di allevamento suinicolo di tipo industriale e oggi in stato di abbandono. È intenzione dell'Amministrazione impedire la riattivazione dell'attività zootecnica intensiva, tenuto conto soprattutto dei suoi impatti odorigeni nei confronti degli ambiti urbani collocati a breve distanza.

Poiché l'area è individuata nel vigente PRG con specifica destinazione concernente sia il reinsediamento dell'attività zootecnica, sia la sua riconversione per altre attività produttive del settore agroindustriale, attuabile con intervento edilizio diretto, si intende da un lato escludere la possibilità di riattivare l'allevamento e dall'altro governare l'auspicabile trasformazione dell'attuale insediamento attraverso il ricorso a convenzioni che garantiscano il Comune circa la qualità ambientale e paesaggistica delle nuove destinazioni, avendo particolare riguardo al controllo di tutti i fattori di pressione sul territorio agricolo e sulle aree residenziali.



Ortofoto del Comune di San Pietro Mosezzo con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.3.

**3b)** La seconda concerne la Cascina Cornelia, localizzata a Ovest di Mosezzo, tra il Canale Cavour e la SP11. È anch'esso un complesso a destinazione agricola per allevamenti zootecnici di tipo intensivo (a differenza del precedente in piena attività) e ricomprende l'abitazione dei conduttori, le stalle, strutture ed attrezzature accessorie e gli adiacenti terreni a pascolo. Per una razionalizzazione delle funzioni aziendali, la proprietà ha proposto di ripermire l'ambito urbanistico, a parità di superficie, includendo alcuni terreni liberi a Est ed escludendo quelli, parimenti ancora liberi, a Nord delle stalle. Stante la sussistenza di elementi migliorativi rispetto alla situazione attuale, tra cui la maggiore accessibilità, la possibilità di attuare più efficaci schermature degli impatti visivi e odorigeni, oltre che il minore pregio agronomico dei terreni proposti per l'ampliamento dell'azienda, rispetto a quello dei suoli da mantenere all'uso coltivo, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto condivisibile la nuova configurazione planimetrica proposta.

**3c)** La terza, attraverso puntuali precisazioni normative, è volta semplicemente a conferire maggiore univocità alla disciplina edilizia dei nuclei rurali, per i quali devono essere adeguatamente coordinate le prescrizioni che tutelano i valori ambientali e documentari con quelle che regolano l'esercizio delle attività agricole ancora operative nella maggior parte di essi. In particolare, con riferimento alle Cascine Zottico e Visconta, devono essere individuati gli edifici di antico impianto, per i quali prevedere specifiche tutele, anche rispetto alla realizzazione di attrezzature impiantistiche agricole.

## 1.4

### MODIFICHE NORMATIVE

Infine, si coglie l'opportunità della Variante per apportare puntuali precisazioni e chiarimenti all'interno delle Norme di Attuazione, allo scopo di incrementare l'efficacia applicativa del Piano e la rispondenza a esigenze manifeste del territorio, nonché di recepire leggi e disposizioni sovraordinate.

Si rimanda al successivo capitolo 4 per la puntuale elencazione.

## 2. INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Comune di San Pietro Mosezzo ha una popolazione di 2.011 abitanti, secondo i dati ISTAT riferiti al 01/01/2018<sup>1</sup>, e occupa una superficie di 34,83 kmq; confina con Biandrate, Briona, Caltignaga, Casalino, Casaleggio Novara, Vicolungo e Novara, da cui dista 7 km.

Di seguito si esamina l'assetto territoriale sotto diversi aspetti, con allegare delle rappresentazioni tematiche; nei capitoli successivi verranno analizzati nel dettaglio i singoli ambiti oggetto di Variante.

### 2.1 SISTEMA INSEDIATIVO

È costituito dal capoluogo (San Pietro), insediamento di recente formazione attraversato dalla Strada Provinciale 11 di Biandrate, e dalle frazioni (un tempo entità amministrative autonome) di Nibbia, Mosezzo e Cesto. La principale zona industriale, di significative dimensioni, è localizzata tra il capoluogo e il confine con il Comune di Novara, mentre una seconda più contenuta si trova ad Est di Nibbia, lungo la Strada Provinciale 299 della Valle Sesia.

Si segnala inoltre la diffusa presenza di località e cascine sparse su tutto il territorio comunale, tra cui Cascinazza, San Stefano, Torre San Pietrina, Bianca, Burlotta, Canova, Cavallara, Cornelia, Grampa, Luzzarone, Molino Nuovo, Molino Restello, Motta, Nuova, Obiareello, Obiate, Posta, Ristolfa, San Giuseppe, Visconta, Zottico.

### 2.2 SISTEMA DELLA VIABILITÀ

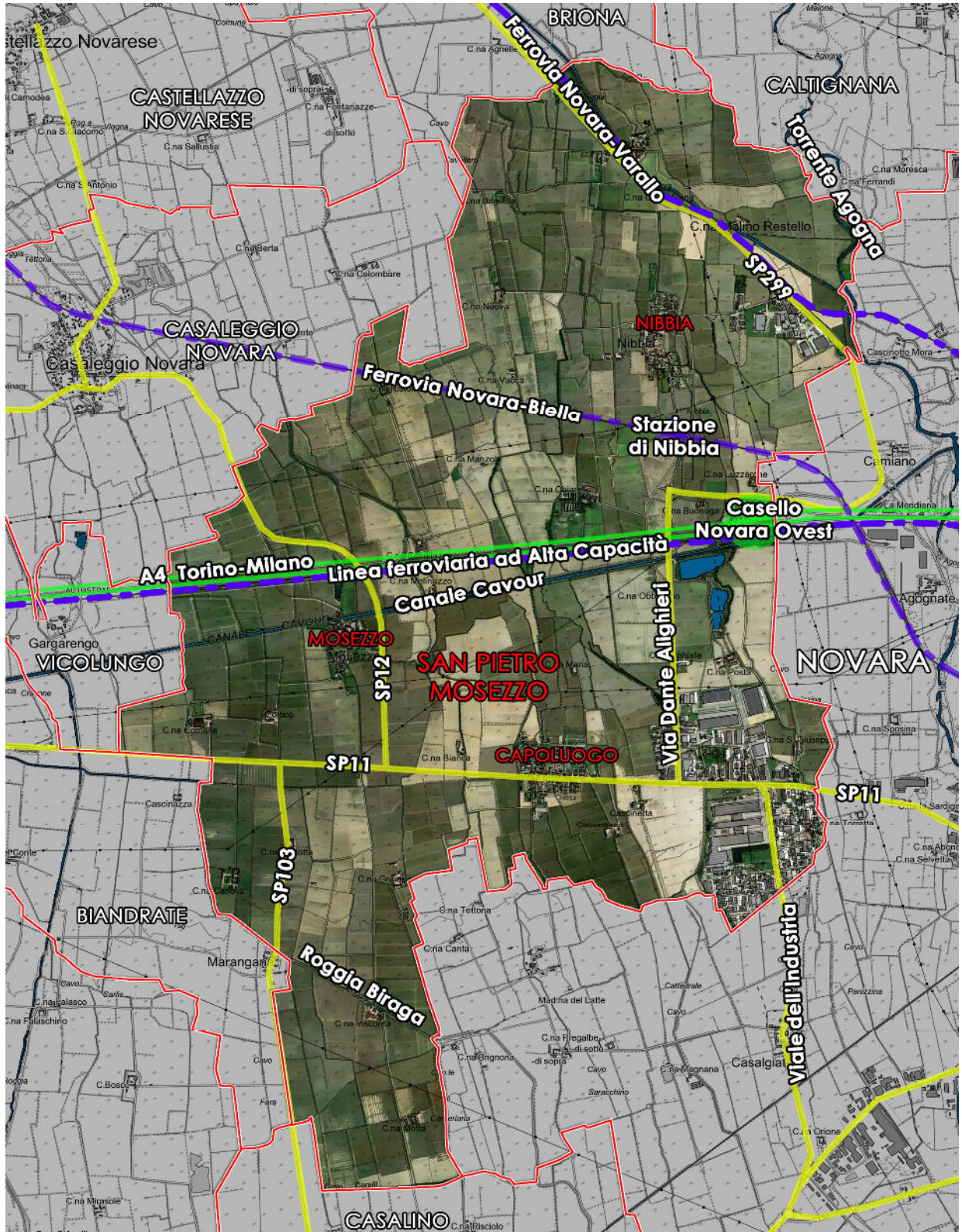
Il territorio comunale di San Pietro Mosezzo è attraversato da significative direttrici viabilistiche:

- l'Autostrada A4 Torino-Milano, che divide in due il Comune, separando il centro di Nibbia da quelli di San Pietro e Mosezzo; il casello è localizzato al confine con Novara;
- la SP n. 299 della Valsesia, che interessa marginalmente il Comune nella sua porzione Nord-orientale;
- la SP n. 11 di Biandrate, che attraversa da Est a Ovest il territorio passando per l'area industriale e per il capoluogo;
- la SP n. 12 Casaleggio-Vicolungo, che partendo dalla SP11 si dirige verso Nord;
- la SP n. 103 di Ponzana, che, al contrario, partendo dalla SP11 si dirige verso Sud.

<sup>1</sup> Il dato è consultabile nel dettaglio sul sito <http://demo.istat.it/pop2018/index.html>

Inoltre il Comune è interessato dalle seguenti linee ferroviarie:

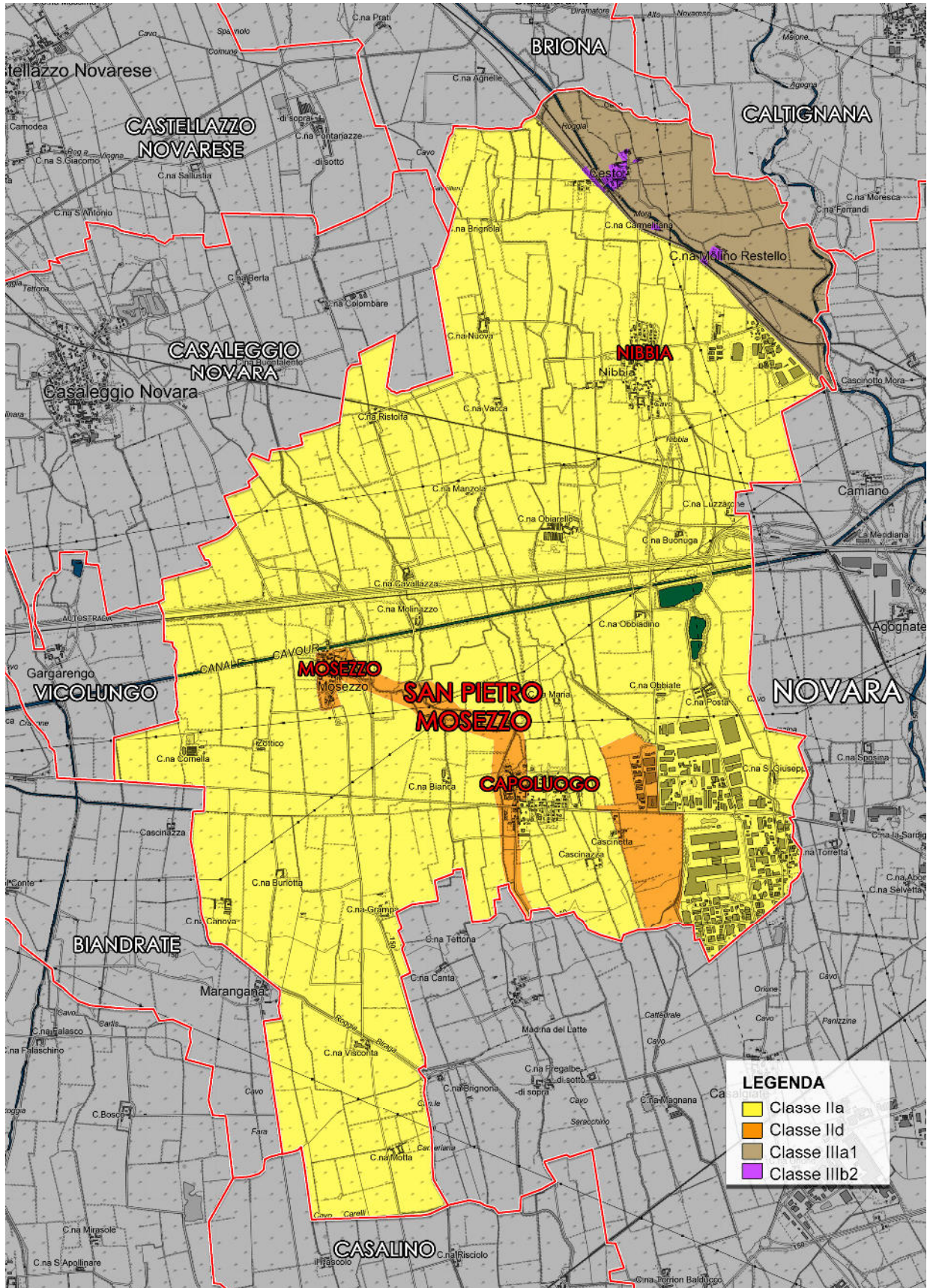
- la Novara-Varallo a binario semplice,
- la Novara-Biella a binario semplice, con stazione nei pressi di Nibbia,
- l'Alta Capacità Torino-Milano.



*Ortofoto del territorio del Comune di San Pietro Mosezzo con la sovrapposizione del sistema insediativo e della rete infrastrutturale.*



## 2.3 QUADRO DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO



"Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" del territorio comunale di San Pietro Mosezzo.

Il PRG di San Pietro Mosezzo è adeguato al Piano per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po.

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

Per situazione geologica, geomorfologica e della propensione al dissesto, il substrato si presenta stabile, al riparo da fenomeni di dissesto idrogeologico e con caratteristiche adeguate a permetterne l'edificabilità, fatte salve le opportune cautele e prevenzioni.

La "*Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico*" evidenzia infatti come la maggior parte del territorio comunale ricada in classe II, dove non vi sono particolari condizioni di pericolosità geomorfologica che pongano restrizioni alle scelte urbanistiche. Le uniche aree in classe III coincidono con la porzione a Est della SP299, dove si riscontrano problemi di allagamento legati alla vicinanza della Roggia Mora e del Torrente Agogna, e con le fasce di rispetto inedificabili lungo i canali irrigui (Canale Cavour, Cavo Cattedrale, Cavo Dessi, Roggia Peltregna, Roggia Biraga).

## 2.4

### CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO

Il Comune è dotato di "Classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della L.R. n° 52/2000", approvata con DCC n. 59 del 03/05/2004 e aggiornata in concomitanza della redazione del PRG 2006.

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

Per la compatibilità delle modifiche oggetto di Variante con il PCA si rimanda all'elaborato *Verifica di compatibilità acustica*, parte integrante del presente Documento di screening, redatto dall'Arch. Stefano Sozzani.

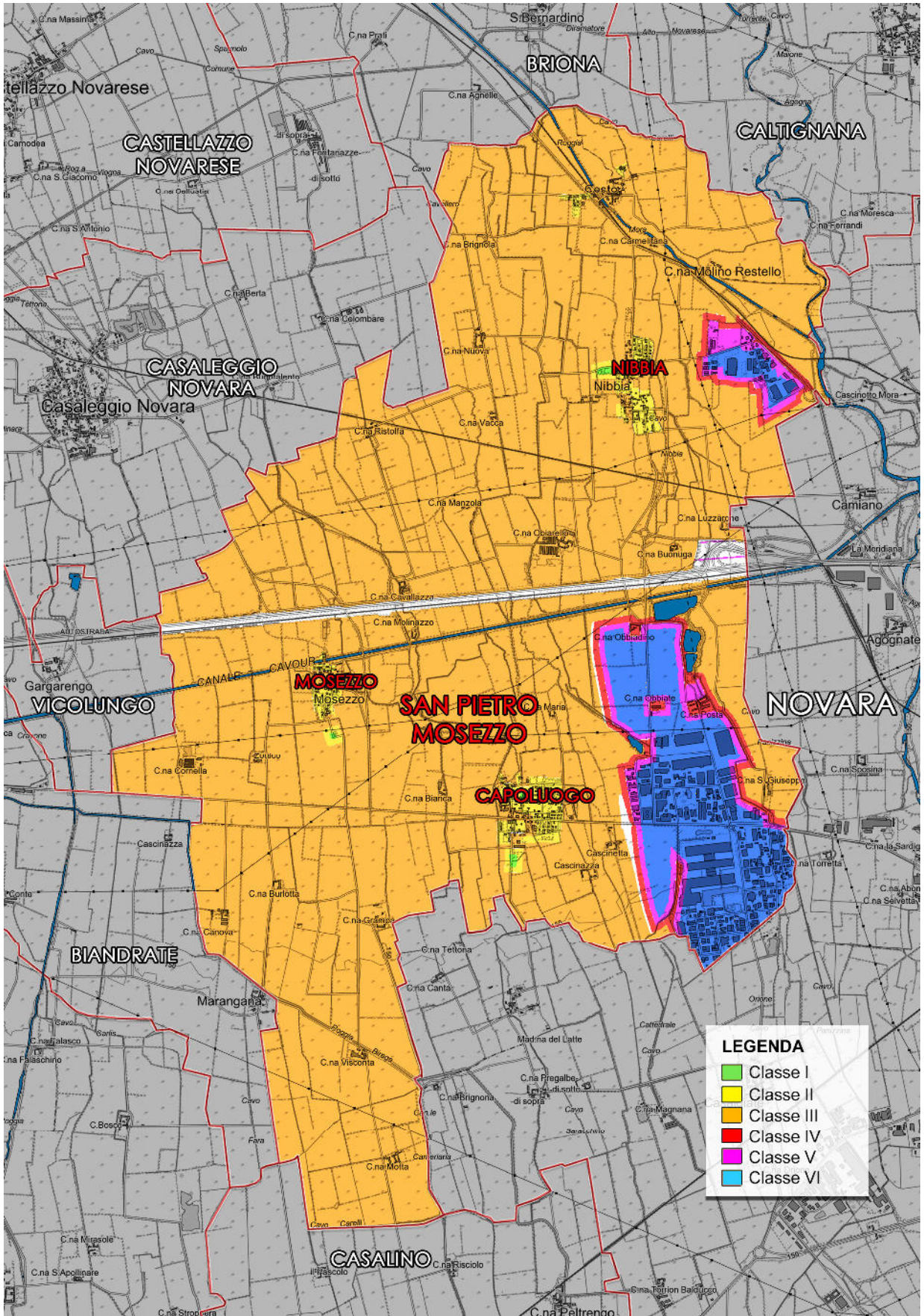
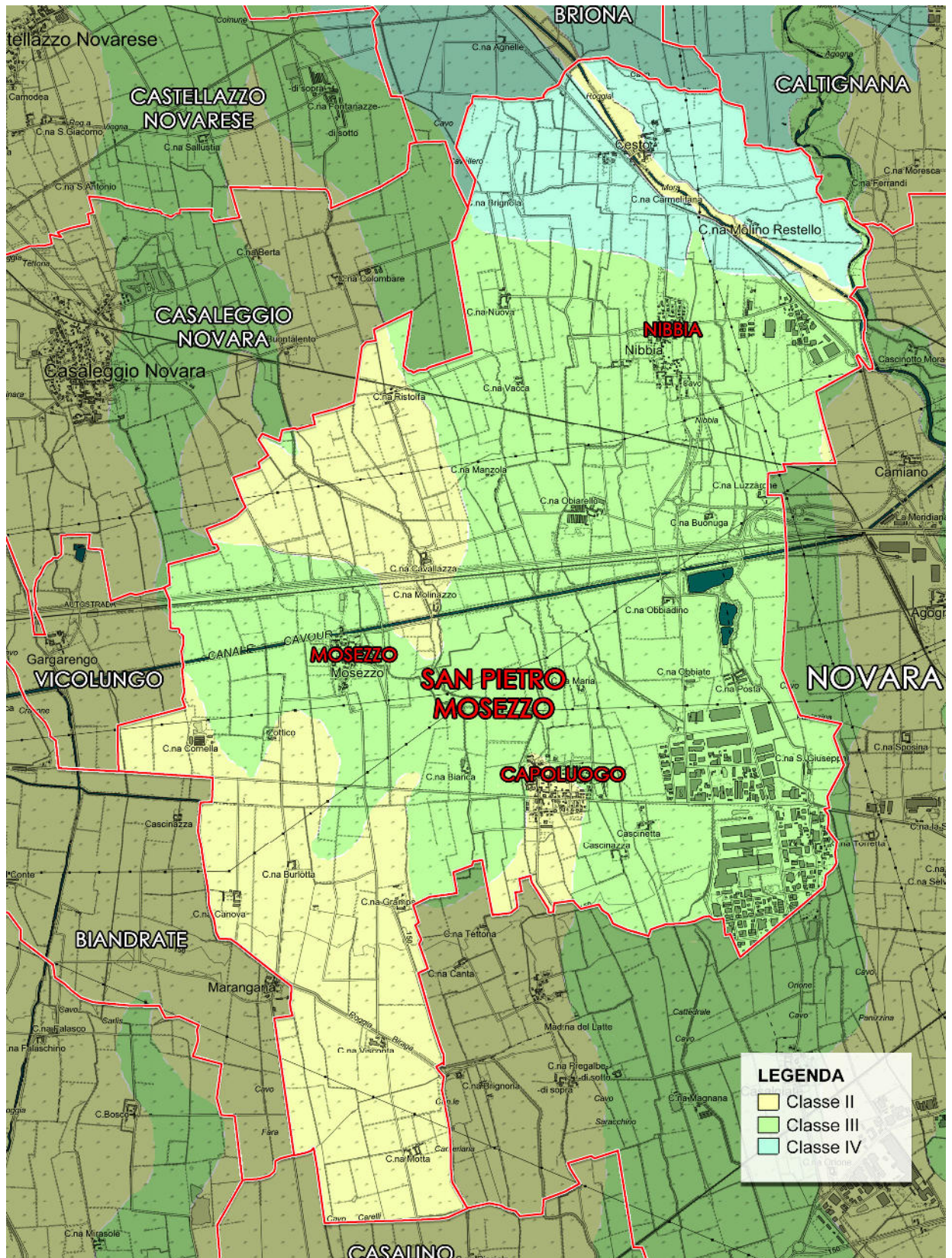


Tavola ATc2 "Carta rappresentante la verifica di compatibilità acustica del Progetto Definitivo del PRG 2006 con il Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale approvato con DCC n. 59 del 03/05/2004".

## 2.5 CAPACITÀ D'USO DEI SUOLI<sup>2</sup>



Classi di capacità d'uso dei suoli in territorio di San Pietro Mosezzo.

<sup>2</sup> Le cartografie sono consultabili on-line sul sito web della Regione Piemonte – Agricoltura e sviluppo rurale: [http://www.regione.piemonte.it/agri/area\\_tecnico\\_scientifica/suoli/index.htm](http://www.regione.piemonte.it/agri/area_tecnico_scientifica/suoli/index.htm)

La “*Carta dei suoli*” prodotta dalla Regione Piemonte alla scala 1:50.000 costituisce un approfondimento della mappatura a scala 1:250.000 per quanto riguarda i territori di pianura.

Con riferimento a San Pietro Mosezzo, i suoli più pregiati (appartenenti alla classe II) sono individuati nella porzione occidentale del territorio e lungo la Roggia Mora, mentre i suoli a più scarsa potenzialità (classe IV) sono individuati in corrispondenza dei bacini della Roggia Mora e del Torrente Agogna, a Nord del centro abitato di Nibbia.

Tutta la restante parte del territorio comunale ricade in classe III di capacità d'uso.

## 2.6

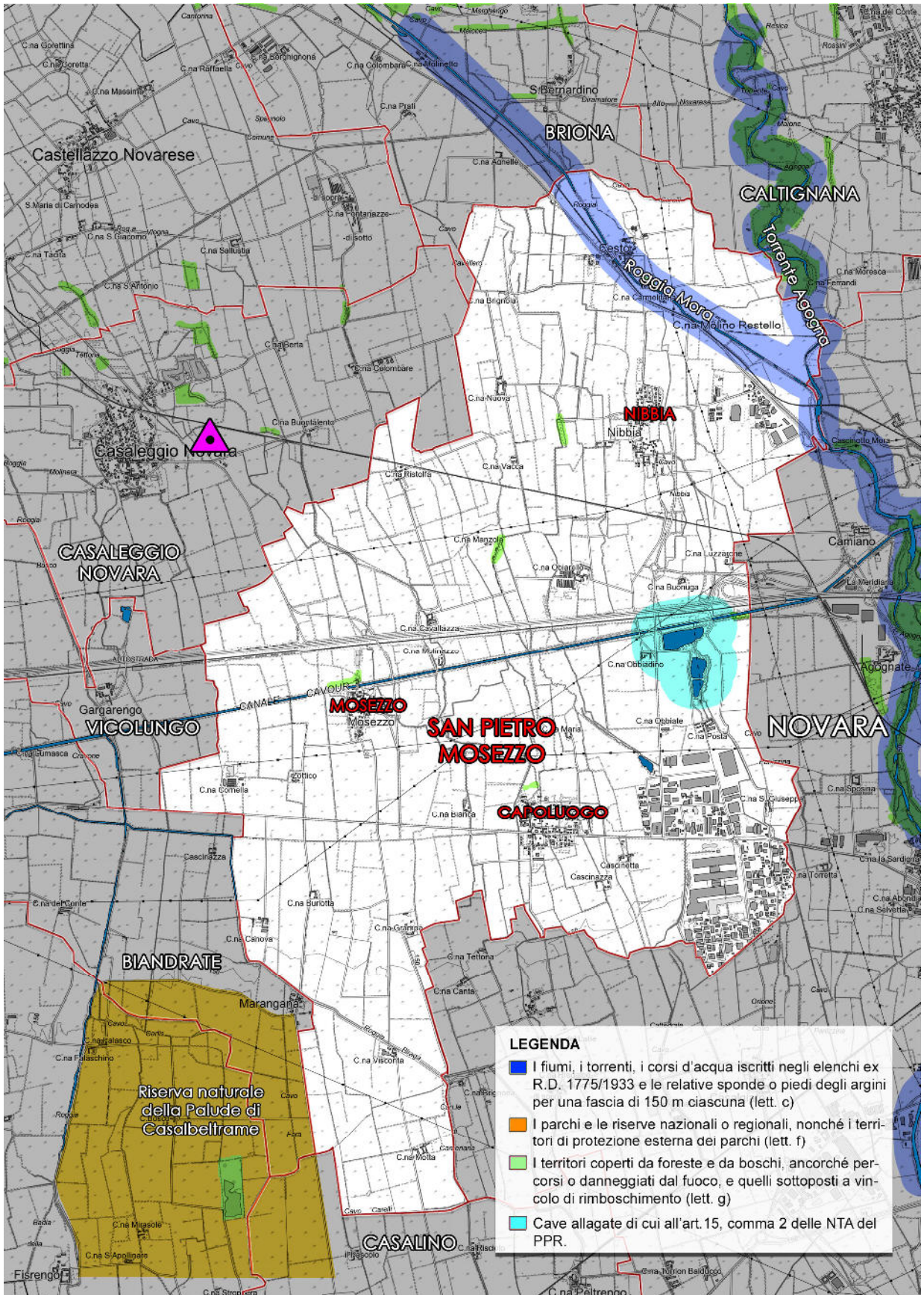
### SISTEMA DEI VINCOLI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI

Il territorio di San Pietro Mosezzo è interessato dalle seguenti “aree tutelate per legge” ai sensi dell'art. 142, c. 1 del D.Lgs 42/2004:

- lettera c) I corsi d'acqua pubblici e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna:
  - *Torrente Agogna;*
  - *Roggia Mora.*
- lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi.

Inoltre, il comma 2 dell'art. 15 del Piano Paesaggistico Regionale (“Laghi e territori contermini”) recita: “*Ai fini dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del Codice, per laghi di cui al comma 1 si intendono i corpi idrici a carattere permanente, rappresentati e riconoscibili tramite un toponimo nella Carta tecnica regionale, con perimetro superiore a 500 metri, naturali, lentici, superficiali, interni, fermi, di acqua dolce, nonché gli invasi e sbarramenti artificiali anch'essi a carattere permanente e con medesimo perimetro*”. Due dei tre laghetti artificiali presenti a Nord dell'Area industriale di San Pietro (residui di operazioni di cava legate alla realizzazione della linea TAV) hanno un perimetro superiore a tale soglia: sono pertanto anch'essi “portatori” di fasce di rispetto di 300 m dalle relative sponde, ancorché non riportate sulle cartografie di PPR.

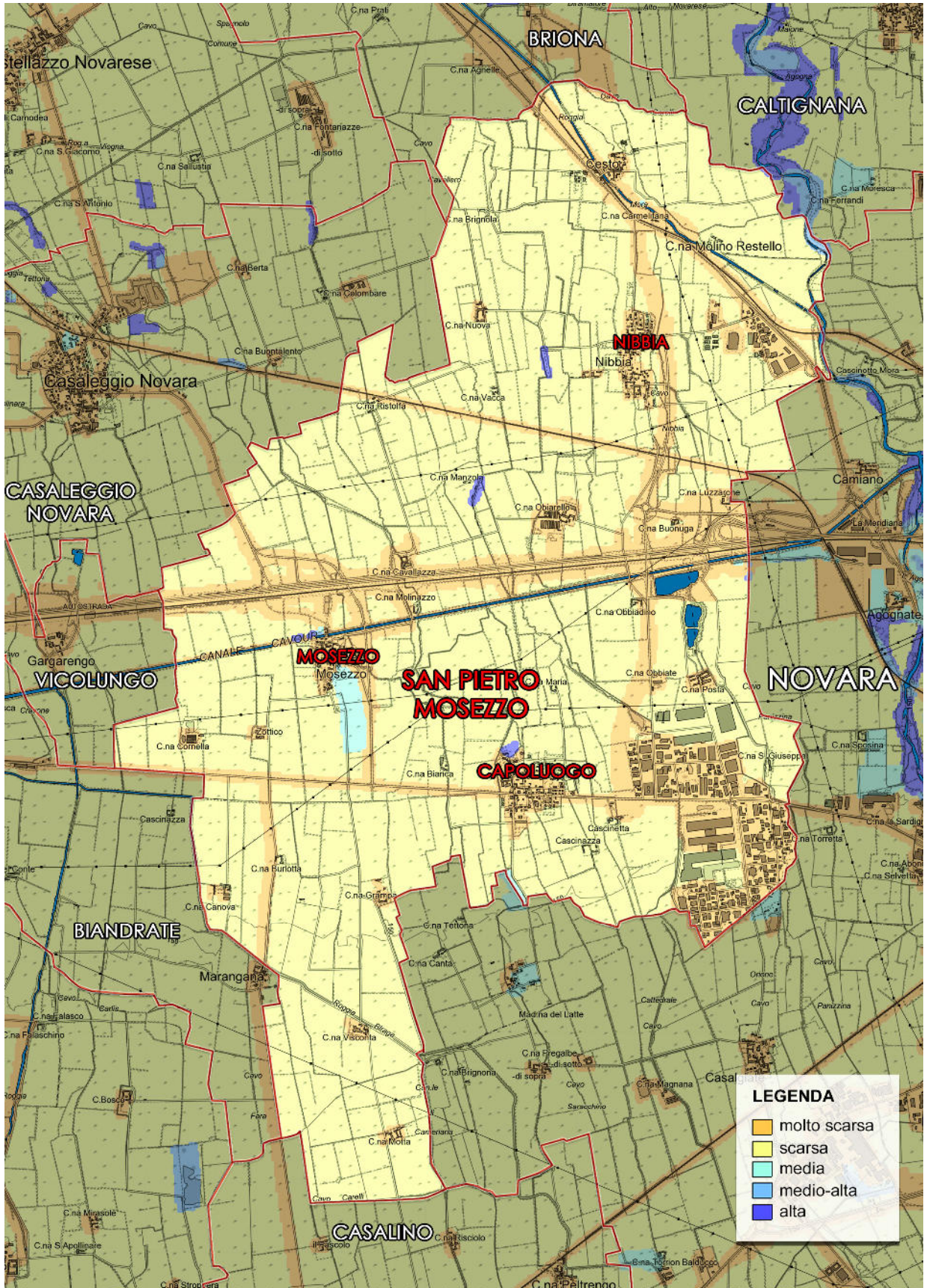
Si segnala infine la presenza della *Riserva naturale della Palude di Casalbeltrame*, localizzata oltre il confine Ovest di San Pietro Mosezzo, sui territori dei Comuni di Biandrate, Casalbeltrame e Casalino, riconosciuta tra “i parchi e le riserve nazionali o regionali” di cui alla lettera f) dell'art. 142, c. 1 del D.Lgs 42/2004.



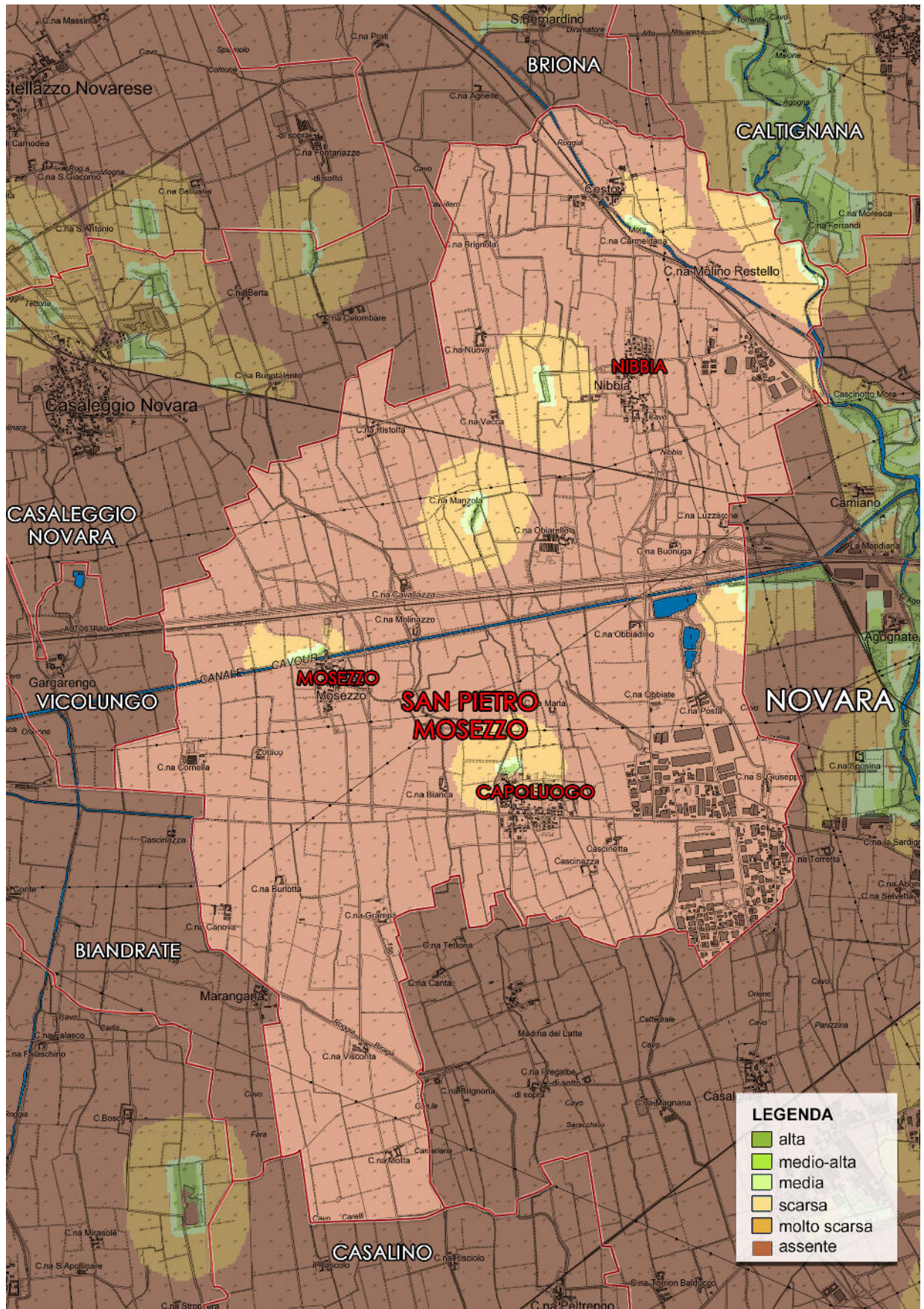
Estratto della "Tavola P2.3. Beni paesaggistici. Novarese - Vercellese - Biellese" del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) riferito al territorio di San Pietro Mosezzo. NB: le fasce dei laghi non sono presenti sulle cartografie del PPR, ma derivano dalla applicazione della disposizione di cui al comma 2 dell'art. 15, come riportato in legenda.

2.7

FUNZIONALITÀ ECOLOGICA DEL TERRITORIO



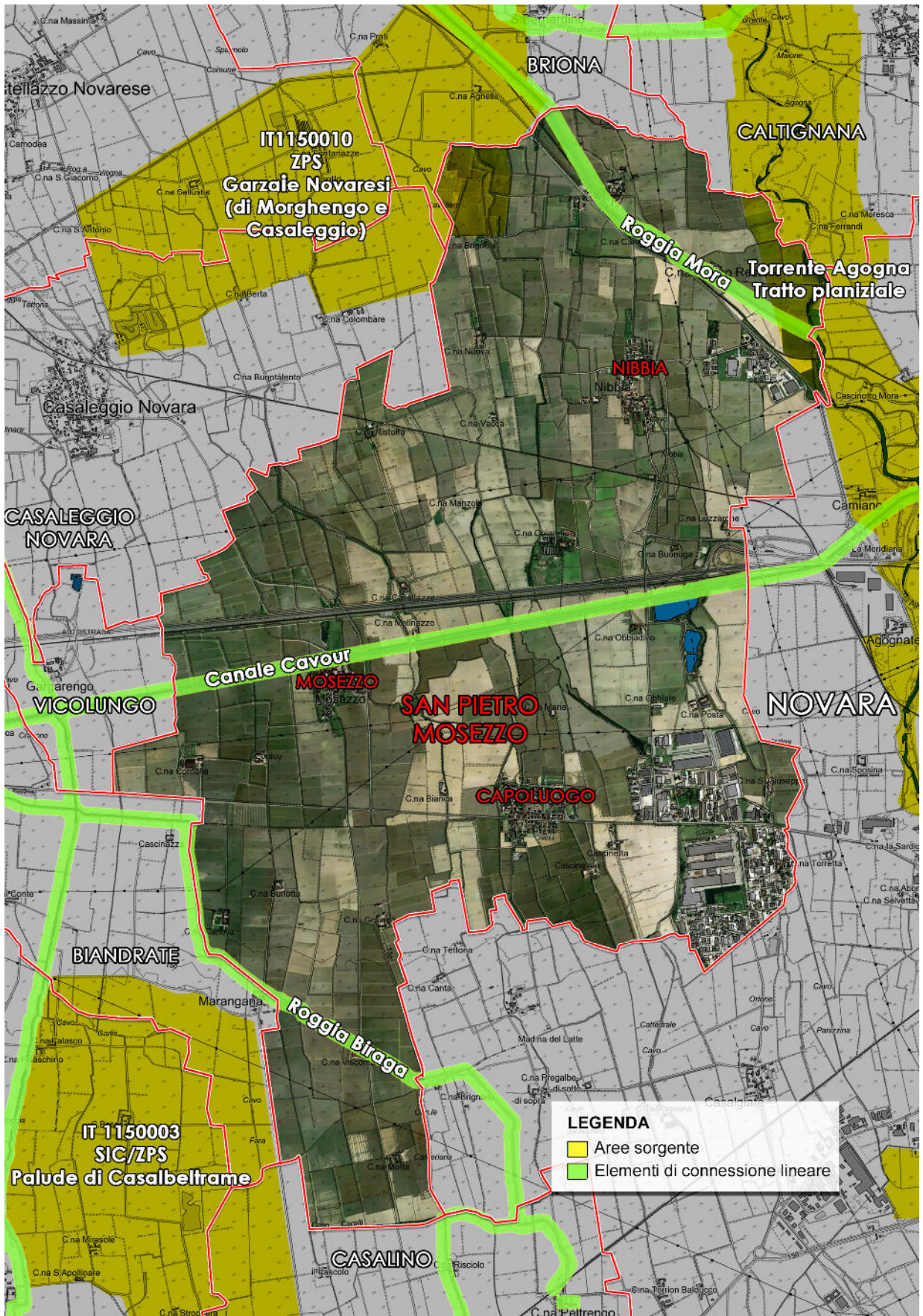
Rappresentazione della biodiversità potenziale dei mammiferi (ARPA Piemonte) nel territorio di San Pietro Mosezzo.



Rappresentazione della connettività ecologica (ARPA Piemonte) nel territorio di San Pietro Mosezzo<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Le cartografie di ARPA Piemonte sono consultabili on-line all'indirizzo:  
<https://webgis.arpa.piemonte.it/geoportale/index.php/tematiche/ecosistemi-e-biodiversita>





Elementi della rete ecologica provinciale in territorio di San Pietro Mosezzo.

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

Più in generale, i cambiamenti delle tecniche di coltivazione, molto più intensive e specialistiche rispetto al passato, piuttosto che la crescita del sistema urbanizzativo, hanno portato ad una perdita della rete di connessione ecologica, formata da sponde di corsi d'acqua, siepi, alberate e filari, elementi essenziali per il mantenimento di una permeabilità dell'ecosistema naturale anche nelle aree più urbanizzate. Questo è visibile dalla cartografia degli elementi della rete ecologica provinciale, così come individuati dal progetto "Novara in Rete"<sup>4</sup>, dalla quale si nota come il territorio comunale di San Pietro Mosezzo sia interessato da tre importanti elementi di connessione lineare: la Roggia Mora, il Canale Cavour e la Roggia Biraga; questi ultimi due si configurano, inoltre, come aree sorgenti di biodiversità, al pari delle pertinenze del Torrente Agogna e della porzione sanpietrina della Zona di Protezione Speciale IT1150010 "Garzaie Novaresi".

## 2.8

### RISCHIO INDUSTRIALE

Il territorio comunale di San Pietro Mosezzo ospita l'azienda "DSV Spa", classificata a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente (Soglia Inferiore ex D.Lgs 105/2015, codice attività [39] Altra attività (non specificata altrimenti nell'elenco). Logistica)<sup>5</sup>.

In data 31/05/2016, la ditta ha prodotto gli adempimenti di cui al succitato decreto, trasmettendo la documentazione ex allegato 5 "Modulo di notifica e di informazione sui rischi di incidente rilevante per i cittadini ed i lavoratori di cui agli artt. 13 e 23" ed evidenziando come *"nessuno scenario incidentale è tale da ricadere all'esterno dello stabilimento"* (da "SEZIONE L (pubblico) - Informazioni sugli scenari incidentali con impatto all'esterno dello stabilimento").

<sup>4</sup> La documentazione del progetto è scaricabile al seguente link: <http://www.novarainrete.org/seminario.html>

<sup>5</sup> L'"Inventario Nazionale degli Stabilimenti a Rischio di incidente Rilevante", aggiornato al 29/02/2020, è consultabile sul sito web: <https://www.minambiente.it/pagina/inventario-nazionale-degli-stabilimenti-rischio-di-incidente-rilevante-0>

## 3. ANALISI DEGLI AMBITI INTERESSATI DALLE MODIFICHE

[In questo capitolo non vengono considerate le modifiche esclusivamente normative.]

### 3.1 INTERVENTI PUNTUALI PER DESTINAZIONI ECONOMICHE

#### AREA 1a

##### LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITÀ

L'ambito ha un'estensione complessiva di circa 343.400 mq ed è localizzato ad Est del Capoluogo, in continuità con l'area industriale di San Pietro che si sviluppa nella porzione orientale del Comune. Si attesta lungo la SP 11 che, attraversando il territorio comunale da Est a Ovest, conduce a Novara, e si sviluppa fino al confine comunale a Sud.

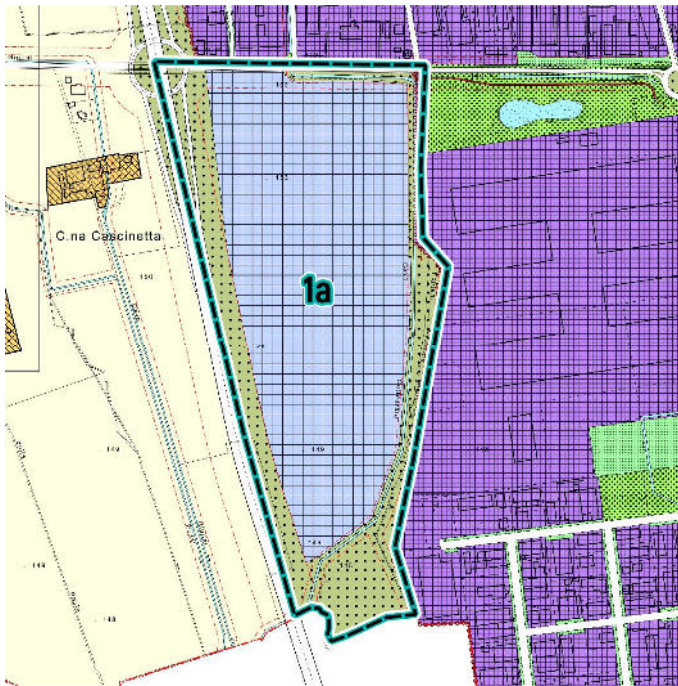


Ortofoto del territorio del Comune di San Pietro Mosezzo con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

##### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente PRG attribuisce all'ambito la destinazione di "Aree produttive di nuovo impianto" e lungo tutto il perimetro individua "Aree a verde di rispetto ambientale" aventi funzioni di filtro ambientale rispetto sia agli insediamenti confinanti che al territorio agricolo.

Il contesto circostante è infatti caratterizzato da "Aree produttive configurate e di completamento" a Nord e a Est e da "Aree agricole produttive" a Ovest.






-  Aree produttive di nuovo impianto
-  Aree a verde di rispetto ambientale
-  Aree produttive configurate e di completamento
-  Aree agricole produttive

*Estratto della "Tavola P03.2 Territorio comunale: destinazione e uso delle aree" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.*

**PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA**



-  Classe IIa
-  Classe IIb
-  Classe IIIa1



*Estratto della "Tavola ATG 06 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.*

L'ambito ricade in Classe IIb, nella quale le moderate condizioni di pericolosità geologica possono essere superate attraverso l'adozione e il rispetto di accorgimenti tecnici da attuare sul lotto.

A Est e Sud si osserva una fascia di classe IIIa1 inedificabile, legata alla presenza del canale artificiale Cavo Cattedrale, che trae origine dalla Roggia Mora.

**CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**



-  Classe III
-  Classe IV
-  Classe V
-  Classe VI
-  Fascia A di pertinenza acustica strade di tipo C
-  Fascia B di pertinenza acustica strade di tipo C

*Estratto della "Tav. Atc2 - Carta rappresentante la verifica di compatibilità acustica con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.*

Per quanto concerne la classificazione acustica, date le previsioni di Piano e la sua localizzazione in un ambito caratterizzato da attività produttive, l'area rientra in classe VI con le relative fasce cuscinetto. La porzione a Nord è, inoltre, interessata dalle fasce di pertinenza a protezione della strada provinciale che delimita l'ambito.

**COMPONENTI NATURALI**

**CAPACITÀ D'USO DEI SUOLI:**



-  Classe III

*Estratto della capacità d'uso dei suoli con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.*

Per quanto attiene alla capacità d'uso dei suoli, l'ambito rientra interamente nella Classe III, pur coincidendo con una zona urbanistica destinata ad usi produttivi, definita dal vigente PRG al fine di implementare la specifica vocazione industriale del Comune.

#### VINCOLI PAESAGGISTICI:

Sull'area in esame non ricadono beni paesaggistici così come individuati nel Piano Paesaggistico Regionale.

#### VALORE ECOLOGICO:

L'ambito oggetto di Variante non interferisce con gli elementi della rete ecologica provinciale.

#### COMPONENTI ANTROPICHE

L'ambito, che risulta attualmente libero, si pone al margine occidentale dell'area industriale di San Pietro ed è affiancato da stabilimenti produttivi a Nord, oltre la SP11, e ad Est. È pertanto dotato di elevata accessibilità, facilmente allacciabile ai sottoservizi di rete che raggiungono le limitrofe aziende e la sua attuazione riveste forti convenienze sia in un'ottica di sfruttamento di economie di scala che nella definizione di margini urbani stabili e ambientalmente connotati (come previsto dal PRG).



*Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.*

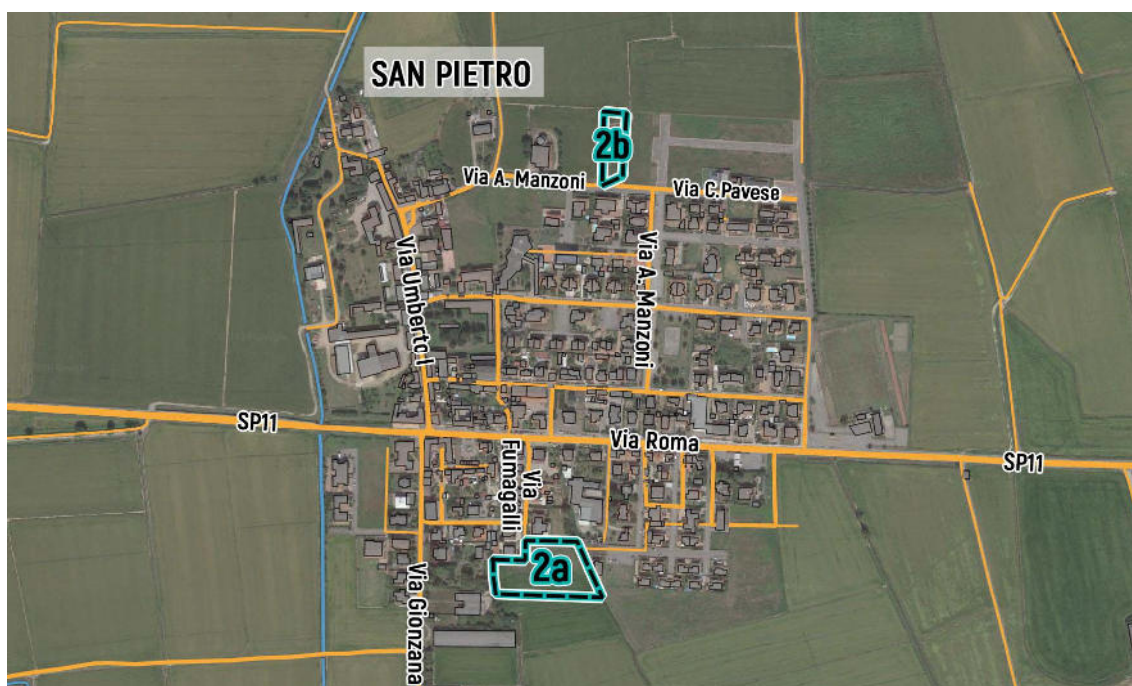
## 3.2

## INTERVENTI PUNTUALI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI

## AREE 2a, 2b

## LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITÀ

- a. L'area, sita nella porzione meridionale del Capoluogo, si estende per circa 6.505 mq e risulta accessibile da Via Fumagalli, ramo di viabilità comunale che si dirama dalla SP11. Quest'ultima, che nel tratto in cui attraversa l'edificato prende il nome di Via Roma, collega San Pietro con Novara a Est e con Biandrate a Ovest.
- b. Il lotto ha una superficie di circa 2.040 mq ed è localizzato a Nord del Capoluogo; si attesta lungo Via A. Manzoni che, proseguendo verso Sud, conduce al centro di San Pietro.



Ortofoto del territorio del Comune di San Pietro Mosezzo con la localizzazione degli ambiti oggetto di modifica.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

- a. Il Piano vigente attribuisce all'ambito la destinazione di "Aree residenziali di nuovo impianto" da attuarsi tramite preventiva pianificazione esecutiva. Si rilevano, inoltre, una porzione di "Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubblici o d'uso pubblico, per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport" e una fascia, lungo la viabilità in progetto posta a Nord, da destinarsi a parcheggi. Le aree limitrofe rientrano tra le aree residenziali (configurate e in progetto) e tra le "Aree produttive configurate in ambito urbano", mentre a Sud si osservano "Aree agricole produttive".

- b. Il lotto rientra in una più ampia area destinata ad "Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubblici o d'uso pubblico, per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport" che prosegue verso Ovest. A Nord sono presenti "Aree agricole produttive", a Est "Aree residenziali di nuovo impianto", mentre a Sud la viabilità comunale separa l'ambito dalle aree residenziali del Capoluogo.

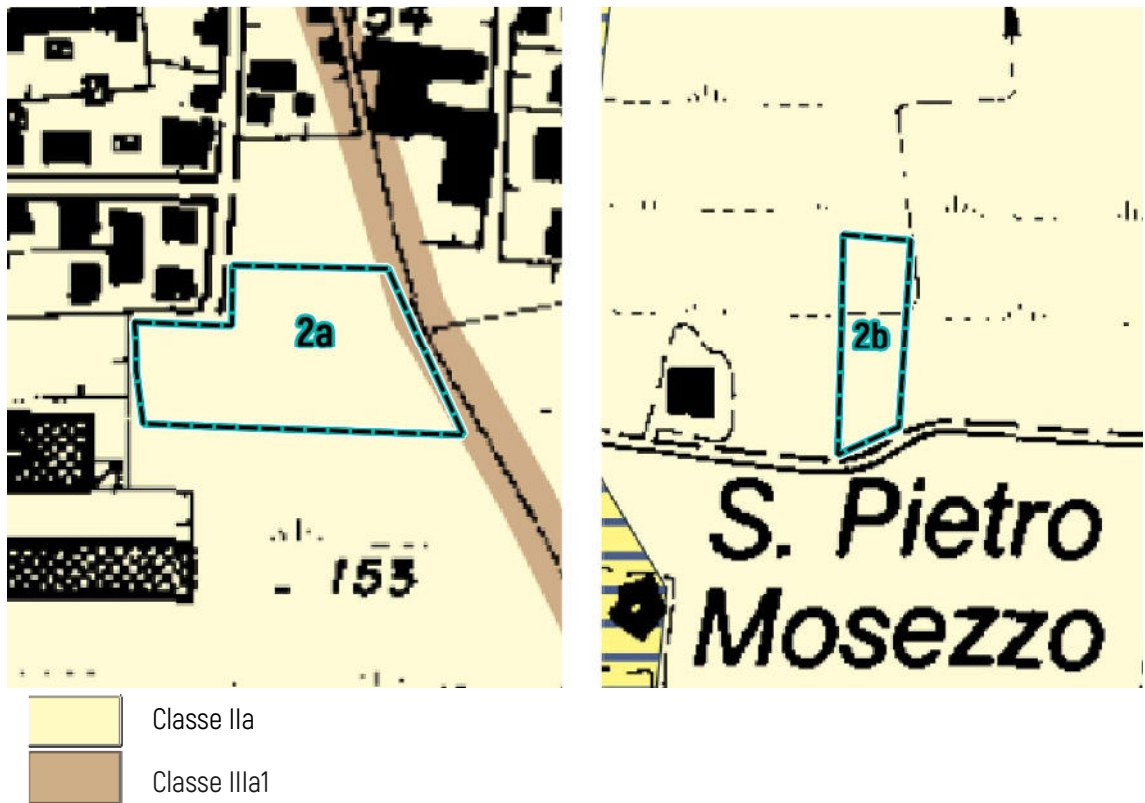


*Estratto della "Tavola P04 San Pietro: Perimetrazione urbana: destinazione e uso delle aree" del PRGC con la localizzazione degli ambiti oggetto di modifica.*

#### PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

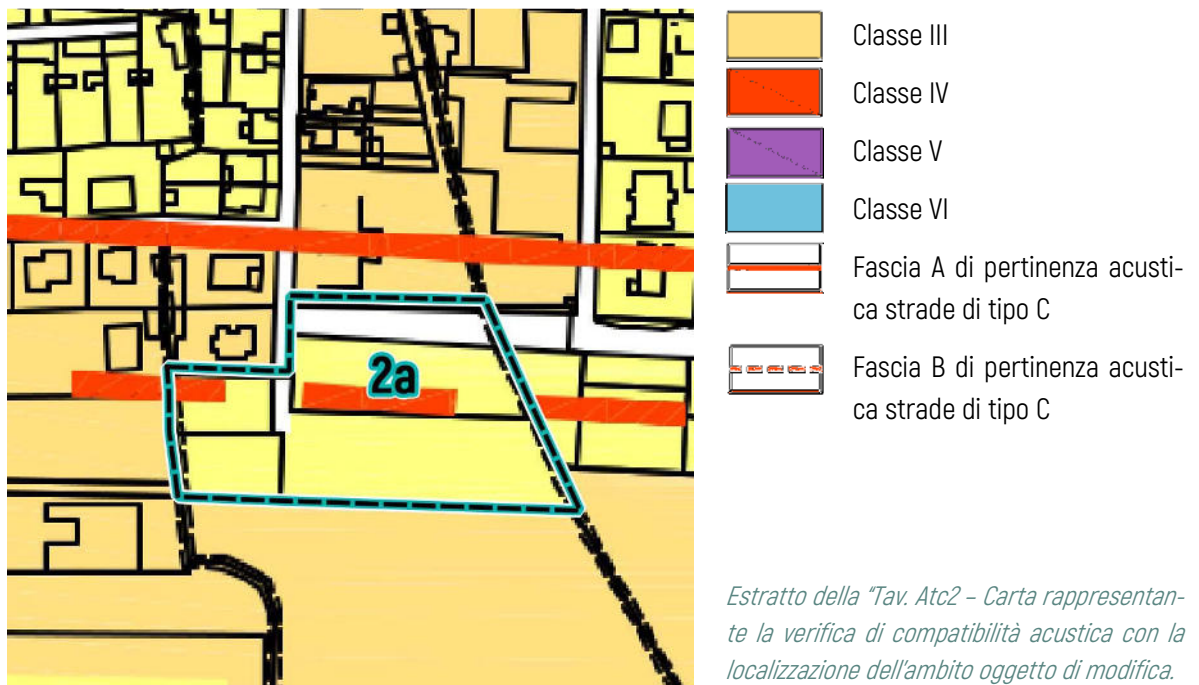
Sia l'area **2a** sia la **2b** ricadono in classe IIa di pericolosità geomorfologica, in cui dovranno essere esaminate le condizioni di stabilità opera-terreno, valutando l'interferenza della falda freatica con le fondazioni. Le modifiche previste dalla Variante risultano compatibili con i contenuti della Carta di Sintesi, in quanto nel primo caso si modificano unicamente le modalità attuative del lotto edificabile e nel secondo caso non si introducono nuove previsioni edificatorie.





*Estratto della "Tavola ATG 06 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" con la localizzazione degli ambiti oggetto di modifica.*

**CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**



*Estratto della "Tav. Atc2 - Carta rappresentante la verifica di compatibilità acustica con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.*

- a. Localizzato in un contesto residenziale, l'ambito rientra in classe II e, in parte, risulta interessato dalla fascia B di pertinenza acustica della viabilità provinciale che scorre più a Nord. Mantenendo invariata la destinazione urbanistica dell'area, le modifiche introdotte con la Variante risultano compatibili con il Piano di Classificazione Acustica.

- b. Per la compatibilità della modifica oggetto di Variante con il PCA si rimanda all'elaborato *Verifica di compatibilità acustica*, parte integrante del presente Documento di screening, redatto dall'Arch. Stefano Sozzani.

#### COMPONENTI NATURALI

##### CAPACITÀ D'USO DEI SUOLI:

- a. L'ambito rientra in classe II di capacità d'uso dei suoli, ma presenta una scarsa convenienza all'utilizzazione agricola, a causa dell'interclusione su tre lati in un contesto urbano destinato ad usi residenziali. Inoltre, la localizzazione in continuità con il centro abitato fa sì che la sua attuazione permetta la definizione di un margine edificato maggiormente compatto.
- b. Il lotto appartiene alla classe III di potenzialità agricola, comprendente suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle culture agrarie, e non risulta sfruttato a fini agricoli propri.



*Estratto della capacità d'uso dei suoli con la localizzazione degli ambiti oggetto di modifica.*

##### VINCOLI PAESAGGISTICI:

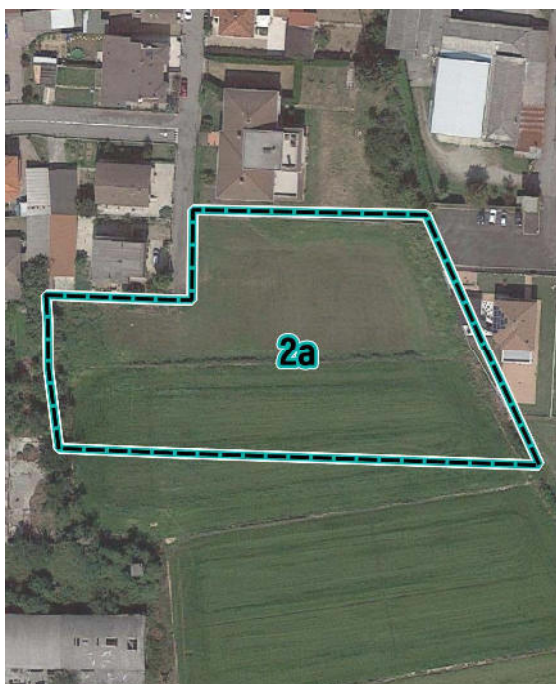
Sugli ambiti non ricadono beni paesaggistici così come individuati nel Piano Paesaggistico Regionale.

##### VALORE ECOLOGICO:

Gli ambiti oggetto di Variante non interferiscono con gli elementi della rete ecologica provinciale.

## COMPONENTI ANTROPICHE

- a. L'ambito, attualmente a prato e non impiegato a fini agricoli, si sviluppa in adiacenza all'abitato del Capoluogo che lo delimita su tre lati. A Est si osservano edifici di recente costruzione, mentre a Nord e a Ovest si riscontra un tessuto consolidato; le reti di sottoservizio si trovano lungo Via Fumagalli e Via Venezia. A Sud sono presenti terreni agricoli produttivi.
- b. Il lotto, attualmente libero e a destinazione prativa, non risulta essere utilizzato a scopi agricoli. Nel contesto circostante si osservano aree agricole a Nord e a Ovest, mentre la superficie prativa a Est rientra in una più ampia area residenziale di nuovo impianto, in parte attuata.



Ortofoto con la localizzazione degli ambiti oggetto di modifica.

## AREE 2c, 2d

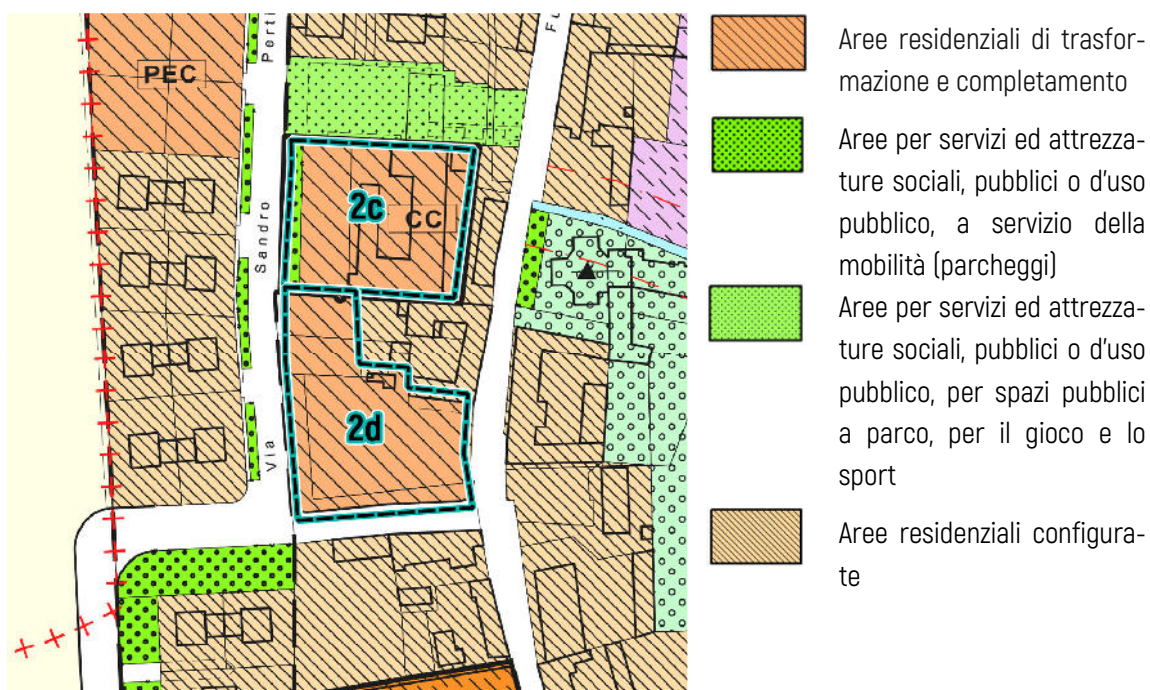
## LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITÀ

- c. L'area, di superficie pari a 2.230 mq, è localizzata nel centro abitato della Frazione Nibbia, che si sviluppa nella porzione settentrionale del territorio comunale. L'accessibilità al lotto è garantita da Via S. Pertini, che delimita il lotto a Ovest.
- d. Sito anch'esso in Frazione Nibbia, l'ambito si sviluppa per circa 2.600 mq in adiacenza all'area 2c. Stretto tra la viabilità comunale a Est e a Ovest, risulta accessibile sia da Via S. Pertini sia da Via G. Fungo che, proseguendo verso Sud, collega il centro abitato di Nibbia con l'omonima stazione ferroviaria sulla linea Novara-Biella.



Ortofoto del territorio del Comune di San Pietro Mosezzo con la localizzazione degli ambiti oggetto di modifica.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

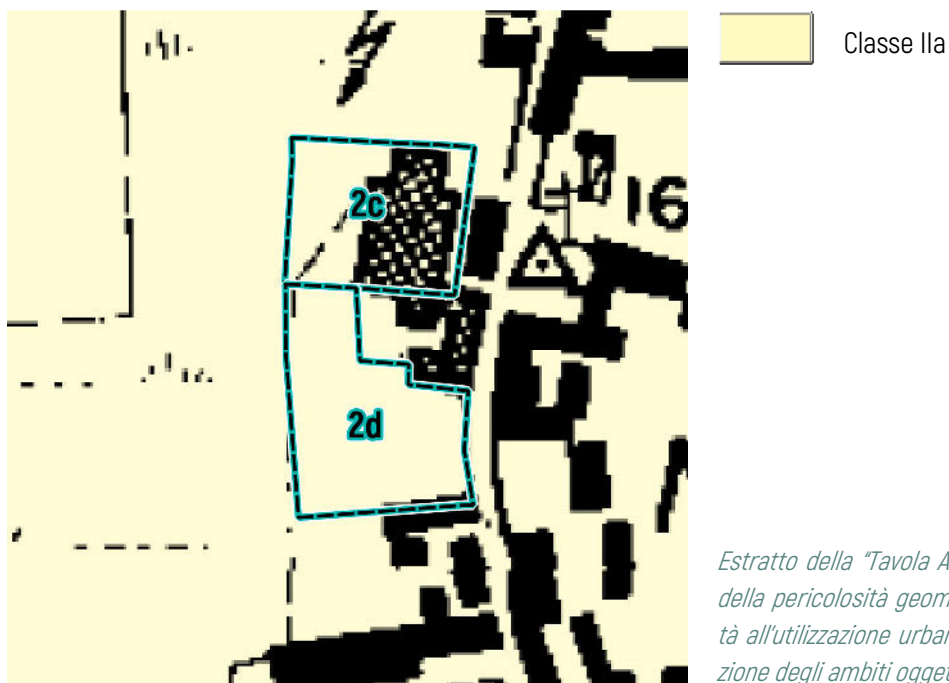


Estratto della "Tavola P05 Nibbia: Perimetrazione urbana: destinazione e uso delle aree" del PRGC con la localizzazione degli ambiti oggetto di modifica.

- a. L'ambito in oggetto è identificato dal PRGC vigente come "Aree residenziali di trasformazione e completamento" da attuarsi tramite intervento convenzionato, con relative "Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubblici o d'uso pubblico, a servizio della mobilità (parcheggi)" nella porzione occidentale, in adiacenza alla viabilità comunale. Nell'intorno sono presenti aree residenziali sia configurate sia di trasformazione e completamento e altre aree a servizi pubblici.

- b. Anche il lotto **2d** appartiene alle "Aree residenziali di trasformazione e completamento". Nell'intorno si trovano aree a destinazione residenziale che costituiscono l'abitato della Frazione Nibbia.

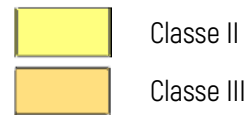
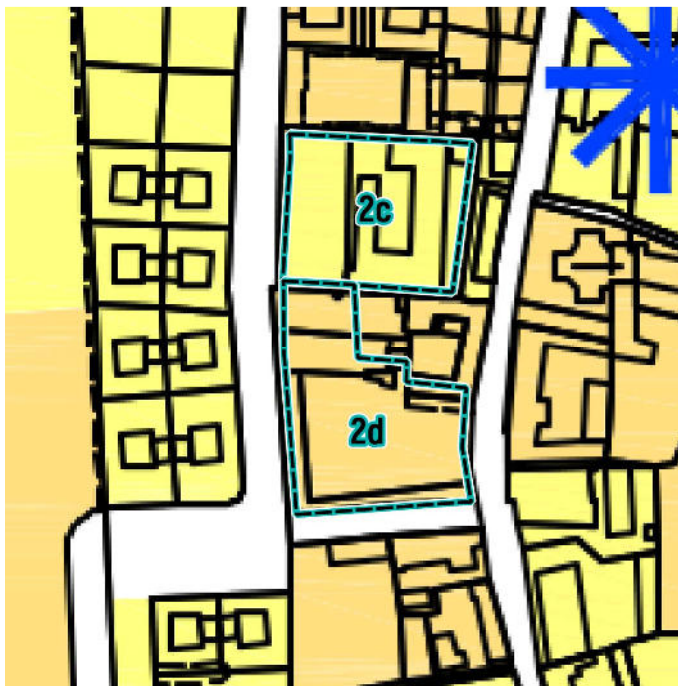
## PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA



In merito alla pericolosità geomorfologica, sia l'area **2c** che la **2d** ricadono in classe IIa, nella quale l'attività edificatoria è subordinata all'accertamento delle eventuali interferenze con la falda freatica. Le modifiche previste dalla presente Variante non introducono interventi diversi da quanto già contenuto nel vigente PRG, quindi viene mantenuta la compatibilità con la Carta di Sintesi.

## CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Site in un contesto residenziale, le aree **2c** e **2d** ricadono rispettivamente in classe II e classe III di zonizzazione acustica. Limitandosi a modificare le modalità attuative del lotto edificabile (**2c**) e a introdurre delle specificazioni normative (**2d**), la Variante non interferisce con la classificazione acustica del territorio.



*Estratto della "Tav. Atc2 - Carta rappresentante la verifica di compatibilità acustica con la localizzazione degli ambiti oggetto di modifica.*

COMPONENTI NATURALI

CAPACITÀ D'USO DEI SUOLI:

Gli ambiti 2c e 2d ricadono in classe III di capacità d'uso dei suoli ma non presentano valenza agricola, essendo interclusi all'urbanizzato della frazione e parzialmente edificati.



*Estratto della capacità d'uso dei suoli con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.*

VINCOLI PAESAGGISTICI:

Sugli ambiti 2c e 2d non ricadono beni paesaggistici così come individuati nel Piano Paesaggistico Regionale.

**VALORE ECOLOGICO:**

Gli ambiti in oggetto non interferiscono con gli elementi della rete ecologica provinciale.

**COMPONENTI ANTROPICHE**

- c. L'area, interclusa tra la viabilità e l'edificato, risulta occupata da edifici a due piani fuori terra, in parte adibiti a deposito di materiali edili e in parte dismessi, e da un piazzale inghiaiato sito nella porzione occidentale. Un muro delimita il lato Nord, mentre a Ovest è presente una recinzione metallica; a Est e a Sud confina con lotti edificati residenziali.
- d. L'ambito è interessato dalla presenza di alberature sparse e, nella porzione a Nord, da un piazzale inghiaiato in continuità con l'area **2c** e da un basso fabbricato. Un muro di cinta delimita i confini a Ovest, Sud ed Est.

La Frazione Nibbia è servita da tutte le infrastrutture di rete, che negli immediati dintorni delle due aree passano in Via Fungo (acquedotto, fognatura (bianca e nera), gas, energia elettrica ed illuminazione pubblica), Via Pertini e Via Moro (acquedotto).



*Ortofoto con la localizzazione degli ambiti oggetto di modifica.*

## 3.3

## INTERVENTI PUNTUALI PER INSEDIAMENTI RURALI

## AREA 3a

## LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITÀ



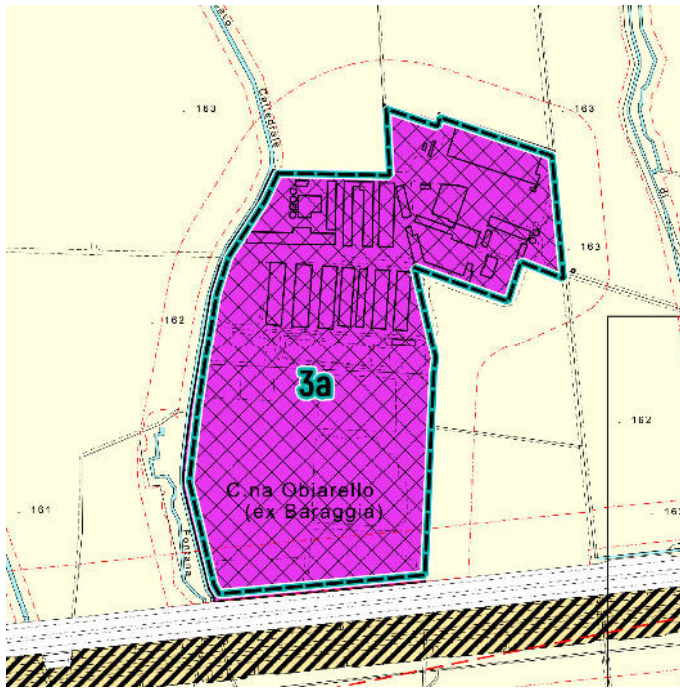
Ortofoto del territorio del Comune di San Pietro Mosezzo con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.





L'area, sede della Cascina Obiarello, si estende per 149.940 mq a Sud della Frazione Nibbia. Posta a Nord della linea ferroviaria Alta velocità/capacità Torino-Milano e dell'Autostrada A4, è raggiungibile da una diramazione di Via Stazione che, proseguendo verso Nord, porta al centro abitato frazionale.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

L'ambito viene identificato dal Piano vigente come "Area agricola con allevamenti zootecnici di tipo intensivo", localizzato in un contesto caratterizzato da "Aree agricole produttive". Data la presenza del canale Cavo Cattedrale che scorre a Ovest e della linea ferroviaria a Sud, l'area risulta interessata dalle fasce di rispetto riferite a tali infrastrutture. Il PRG prevede, inoltre, una fascia di rispetto dell'allevamento zootecnico, nella quale realizzare barriere piantumate con funzione di filtro igienico-sanitario.



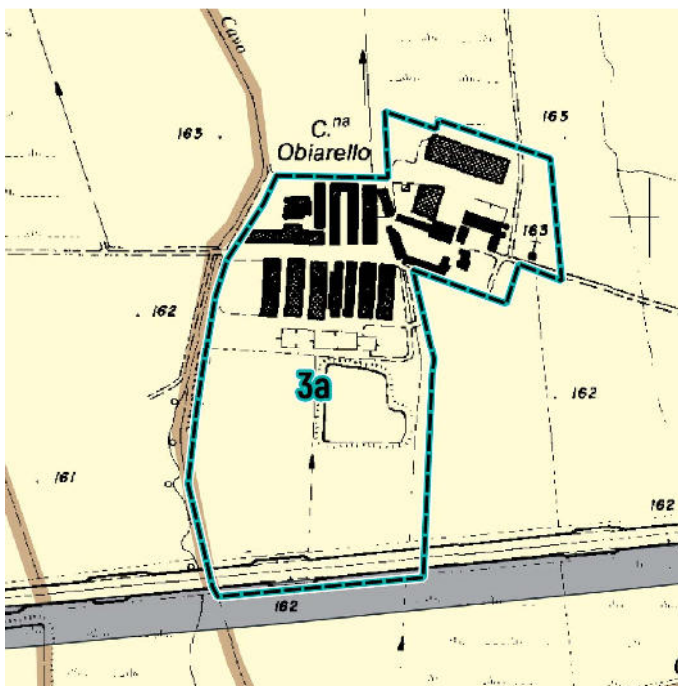




-  Aree agricole con allevamenti zootecnici di tipo intensivo
-  Aree agricole produttive
-  Limite delle fasce di rispetto di strade, ferrovie, corsi d'acqua, impianti tecnologici pubblici
-  Aree ferroviarie esistenti linea Alta Capacità

*Estratto della "Tavola P03.2 Territorio comunale: destinazione e uso delle aree" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.*

**PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA**

Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, l'area ricade interamente in classe IIa ed è lambita dalla classe IIIa1 che interessa il canale Cavo Cattedrale.



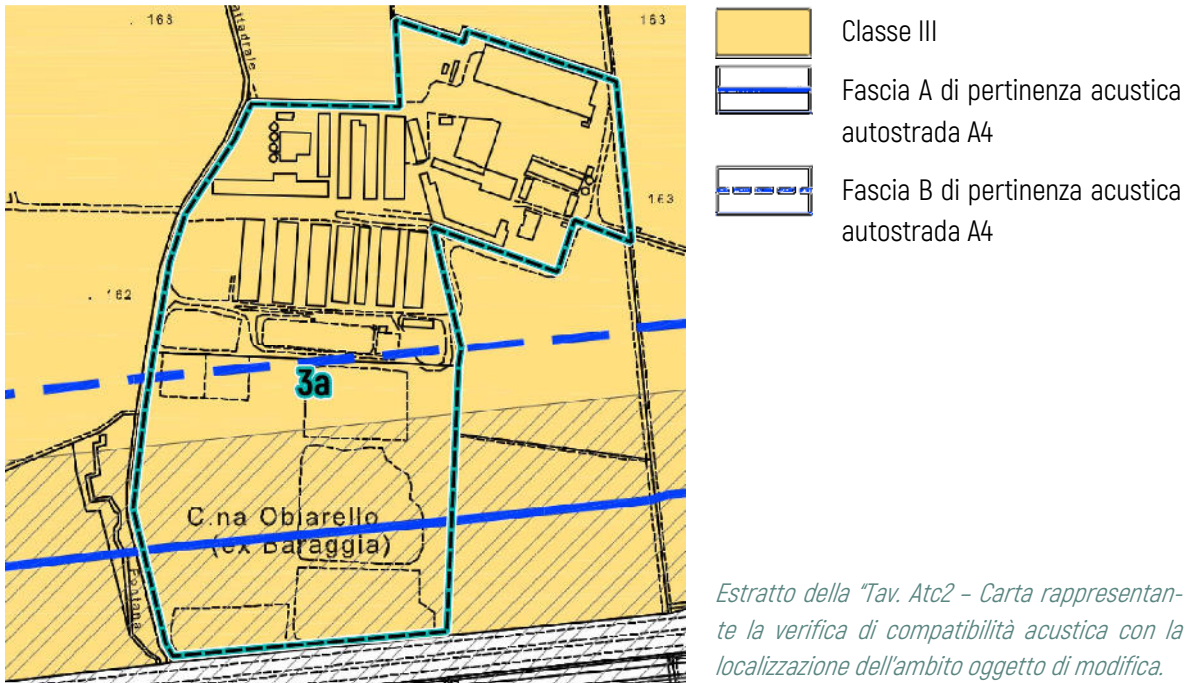
-  Classe IIa
-  Classe IIIa1

*Estratto della "Tavola ATG 06 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.*

**CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

L'ambito rientra in classe III, che ricomprende aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici. La porzione meridionale è, inoltre, interessata dalle fasce di pertinenza acustica dell'Autostrada A4 Torino-Milano.

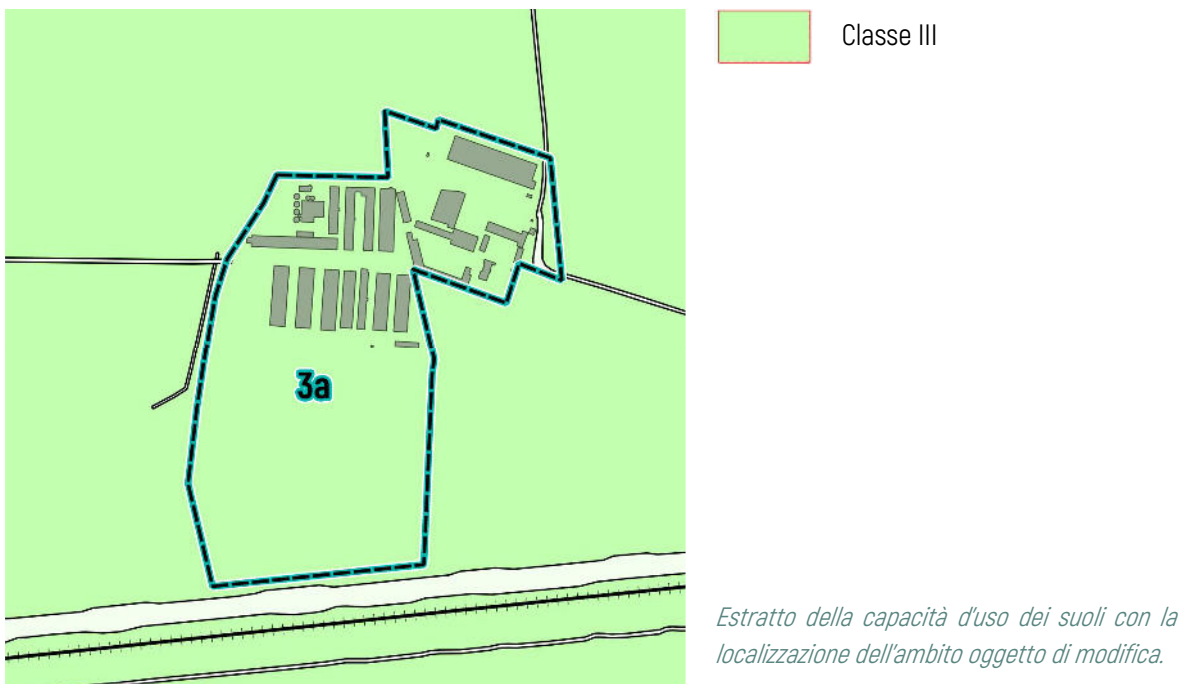
Confermando la destinazione agricola produttiva dell'area, le modifiche introdotte dalla Variante risultano compatibili con il Piano di Classificazione Acustica comunale.



COMPONENTI NATURALI

CAPACITÀ D'USO DEI SUOLI:

L'ambito oggetto di Variante ricade in classe III di capacità d'uso dei suoli; nello specifico, è occupato dalla Cascina Obiareello e dalle relative pertinenze, sia costruite che libere, che si estendono fino al confine con la ferrovia.



**VINCOLI PAESAGGISTICI:**

Sull'area oggetto di Variante non ricadono beni paesaggistici così come individuati nel Piano Paesaggistico Regionale.

**VALORE ECOLOGICO:**

L'ambito in esame non interferisce con gli elementi della rete ecologica della Provincia di Novara.

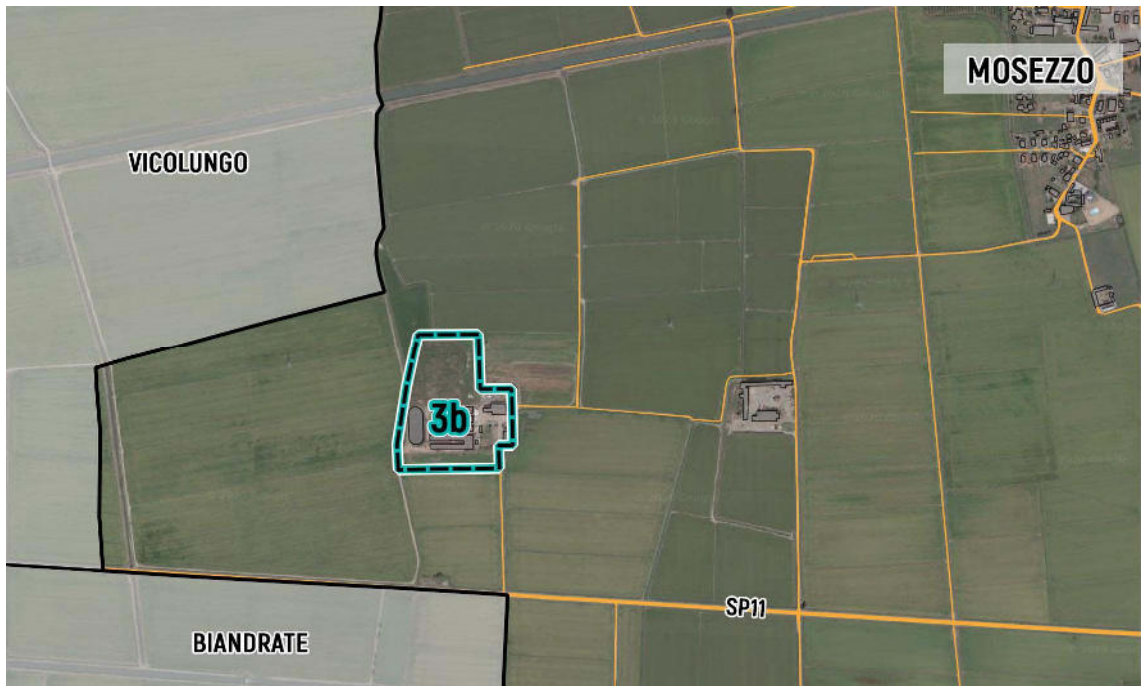
**COMPONENTI ANTROPICHE**

*Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.*

Osservando l'ortofoto si nota come l'area, per la parte occupata dal complesso rurale, si presenti in stato di abbandono, con fabbricati, silos, stalle e vasche invase dalla vegetazione. Obiettivo della Variante è quello di disciplinare la riconversione dell'ambito per finalità agricole "speciali" (lavorazione di prodotti), così da riqualificare la campagna di Nibbia senza nuova occupazione di suolo e risolvendo una situazione critica che perdura da tempo.

**AREA 3b****LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITÀ**

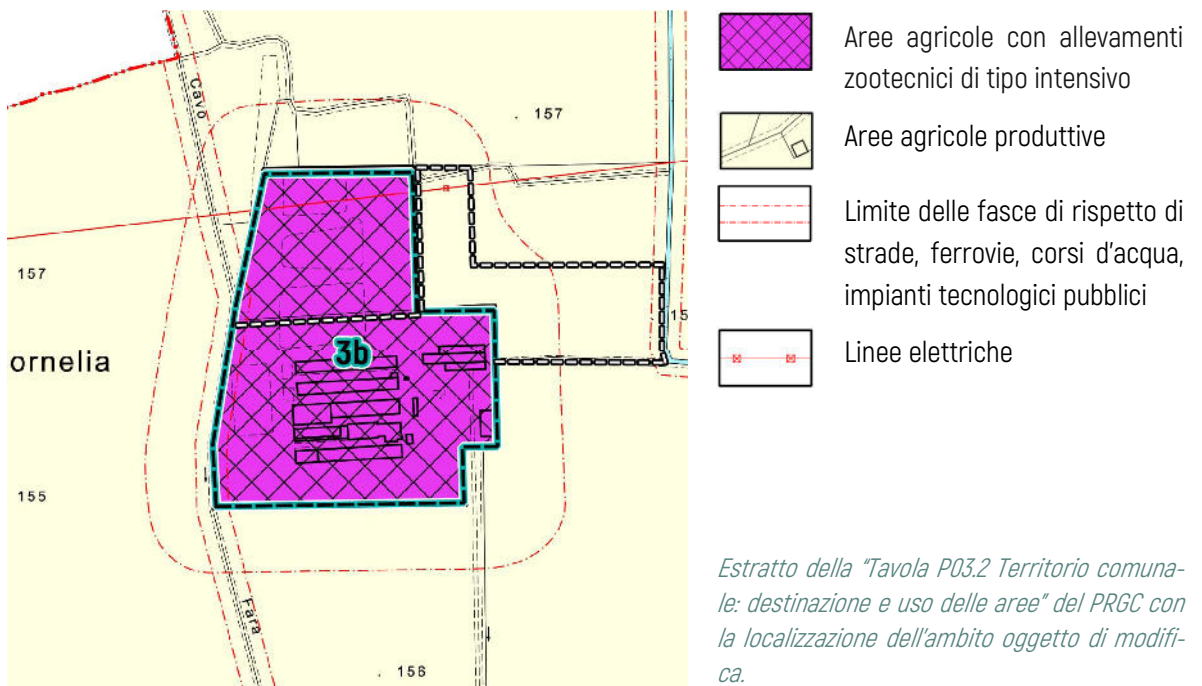
L'ambito aziendale della Cascina Cornelia ha un'estensione di circa 48.550 mq ed è localizzato nella porzione occidentale del Comune, a Sud-Ovest della Frazione Mosezzo, presso il confine con Vicolungo e Biandrate. È accessibile tramite la viabilità secondaria che si dirama dalla SP11 ed è situato in un contesto caratterizzato da coltivazioni agricole.



Ortofoto del territorio del Comune di San Pietro Mosezzo con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

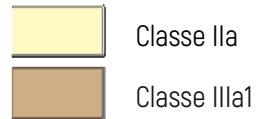
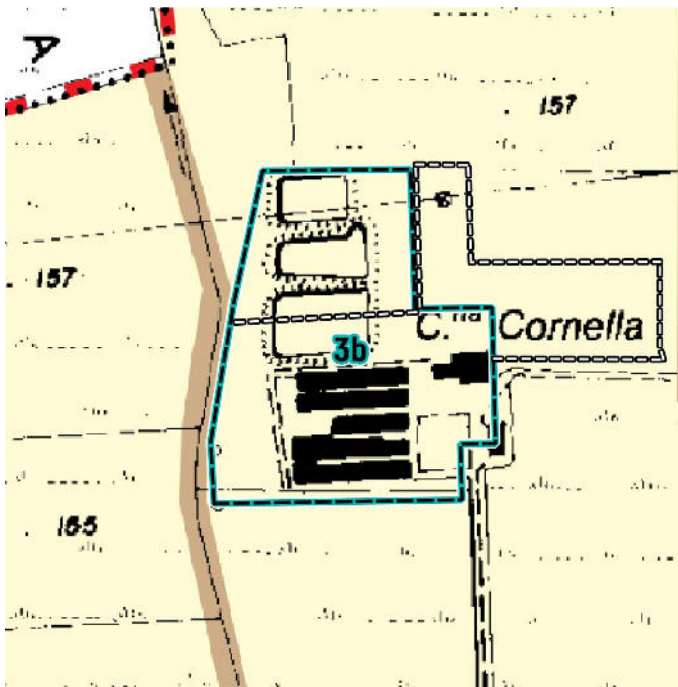
DESTINAZIONE URBANISTICA

Il PRG vigente classifica l'attuale ambito aziendale come "Area agricola con allevamenti zootecnici di tipo intensivo", mentre le superfici circostanti (incluse quelle oggetto di Variante) rientrano tra le "Aree agricole produttive". Data la presenza del canale Cavo Fara che scorre a Ovest, l'area risulta limitatamente interessata dalle fasce di rispetto ad esso riferito. Il PRG prevede inoltre una fascia a contorno dell'allevamento zootecnico, nella quale realizzare barriere piantumate, ed identifica un elettrodotto che attraversa il settore più a Nord.



Estratto della "Tavola P03.2 Territorio comunale: destinazione e uso delle aree" del PRGC con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA



*Estratto della "Tavola ATG 06 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.*

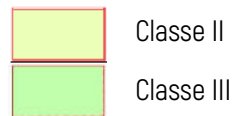
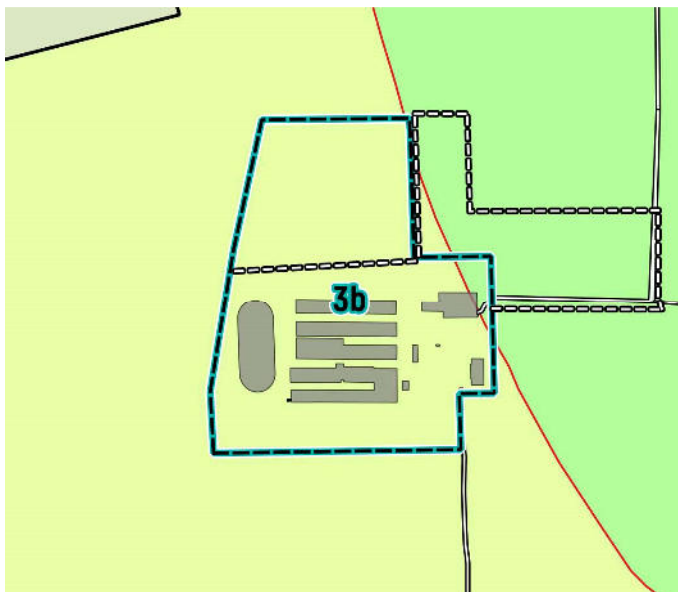
Tutta l'area in esame ricade in classe IIa, nella quale dovranno essere indagate eventuali interferenze con la falda freatica in sede di progettazione di eventuali interventi edificatori.

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Per la compatibilità della modifica 3b oggetto di Variante con il PCA si rimanda all'elaborato *Verifica di compatibilità acustica*, parte integrante del presente Documento di screening, redatto dall'Arch. Stefano Sozzani.

COMPONENTI NATURALI

CAPACITÀ D'USO DEI SUOLI:



*Estratto della capacità d'uso dei suoli con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.*

La totalità dell'ambito cascinaie come attualmente configurato rientra in classe II di capacità d'uso dei suoli. La Variante propone una rimodulazione del perimetro urbanistico dell'area, andando ad includere terreni meno pregiati (classe III) ed escludendo quelli ancora liberi di II.

#### VINCOLI PAESAGGISTICI:

Sull'area oggetto di Variante non ricadono beni paesaggistici così come individuati nel Piano Paesaggistico Regionale.

#### VALORE ECOLOGICO:

L'ambito in oggetto non interferisce con gli elementi della rete ecologica provinciale.

#### COMPONENTI ANTROPICHE



*Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.*

La porzione meridionale della vigente area zootecnica risulta occupata dalla Cascina Cornelia e dalle sue pertinenze legate all'attività di allevamento (stalle, fienili, vasche), mentre la restante parte si presenta libera da fabbricati e a prato incolto. Anche i terreni oggetto di riclassificazione sono ad oggi privi di costruzioni, ospitando solo un traliccio dell'elettrodotto (Linea 380 kV Rondissone-Turbigo) che ne attraversa l'estrema porzione settentrionale.

## 4. CONTENUTI DELLA VARIANTE E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

### 4.1 CONTENUTI INDICATIVI DELLA VARIANTE

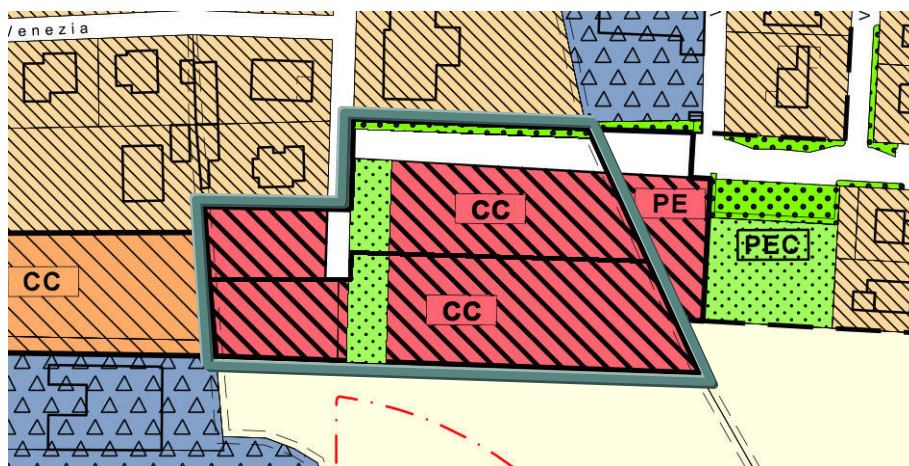
La Variante n. 3 modifica gli elaborati di Piano come segue:

#### 1) INTERVENTI PUNTUALI PER DESTINAZIONI ECONOMICHE

- a) All'art. 3.5.5 "Aree produttive di nuovo impianto", si porta l'indice Rc (rapporto di copertura) per l'Ambito Sud dal 30% al 50%.
- b) Agli artt. 3.5.4 "Aree produttive di completamento" e 3.5.6 "Aree commerciali configurate e di completamento" si amplia il ventaglio delle sottoclassi di destinazioni d'uso ammesse, introducendo le attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4), espositive (c5) e ricettive (d1 e d2), che, in quanto appartenenti alle destinazioni principali già previste dal PRG, non comportano "cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti", ai sensi dell'art. 23 ter del DPR 380/2001, ma consentono di completare il mix funzionale in ambiti facilmente accessibili e altamente infrastrutturati, che presentano quindi tutte le opportunità per un maggiore utilizzo, articolato lungo tutto l'arco della giornata.

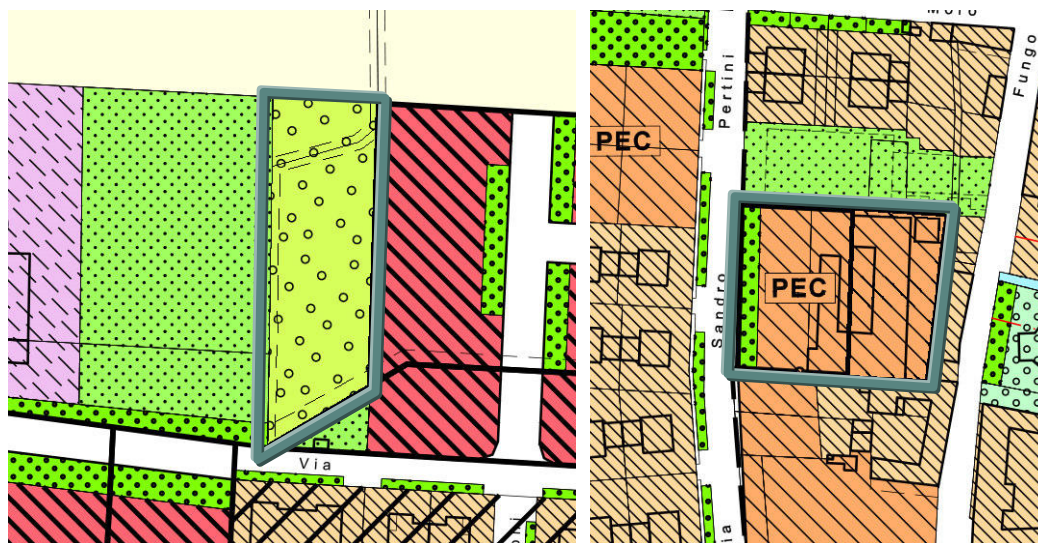
#### 2) INTERVENTI PUNTUALI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI

- a) La Variante suddivide l'"Area residenziale di nuovo impianto" di Via Fumagalli, attualmente assoggettata a PEC unitario, in due comparti indipendenti, subordinati ognuno a Permesso di Costruire Convenzionato, ripartendo anche le aree per servizi (verde e parcheggio).



- b) Il lotto viene riclassificato da "Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubblici o d'uso pubblico, per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport" a "Aree a verde privato".

- c) L'“Area residenziale di trasformazione e completamento”, subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato, viene suddivisa in due comparti, quello in fregio a Via Pertini attuabile con PEC e il retrostante con intervento diretto.

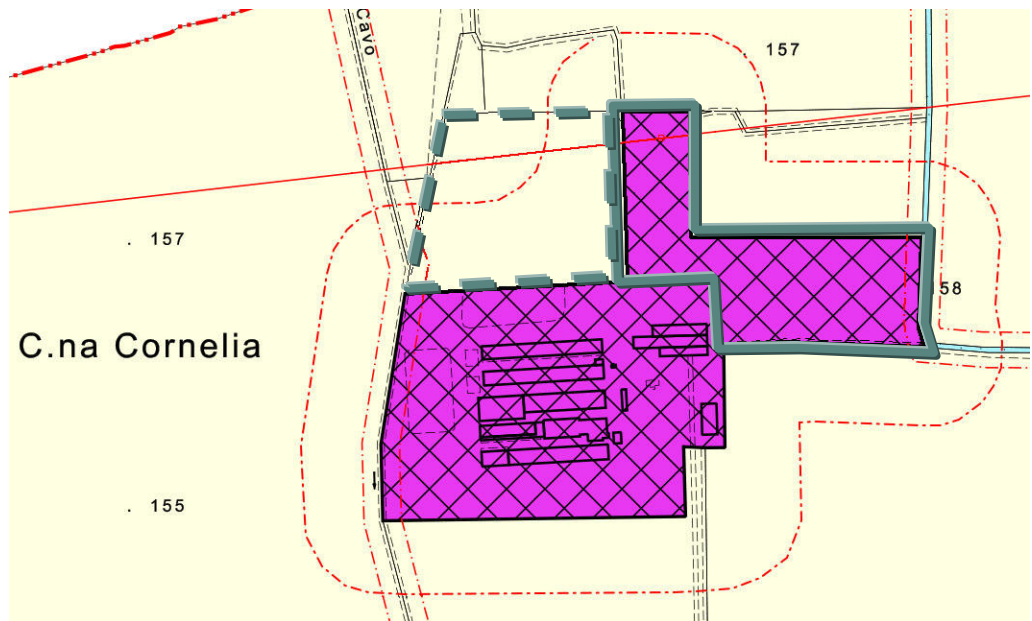


- d) All'art. 3.4.3 “Aree residenziali di trasformazione e completamento” si precisa che la superficie fondiaria dell'ambito deve intendersi comprensiva della porzione già utilizzata per la formazione del marciapiede e che la distanza minima delle nuove costruzioni è stabilita in 5 m dal filo esterno del marciapiede medesimo.

### 3) INTERVENTI PUNTUALI PER DESTINAZIONI RURALI

- a) All'art. 3.6.6 “Aree agricole con allevamenti zootecnici di tipo intensivo”, si integrano le disposizioni particolari con un comma specifico riguardo la Cascina Obiarello, precisando il divieto di reinsediare allevamenti intensivi e l'obbligo di stipulare apposita convenzione con il Comune che regolamenti la trasformazione dell'ambito per gli usi ammessi dal PRG, esplicitando in particolar modo gli impegni da assumere per la minimizzazione degli impatti ambientali (limitazioni dell'impermeabilizzazione dei suoli, realizzazione di barriere piantumate perimetrali di schermatura paesaggistica, ecc.).
- b) La Variante procede al ridisegno dell'“Area agricola con allevamenti zootecnici di tipo intensivo” riferita alla Cascina Cornelia, a pari superficie rispetto all'attuale ambito aziendale, ridisegnando di conseguenza la fascia di protezione antinquinamento, all'interno della quale realizzare barriere piantumate di filtro igienico-ambientale. I terreni esclusi dalla zona urbanistica vengono restituiti alla destinazione “Aree agricole produttive”. Inoltre, al medesimo art. 3.6.6 si introduce un ulteriore comma alle disposizioni particolari, per disciplinare, anche qui d'intesa con l'Amministrazione, la realizzazione delle schermature visive, oltreché odorigene, e ogni altra azione atta ad un miglioramento delle condizioni ambientali in atto.





- c) La Variante procede al riconoscimento cartografico dei fabbricati di antico impianto all'interno dei nuclei rurali afferenti le Cascine Zottico e Visconta, riconosciute "beni di caratterizzazione" dal Piano Territoriale Provinciale e pertanto meritevoli di conservazione, risanamento e ricostruzione degli elementi connotanti.



*Cascina Zottico: viste della manica Nord e dell'ingresso; sullo sfondo si notino i capannoni agricoli più recenti, privi di alcun valore.*



*Cascina Visconta: fabbricato di valenza documentaria lungo il perimetro Est; sullo sfondo si noti un intervento incongruo più recente.*

All'art. 3.6.5 "Nuclei rurali", si provvede in generale a subordinare gli interventi funzionali all'esercizio delle aziende agricole ivi insediate alla tutela dei valori documentari (allineamenti, tipologie costruttive, ecc.) espressi da tali porzioni storiche, o al loro ripristino in caso di evidenti alterazioni.

#### 4) MODIFICHE NORMATIVE

Oltre a quanto citato nei paragrafi precedenti, le Norme vengono modificate come segue:

- generale coordinamento con le disposizioni nazionali e regionali in materia di interventi edilizi (nomenclatura, riferimenti legislativi);
- puntualizzazione delle modalità di utilizzo per usi privati delle aree destinate dal PRG a infrastrutture e servizi pubblici dopo la decadenza del vincolo espropriativo, allo scopo di non comprometterne un'eventuale futura attuazione pubblica;
- specificazione dei criteri di ubicazione delle aree a verde privato all'interno dei lotti, al fine di evitarne un'eccessiva frammentazione;
- esplicitazione delle distanze dei bassi fabbricati dagli edifici principali e dai confini in ambiti residenziali e produttivi.

## 4.2

### ELEMENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

La Variante Parziale n. 3 è innanzitutto ispirata da principi di sostenibilità e miglioramento dell'utilizzo antropico del territorio, dal momento che persegue il perfezionamento di previsioni già individuate dal Piano vigente, ai fini della loro attuazione, e il sostegno al riuso e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Come anticipato in premessa, non introducendo nuovi ambiti edificatori non si viene a determinare un assetto urbanistico diverso da quello fotografato dal Piano Regolatore approvato con DGR n. 31-11859 del 28/07/2009, denominato "PRGC 2006" e accompagnato da "Analisi di compatibilità ambientale" ai sensi dell'art. 20 della LR 40/1998.

In tale documento, venivano individuati 6 Ambiti Territoriali Omogenei, riconosciute le relative caratteristiche ambientali, valutati gli impatti derivanti dalle previsioni di Piano e contemplate una serie di ricadute normative e previsionali e di misure compensative.

Nella tabella che segue sono riportate le misure mitigative e compensative determinate allora per i quattro ambiti cui appartengono le aree interessate dalla Variante:

AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	RICADUTE NORMATIVE E PREVISIONALI. MISURE COMPENSATIVE
Ambito 2: Sistema insediativo: Aree configurate e della trasformazione <i>[categoria 2 della VP 3]</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Individuazione distinta delle aree per tipologia insediativa e previsione di adeguare e/o completare l'esistente</li> <li>● Individuazione di aree di riuso e trasformazione sul territorio urbano</li> <li>● Norme per adeguamenti funzionali e dimensionali</li> <li>● Prescrizioni normative dettagliate sulle modalità di progettazione ed esecuzione degli interventi, in particolare delle tipologie residenziali</li> <li>● Norme per il controllo delle trasformazioni e delle modificazioni e per l'inserimento nel contesto ambientale</li> <li>● Permeabilità e piantumazione, 10÷30% della superficie fondiaria</li> </ul>
Ambito 3: Sistema insediativo: Aree produttive configurate <i>[categoria 1 della VP 3]</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Norme per il controllo della molestia e nocività degli impianti e degli insediamenti</li> <li>● Prescrizioni normative sulle modalità di progettazione ed esecuzione degli interventi, con particolare attenzione alle tipologie produttive</li> <li>● Norme per il controllo delle trasformazioni e delle modificazioni e per l'inserimento nel contesto ambientale</li> <li>● Permeabilità e piantumazione, &gt;10%</li> </ul>
Ambito 4: Sistema insediativo: Aree produttive di nuovo impianto <i>[categoria 1 della VP 3]</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Limitazione delle previsioni al territorio già urbanizzato o con relativa incidenza per la realizzazione di opere di urbanizzazione</li> <li>● Norme per le verifiche di compatibilità territoriale e urbanistica con attivazione di specifiche procedure</li> <li>● Norme per il controllo degli impatti derivanti dai previsti insediamenti sia di tipo economico sia di tipo ambientale</li> <li>● Norme per il controllo delle trasformazioni e delle modificazioni e per l'inserimento nel contesto ambientale, anche attraverso la previsione di mitigazioni</li> <li>● Permeabilità e piantumazione, 10% della superficie fondiaria, quota di verde ambientale</li> </ul>

<p>Ambito 5: Sistema agricolo e ambientale: Aree agricole e nuclei rurali [categoria 3 della VP 3]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Regolamentazione del recupero del patrimonio rurale</li> <li>● Connessione della "rete ecologica" con le aree verdi e quelle a verde per usi pubblici</li> <li>● Norme di attenuazione dell'impatto visivo, igienico-sanitario e per le modifiche morfologiche del suolo</li> <li>● Norme per la salvaguardia, tutela, attenuazione di prevedibili impatti ambientali, relativi sia agli insediamenti che alle infrastrutture, oltre a direttive di tipo ambientale e a prescrizioni di legge</li> </ul>
--	---

Tali misure si concretizzano attraverso oculate scelte localizzative a monte e prescrizioni normative:

↳ di carattere generale:

- tutela dei caratteri originari o delle modalità compositive degli edifici (esistenti e di nuova costruzione);
- progettazione contestuale di costruzioni e di sistemazioni delle aree libere (con indici di permeabilità rapportati alle superfici fondiariale e valori di piantumazione parametrati alla volumetria realizzata);
- evitare consistenti alterazioni delle caratteristiche e dell'andamento dei suoli;
- applicazione di leggi, norme e regolamenti relative a vincoli legali e/o aspetti igienico-sanitari e ambientali;
- tutela generale delle componenti più significative e/o "fragili" dell'ambiente;
- incentivare la messa in atto di provvedimenti di compensazione ecologica per le trasformazioni, a fini insediativi, del territorio;

↳ specifiche per ambiti omogenei, comprendenti:

- realizzazione di fasce a verde e/o di piste ciclabili a lato della sede stradale o ai margini degli insediamenti produttivi;
- possibilità di realizzare impianti tecnologici per il miglioramento delle infrastrutture di servizio sull'intero territorio, secondo le norme relative agli ambiti omogenei;
- controllo delle caratteristiche insediative degli impianti produttivi, in accordo con i principi delle APEA;
- dotazione adeguata di parcheggi per funzioni commerciali, direzionali e ricettive;
- regole per il recupero di edifici in area agricola.

Con la Variante n. 3 viene confermato l'apparato di regolamentazioni volto alla tutela dei beni ambientali, storici e paesistici del territorio (Titolo IV, Capo 3° delle NTA), con particolare riferimento agli articoli:

↳ 4.3.1 "Norme generali per la tutela ambientale", che contiene la disciplina:

- del suolo e dell'ambiente (ad esempio, non è ammesso eliminare ripe e formazioni vegetali quali filari arborei, macchie o alberi isolati ed è vietato l'interramento delle teste di fontanile);
- antinquinamento e igienico-sanitaria, con l'obbligo di adottare dispositivi contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, di materiali solidi e liquidi di rifiuto;

- degli interventi vegetativi (divieto di introduzione intensiva di specie estranee all'ambiente, redazione di un "progetto di sistemazione degli spazi aperti" a corredo di interventi di completa ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, che documenti l'organizzazione delle zone alberate, a prato, a giardino e pavimentate e individui aree permeabili a verde, siepi a ridosso delle recinzioni, piantumazioni in ragione di un albero ogni 250 mc di ricostruzione e/o nuova costruzione ad uso residenziale);
- progettuale delle strutture insediative, favorendo la bioarchitettura, il risparmio energetico, l'uso delle energie rinnovabili;
- 4.3.2 "Beni culturali e paesistico-ambientali, repertori, procedure", che riporta gli Enti da coinvolgere in caso di interventi da eseguirsi sui beni vincolati ex art. 24 della LR 56/1977 o D.Lgs 42/2004;
- 4.3.3 "Aree a verde di rispetto ambientale", da realizzarsi a corona degli ambiti produttivi con funzione di filtro igienico-ambientale;
- 4.3.5 "Rete ecologica", per la tutela e la riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente e per la costruzione del sistema del verde previsto dal PTP, perlopiù lungo i corsi d'acqua.

Inoltre, con riferimento ai due poli di Cascina Obiarello e Cascina Cornelia, la Variante integra le Norme di Attuazione, all'art. 3.6.6, con disposizioni particolari indirizzate a garantire, mediante accordi con il Comune, la sostenibilità delle attività zootecniche/agricole insediate o da insediarsi, con particolare riferimento alla salubrità dei luoghi e nei confronti degli insediamenti più vicini.

Il Comune di San Pietro Mosezzo è poi dotato di nuovo Regolamento Edilizio adeguato al RET della Regione Piemonte e approvato con DCC n. 32 del 20/06/2018. Il relativo Titolo III "Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive, funzionali" contiene una serie di regole da seguire nell'attuazione di tutti gli interventi edilizi previsti sul territorio; nello specifico:

- il Capo I disciplina l'oggetto edilizio, in termini di requisiti prestazionali finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima-alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;
- il Capo III tutela gli spazi verdi (sia pubblici che privati), riconoscendo loro un ruolo qualificante da conservare, valorizzare e diffondere;
- il Capo V incentiva il recupero urbano, la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico degli elementi progettuali, ai fini del perseguimento di una diffusa qualità urbana.

Sul versante del territorio agricolo trova applicazione anche il Regolamento di Polizia Rurale, approvato con DCC n. 62 del 24/11/2010, che dà disposizioni per lo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali, soprattutto per quanto concerne le costruzioni per il ricovero degli animali (Titolo III) e per la conduzione dei fondi (Titolo VI).

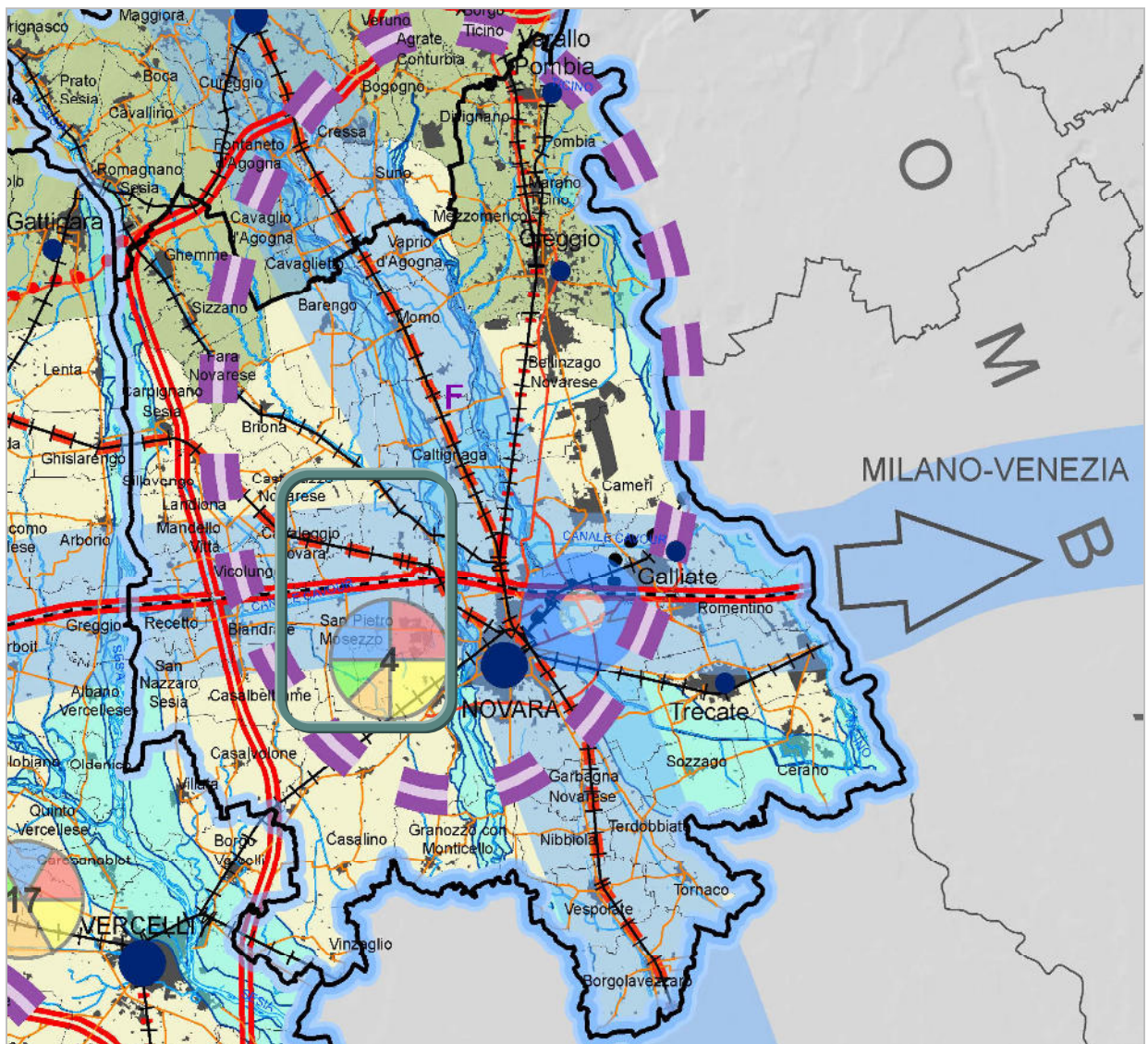
Come si argomenterà ancora in seguito, l'applicazione di tutte le suddette norme a livello comunale, così come di quelle prevalenti di rango superiore, garantisce la sostenibilità della Variante in esame.

## 5. COMPATIBILITÀ CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE




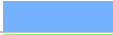











I contenuti della Variante Parziale n. 3 al PRG di San Pietro Mosezzo risultano coerenti con obiettivi, linee strategiche e direttive delle strumentazioni territoriali di livello sovraordinato, come si argomenta in seguito.

### 5.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

Il PTR (approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011) struttura la lettura del territorio piemontese in 33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), sistemi territoriali e funzionali costituenti aggregazioni ottimali al fine di costruire processi e strategie di sviluppo condivisi. San Pietro Mosezzo è ricompreso nell'AIT 4 "Novara".



Estratto della "Tavola di progetto" del PTR.

Tematiche settoriali di rilevanza territoriale	
	Valorizzazione del territorio
	Risorse e produzioni primarie
	Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
	Trasporti e logistica di livello sovralocale
	Turismo
	Poli di innovazione produttiva: Novarese: chimica sostenibile
	
<b>Infrastrutture per la mobilità</b>	
	Corridoio internazionale
	Ferrovia
	Ferrovia ad alta velocità
	Autostrada
	Strada provinciale
	Potenziamento di infrastrutture esistenti
	Infrastrutture ferroviarie in progetto
	Polo logistico

Gli indirizzi del PTR relativi all'intero AIT 4 che hanno attinenza con i contenuti della Variante in oggetto sono:

- la chiara definizione delle aree di ristrutturazione e di espansione urbana (residenziale, APEA, logistica, commerciale), limitando i consumi di suolo agrario, lo *sprawl*/periurbano e le rendite di attesa immobiliari di tipo puramente speculativo, promuovendo il riuso e il recupero delle vecchie aree dismesse e la qualità ambientale e architettonica urbana e la dotazione di servizi pubblici;
- il sostegno e la promozione delle produzioni agricole locali e del sistema agro-industriale;
- lo sviluppo della vocazione turistica legata al turismo di affari, attraverso la configurazione di un polo di supporto organizzativo e logistico dell'intera offerta territoriale degli AIT del Quadrante Nord-Est.

Le azioni della Variante sono infatti rivolte a:

- completare le aree industriali già individuate sul territorio comunale, introducendo parametri più favorevoli per l'attuazione degli ambiti/lotti ancora vuoti a destinazione logistica e inserendo ulteriori destinazioni d'uso compatibili con gli insediamenti produttivi, nell'ottica di una diversificazione funzionale;
- riqualificare i centri abitati di San Pietro e Nibbia, ponendo le condizioni per l'attuazione di aree interstiziali o marginali già previste dal PRG e per la ristrutturazione/sostituzione di fabbricati esistenti;
- disciplinare il recupero di un complesso rurale dismesso e sostenere alcune aziende agricole locali che necessitano di limitati interventi per il prosieguo della loro attività, ottimizzandone l'inserimento ambientale e paesaggistico.

Ulteriori elementi di compatibilità derivano dalla lettura dell'articolato normativo del PTR.



**ART. 16 "RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO"**

In accordo con le finalità di crescita equilibrata dei sistemi locali, la Variante opera per l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico, culturale, paesaggistico e le attività produttive connesse, per la riqualificazione delle aree urbane, per il recupero di ambiti dismessi in territorio rurale, in generale per il contenimento dell'edificato frammentato e disperso in zona agricola.

**ART. 20 "LE AREE URBANE ESTERNE AI CENTRI STORICI"**

Secondo il PTR, le aree urbanizzate esistenti sono il luogo privilegiato per la nuova edificazione, tramite azioni di riordino, completamento, compattamento dell'edificato, e per la qualificazione ambientale, mediante interventi di riassetto funzionale, valorizzazione della scena urbana e riuso del patrimonio edilizio.

La Variante si occupa di incentivare l'attuazione di aree già previste dal PRG vigente (a carattere sia residenziale che produttivo), intercluse/marginali ai tessuti edificati esistenti e facilmente allacciabili alle reti di urbanizzazione primaria, e di consentire interventi di riuso e sviluppo di fabbricati esistenti (sia residenziali che rurali).

**ART. 21 "GLI INSEDIAMENTI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE"**

Il PTR definisce politiche e azioni volte a valorizzare gli insediamenti produttivi preesistenti e ad attrarre imprese innovative, mettendo in evidenza le aree da privilegiare – anche per la loro collocazione e dotazione infrastrutturale – in termini di servizi, infrastrutture, info-strutture e dotazioni ambientali.

A livello locale, la Variante persegue il completamento dell'Area industriale di San Pietro, importante polo vocato perlopiù alla logistica, agevolando l'attuazione dell'Ambito Sud (di nuovo impianto) secondo i principi delle APEA e diversificando le attività insediabili, nella direzione di un maggior utilizzo/sfruttamento degli spazi e delle economie di scala.

**ART. 24 "LE AREE AGRICOLE"**

Nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari del PTR la valorizzazione e il recupero del patrimonio agricolo e la tutela delle unità produttive.

La Variante punta proprio a favorire la permanenza o la riconversione delle aziende agricole già insediate sul territorio, attraverso il recupero di fabbricati dismessi e l'efficientamento di spazi e processi, disciplinandone attentamente l'inserimento nel contesto rurale.

**ART. 30 "LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE", ART. 31 "CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO"**

Il Piano regionale *"riconosce la valenza strategica della risorsa suolo in quanto bene non riproducibile"* e assume come *"obiettivo strategico la riduzione e il miglioramento qualitativo dell'occupazione di suolo in ragione delle esigenze ecologiche, sociali ed economiche dei diversi territori"*, in modo da promuoverne lo sviluppo sostenibile.

La Variante sostiene il soddisfacimento delle esigenze insediative tramite interventi su edifici e tessuti urbani ed extraurbani esistenti, nell'ottica di contenere il consumo di suolo esterno, incentivando il compimento delle aree già previste dal PRG vigente, prive di valore ecologico e ambientale e intercluse/marginali. Inoltre, opera direttamente per la minimizzazione delle ricadute degli interventi trasformativi in territorio agricolo.

#### ART. 38 "IL SISTEMA DELLA LOGISTICA"

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

Le modifiche di Variante sostengono l'attuazione di un tassello fondamentale per il generale completamento e integrazione paesaggistico-ambientale del sistema delle piattaforme logistiche del Novarese.

## 5.2

### PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

Il PPR (approvato con DCR n. 233-35836 del 3/10/2017) articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggio (AP). San Pietro Mosezzo ricade nell'AP 18 "Pianura novarese".

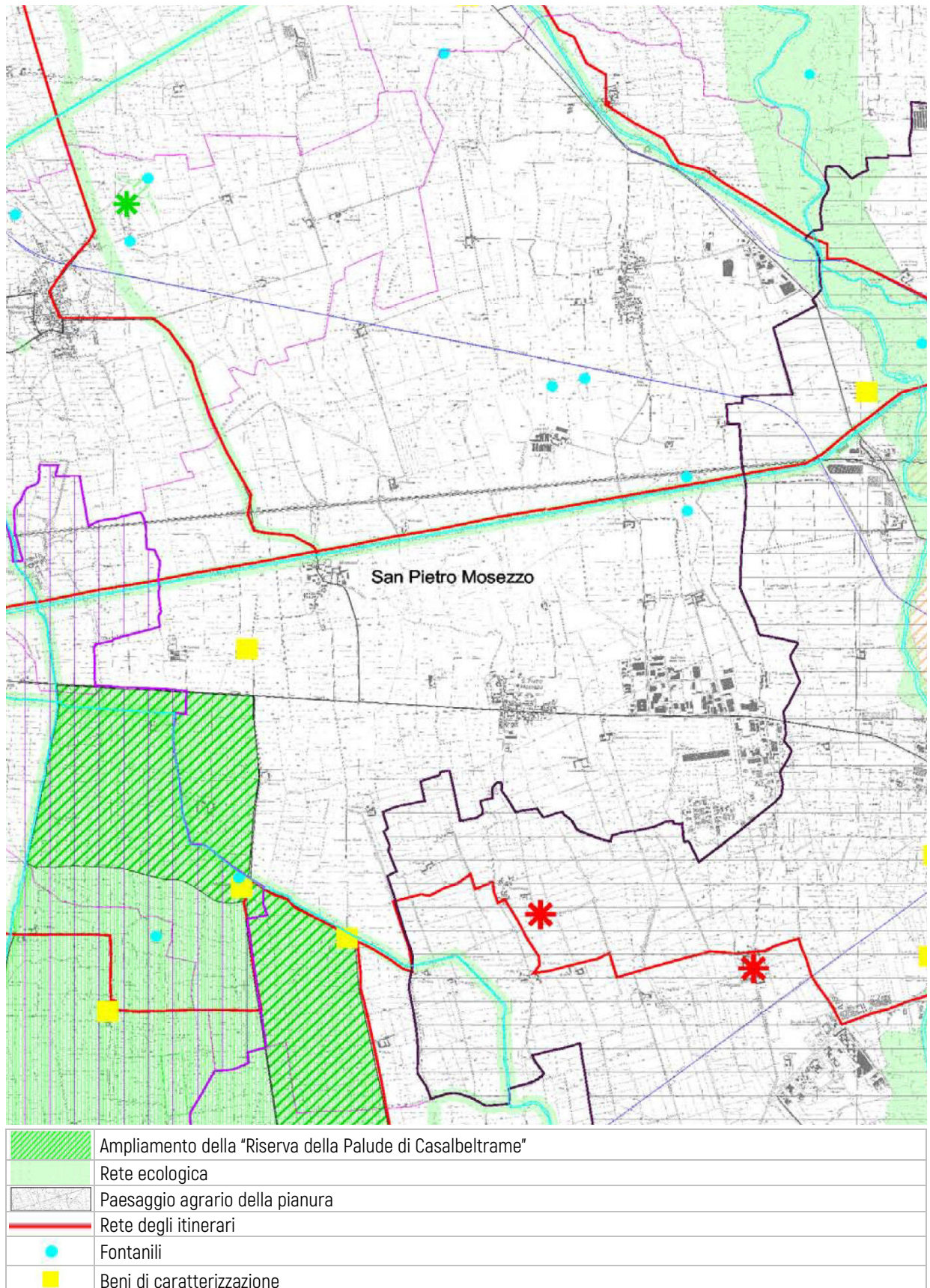
Tra le linee d'azione finalizzate al conseguimento di obiettivi specifici di qualità paesaggistica all'interno del suddetto AP figurano:

- la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio insediativo ed edilizio storico dei cascinali;
- il blocco degli sviluppi arteriali, la riqualificazione edilizia delle aree periurbane, la ricomposizione paesaggistica dei bordi e degli accessi;
- il recupero delle aree agricole in stato di abbandono, la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, la limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali;
- la formazione di fasce periurbane naturalizzate tra gli ambiti urbani e il territorio rurale;
- il contenimento degli impatti prodotti dagli insediamenti produttivi e logistici e la razionalizzazione di nuovi insediamenti commerciali o connessi al loisir.

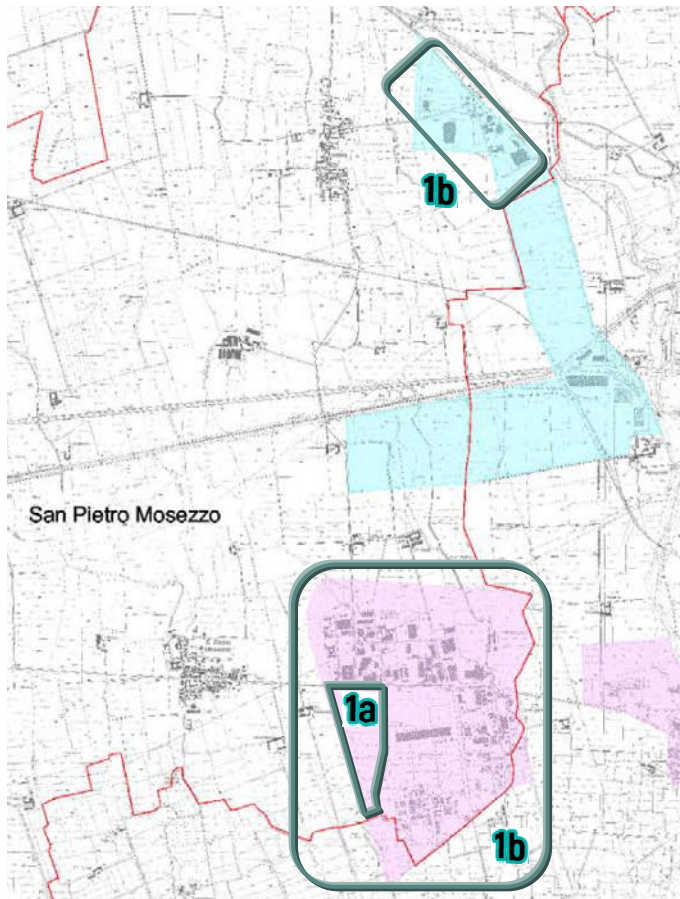
La Variante n. 3 sostanzia a livello locale tali finalità, dal momento che non prevede alcuna nuova occupazione di suolo a scopo urbano, incentivando al contrario la completa attuazione delle previsioni residenziali e per attività economiche già contenute nel vigente PRG, così da definire margini netti degli insediamenti (con funzionali ecotonali e di schermatura visiva) e riqualificare tasselli interni, e favorisce il riuso del patrimonio edilizio agricolo e lo sviluppo dell'attività rurale, settore prioritario per l'economia sanpietrina, in armonia con i valori culturali e del paesaggio e con il minimo impatto ambientale.





Di seguito si riportano gli estratti delle cartografie di progetto del Piano provinciale e gli articoli delle Norme che hanno attinenza con i contenuti della Variante in esame.



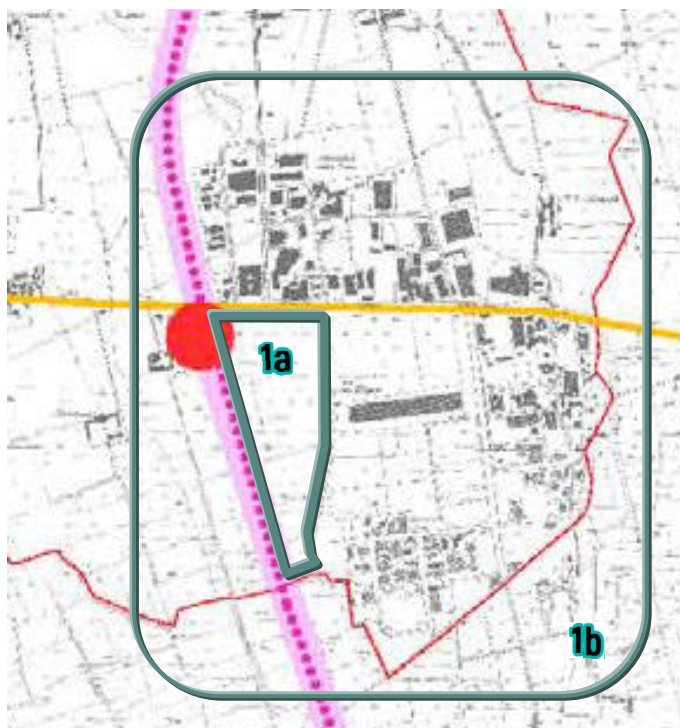
Estratto della "Tavola A. Caratteri territoriali e paesistici" del PTP.





 Aree di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare, sviluppare

 Ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie, di servizio

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



 Percorso di connessione alla rete autostradale di aree urbane e di aree produttive [tracciato definitivo provvisto di progettazione]

 Principali interconnessioni con la rete locale di tracciati di variante

Estratto della "Tavola C. Infrastrutture e rete per la mobilità" del PTP.

**ART. 2.4 "SISTEMA DELLE AREE DI RILEVANTE VALORE NATURALISTICO DI LIVELLO REGIONALE E PROVINCIALE",****ART. 2.8 "IL SISTEMA DEL VERDE PROVINCIALE – LA RETE ECOLOGICA"**

Il Comune di San Pietro Mosezzo è interessato, nel settore Sud-occidentale, dal proposto ampliamento della "Riserva della Palude di Casalbeltrame", recepito dal PRG in sede di adeguamento al PTP; è anche attraversato da "corridoi ecologici" in corrispondenza dei maggiori corsi d'acqua (Torrente Agogna, Canale Cavour, rogge Mora e Biraga) e delle viabilità rurali che li accompagnano. Questi elementi sono ritenuti prioritari per la formazione della rete ecologica a livello provinciale, struttura-guida per la tutela/riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente e per la garanzia di uno sviluppo compatibile del territorio.

Le modifiche apportate dalla Variante non hanno alcun effetto su tali ambiti, dal momento che non conducono ad alterazioni della morfologia agraria, vegetale e topografica costituitasi né delle strade rurali esistenti, non prevedono ampliamenti degli insediamenti connessi all'attività agricola (comunque ammessi in misura limitata sia dal PTP che dal PRG) e non toccano le vie di accesso all'area protetta, gli itinerari e i corridoi ecologici continui di collegamento tra le strutture naturali delle aree protette e le aree esterne.

**ART. 2.10 "IL PAESAGGIO AGRARIO DELLA PIANURA"**

La Variante si adopera per la conservazione delle aree agricole e delle strutture aziendali, sia direttamente, sostenendo le esigenze di efficientamento produttivo delle attività pienamente operanti e definendo le condizioni di mutamento di destinazione d'uso per le strutture non più utilizzate, al fine di ridurne gli impatti ambientali (vedasi la modifica relativa alla Cascina Obiarello), che indirettamente, favorendo l'attuazione di ambiti edificabili interni o marginali ai centri abitati e ai poli produttivi, già previsti dal PRG.

**ART. 2.15 "EMERGENZE ARCHITETTONICHE, BENI DI RIFERIMENTO TERRITORIALE, BENI DIFFUSI DI CARATTERIZZAZIONE"**

Le Cascine Zottico e Visconta sono individuate dal PTP come "beni di caratterizzazione", in quanto sottolineano e rappresentano le attività, gli usi del territorio e le diverse modalità insediative sedimentate nel corso della storia.

La Variante n. 3, nel riconoscere questo ruolo, recepito anche dal PRGC, affina ulteriormente le modalità di intervento all'interno di tali nuclei rurali, e in generale di tutte le cascine sede di aziende agricole, in maniera da subordinare gli interventi ammessi alla tutela delle condizioni ancora presenti di lettura dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici e dei complessi.

**ART. 4.2 "AREE DI CONCENTRAZIONE DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DA CONFERMARE, RIQUALIFICARE E SVILUPPARE",****ART. 4.3 3 "AMBITI DI INDIVIDUAZIONE COORDINATA DELLE OPPORTUNITÀ INSEDIATIVE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE, TERZIARIE E DI SERVIZIO"**

L'Area industriale di San Pietro e il relativo Ambito Sud di nuovo impianto sono ricompresi all'interno di una zona di completamento e contestuale riqualificazione degli insediamenti produttivi, dove concentrare attività in maniera da realizzare economie di aggregazione dei

servizi ed evitare la diffusione indifferenziata e capillare sul territorio. Allo scopo di perseguire la concentrazione insediativa, il PTP consente di utilizzare parametri elevati, anche incrementando i preesistenti, fino ad un rapporto massimo di copertura del suolo del 65%.

Le modifiche di cui alla categoria 1 di Variante sostanziano tali obiettivi, incentivando l'attuazione dell'Ambito Sud tramite l'attribuzione di un Rc maggiore (50% in luogo del 30% attualmente previsto, ampiamente entro il massimo ammesso dal Piano provinciale) e diversificando il ventaglio degli usi insediabili per massimizzare l'attrattività.

Questa seconda azione è in linea anche con le finalità di riorganizzazione e completamento funzionale dell'area produttiva esistente ad Est di Nibbia, inclusa dal PTP in una zona destinata ad accogliere prioritariamente insediamenti di limitata dimensione ed a basso potenziale di "impatto ambientale", strettamente connessi con il contesto socio-economico locale.

#### ART. 5.4 "PERCORSO DI CONNESSIONE ALLA RETE AUTOSTRADALE DI AREE URBANE E DI AREE PRODUTTIVE"

L'Ambito Sud, sul lato occidentale, è delimitato dal tracciato della tangenziale Ovest di Novara in progetto, che lo separa nettamente dal territorio rurale. Emerge quindi chiaramente l'interclusione e l'appartenenza di tale porzione al contesto del polo produttivo/logistico di San Pietro, di cui costituisce naturale completamento.

La Variante (con la modifica 1) ne promuove l'attuazione, vista anche l'elevata accessibilità (odierna e prospettata).

## 6. ELEMENTI DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

L'Allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. individua puntualmente i criteri per stabilire se il piano o programma oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull'ambiente e fornisce un elenco di informazioni da inserire nel documento di screening.

Di seguito si esaminano sotto vari aspetti i contenuti della Variante Parziale n. 3 al PRG del Comune di San Pietro Mosezzo, verificando a ogni punto come le sue caratteristiche concorrano a definirla escludibile dal procedimento di VAS.

### 6.1 CARATTERISTICHE DEL PIANO

#### RUOLO DELLE PREVISIONI IN QUANTO QUADRO DI RIFERIMENTO PER ALTRI PROGETTI

La Variante è finalizzata ad incrementare l'efficacia applicativa del PRG di San Pietro Mosezzo e la sua rispondenza alle esigenze manifestate da chi vive e lavora sul territorio. Dalla sua approvazione dipendono il completamento e la qualificazione dei tessuti urbani esistenti (sia residenziali che industriali), il riuso, lo sviluppo e un migliore inserimento ambientale e paesaggistico dei complessi rurali sparsi e la conseguente salvaguardia del territorio libero, sia agricolo che naturale, da espansioni per scopi insediativi.

#### INFLUENZA DELLE PREVISIONI SU ALTRI PIANI O PROGRAMMI

Le modifiche consistono in poche puntuali riclassificazioni urbanistiche e in circostanziate specificazioni normative relative ad aree e previsioni già presenti nell'attuale zonizzazione di PRG, di rilevanza unicamente comunale; sono pertanto da escludersi ricadute su piani o programmi di rango sovraordinato.

#### PERTINENZA DELLE PREVISIONI IN RELAZIONE ALLE ESIGENZE DI SVILUPPO SOSTENIBILE

La Variante interviene sui seguenti fronti:

- socio-economico: le modifiche discendono da documentate necessità di cittadini o imprenditori industriali e agricoli che al momento non trovano le condizioni per l'attuazione delle previsioni di Piano e/o per il prosieguo ideale della propria attività economica. In particolare, le modifiche finalizzate a definire misure specifiche per la riconversione e razionalizzazione degli allevamenti industriali intensivi (3a e 3b) sono di riflesso funzionali ad assicurare migliori condizioni di qualità di vita dei centri abitati sanpietrini, essendo le trasformazioni sottoposte ad accordi preliminari con il Comune a garanzia del prevalente interesse pubblico;



↳ **ambientale:** gli incentivi ad operare sui tessuti urbani esistenti e a trasformare fabbricati sottoutilizzati comportano indubbe ricadute positive in termini di risparmio di suolo, mantenendo invariata l'“impronta insediativa” definita dal vigente PRG; inoltre, le modifiche della categoria **3** sono volte ad allentare le pressioni delle attività zootecniche sul sistema ambientale e, in generale, a sostenere i processi di efficientamento delle numerose aziende agricole presenti nei nuclei rurali sparsi, tutelando al contempo le valenze storiche riscontrate.

#### PRINCIPALI PROBLEMI AMBIENTALI PERTINENTI ALLE PREVISIONI

La Variante non introduce modifiche in grado di aggravare lo stato dell'ambiente, dal momento che non contempla nuove previsioni insediative in ambiti agricoli o non urbanizzati, bensì persegue un migliore sfruttamento dei suoli già zonizzati o comunque prenotati dalla pianificazione comunale. Inoltre, viene interamente confermato e richiamato l'apparato di regolamentazioni volto alla tutela dei beni ambientali, storici e paesistici del territorio già integrato nel PRG vigente, che ai tempi della sua stesura fu accompagnato dall'“Analisi di compatibilità ambientale” redatta ai sensi dell'art. 20 della LR 40/1998 (cfr. cap. 4.2 del presente documento).

Ad ogni modo, per quanto riguarda le *Aree agricole con allevamenti zootecnici di tipo intensivo (3a e 3b)*, la Variante introduce ulteriori disposizioni normative indirizzate a rafforzare la compatibilità ambientale degli interventi da realizzarsi al loro interno, con particolare riguardo alla salubrità delle attività insediate/insediabili e alla minimizzazione degli impatti, che dovranno essere concordati con il Comune in fase attuativa. In generale tutta la modifica **3** persegue l'obiettivo di coniugare le prescrizioni che regolano l'esercizio delle aziende agricole ancora operative con quelle che tutelano i valori ambientali e documentari.

#### RILEVANZA DELLE PREVISIONI IN RELAZIONE ALLA NORMATIVA AMBIENTALE COMUNITARIA

Le modifiche al PRG di San Pietro Mosezzo non contrastano con indirizzi, direttive e prescrizioni dei Piani regionali e provinciali in materia territoriale e ambientale-paesaggistica, i quali derivano i propri elementi di governo dalle normative di settore elaborate a scala europea.

## 6.2

### CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI E DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

#### PROBABILITÀ, DURATA, FREQUENZA E REVERSIBILITÀ DEGLI EFFETTI INDOTTI DALLE PREVISIONI

#### CARATTERE CUMULATIVO DEGLI EFFETTI

La Variante Parziale n. 3 è improntata alla razionalizzazione delle previsioni del vigente PRG in materia di insediamenti residenziali e produttivi (anche nel settore agricolo). Nello specifico, introduce circostanziate modifiche, perlopiù normative, intese a dirimere alcune incer-

tezze applicative e a fornire elementi di maggiore flessibilità e adattabilità allo stato di fatto, soprattutto a fronte dell'esigenza di sostenere le prospettive di sviluppo delle attività economiche locali (agricole, industriali, terziarie), in armonia con la loro sostenibilità ambientale.

Nel complesso, grazie alle previgenti disposizioni di tutela ambientale e, soprattutto, grazie alla disciplina introdotta ex novo dalla Variante (con particolare riferimento alle modifiche **3a** e **3b**), viene a determinarsi un bilancio positivo in termini di compatibilità ambientale delle azioni di PRG.

#### NATURA TRANSFRONTALIERA DEGLI EFFETTI

La posizione del Comune di San Pietro Mosezzo all'interno del territorio regionale e la portata locale delle modifiche fanno sì che non si verifichi la possibilità di ricadute ambientali della Variante a livello transnazionale.

#### RISCHI PER LA SALUTE UMANA O PER L'AMBIENTE

I contenuti della Variante non configurano la facoltà di insediamento sul territorio sanpietrino di nuovi stabilimenti produttivi a rischio di incidente rilevante o di funzioni urbane generatrici o attrattrici di intenso carico antropico al di fuori degli ambiti a ciò preposti (zone industriali dotate di tutte le infrastrutture atte a sostenere nuove attività economiche).

Al contrario, per quanto riguarda le *Aree agricole con allevamenti zootecnici di tipo intensivo*, la Variante apporta specifiche disposizioni finalizzate a escludere la possibilità di reinsestimento, nella Cascina Obiareello, di allevamenti di tipo intensivo, portatori di significativi impatti nei confronti dell'ambiente e dei centri abitati, e a garantire la sostenibilità delle nuove attività agricole. Non vengono pertanto a determinarsi rischi per la popolazione o per l'ambiente.

#### AREA GEOGRAFICA E POPOLAZIONE POTENZIALMENTE INTERESSATA DAGLI EFFETTI

La realizzazione delle operazioni edilizie specificate dalla Variante (modifiche **2a**, **2c** e **2d**) determina ricadute di portata contenuta solamente in fase di cantierizzazione e limitatamente ai lotti di intervento e agli immediati dintorni abitati.

Ad operazioni concluse, sia la popolazione del capoluogo che quella di Frazione Nibbia trarrà beneficio dal miglioramento della qualità urbana dei due centri, mentre l'intero territorio avrà vantaggi dalle disposizioni specifiche introdotte per gli interventi nelle *Aree agricole con allevamenti zootecnici di tipo intensivo* e, in generale, per la compatibilità e la sostenibilità ambientale delle aziende agricole.

#### VALORE E VULNERABILITÀ DELLE AREE INTERESSATE DALLE PREVISIONI

Con riferimento alla capacità d'uso dei suoli, alcune modifiche interessano parti di territorio di classe III; come già argomentato, si tratta di previsioni che dettagliano interventi già ammessi dal vigente PRG (modifiche **1a**, **2a**, **2c**, **2d**, **3a** e **3b**) e che, in alcuni casi, riguardano contesti già edificati (modifiche **2c**, **2d**, **3a** e **3b**). Proprio rispetto alla modifica **3b** (Cascina

Cornelia), la Variante interviene anzi in senso cautelativo, riposizionando parte dell'ambito aziendale oggi insistente su terreni di maggior pregio (classe II).

Riguardo agli elementi della rete ecologica locale e del paesaggio, nessuno degli ambiti in esame vi interferisce.

Infine, anche le modifiche generali rubricate **1b** e **3c** sono funzionali alla tutela dei fattori connotanti il territorio, da un lato favorendo la densificazione dei tessuti produttivi consolidati senza espansioni nel paesaggio agrario, dall'altro lato preservando i nuclei rurali da alterazioni dei caratteri storico-documentari.

#### EFFETTI SU AMBITI PROTETTI A LIVELLO NAZIONALE, COMUNITARIO O INTERNAZIONALE

I contenuti della Variante non interferiscono con aree protette o siti individuati a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Si precisa infatti che l'attuale perimetro della "Riserva della Palude di Casalbeltrame" non coinvolge San Pietro Mosezzo e anche in merito alla proposta di ampliamento non sussistono elementi di incompatibilità tra gli obiettivi sovraordinati di tutela/riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente e quanto disciplinato dalla Variante per la Cascina Visconta.

## 7. CONCLUSIONI

Il presente documento è stato predisposto in ottemperanza ai disposti dell'art. 6, c. 3 e dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006.

Considerato che:

- la Variante Parziale n. 3 è finalizzata a incentivare il completamento e la densificazione dei tessuti edilizi esistenti e a favorire il riuso di fabbricati sottoutilizzati o abbandonati, attraverso puntuali integrazioni delle destinazioni d'uso ammesse, snellimento delle modalità attuative e riconoscimento dell'effettivo utilizzo dei luoghi, in modo da soddisfare le esigenze lavorative e abitative manifestate dai cittadini in ambiti già edificati o destinati dal PRG vigente a usi urbani;
- apporta altresì puntuali precisazioni e chiarimenti all'interno delle Norme di Attuazione, in modo da consentirne una più univoca ed efficace applicazione;
- non vengono a determinarsi impatti ambientali ulteriori rispetto a quelli che furono già valutati e risolti in sede di "Analisi di compatibilità ambientale" del PRG approvato, anzi si produce un miglioramento in termini di utilizzazione del territorio urbanizzato e di diminuzione delle pressioni in ambito rurale, sia sul patrimonio storico che sulle componenti ambientali;
- i contenuti della Variante non si pongono in contrasto con le strumentazioni di pianificazione territoriale e paesaggistica di livello regionale e provinciale.

Tutto ciò valutato, e richiamato integralmente quanto illustrato nei precedenti capitoli, si ritiene che la fase di screening possa portare a **escludere la necessità di assoggettare al processo di Valutazione Ambientale Strategica** la Variante Parziale n. 3 al PRG del Comune di San Pietro Mosezzo.



## APPENDICE

VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON LA DISCIPLINA DI BENI E COMPONENTI DEL PPR



**PREMESSA**

Questo documento è stato predisposto in ottemperanza all'art.46, c.9 delle Norme di Attuazione del PPR e agli artt.11 e 12 e allegato B del relativo Regolamento attuativo approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.4/R del 22/03/2019.

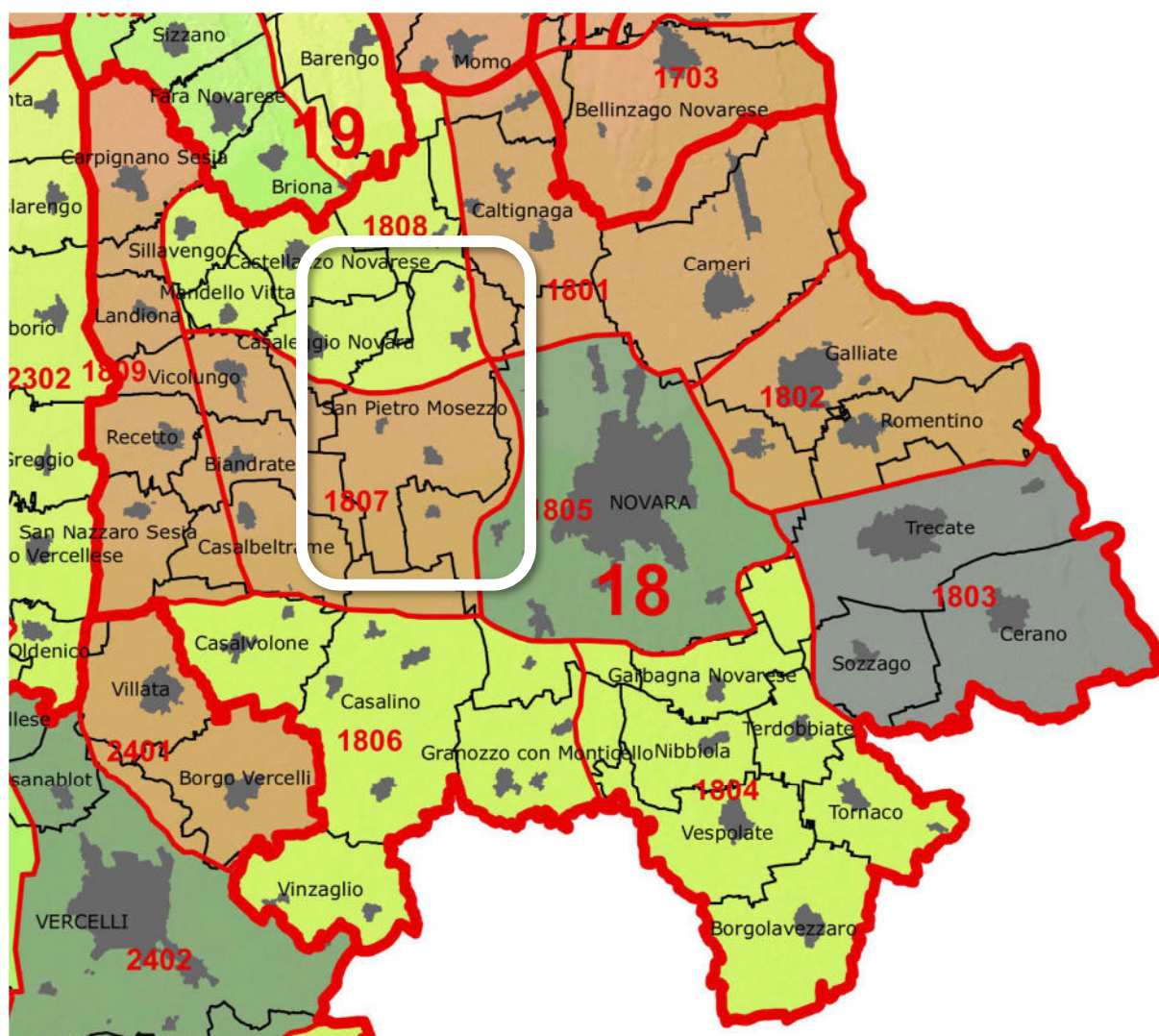
Si ricorda che la presente Variante non costituisce adeguamento al PPR.

**PARTE PRIMA**

Il Piano Paesaggistico Regionale articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggi (AP).

Il Comune di **SAN PIETRO MOSEZZO** fa parte dell'AP 18 denominato "*Pianura Novarese*".

Tavola P3 - Ambiti e unità di paesaggio



Di seguito si riporta una sintesi dei principali elementi di analisi e di orientamento strategico desumibili dalle schede relative all'ambito di paesaggio in questione, e il relativo schema "obiettivi - linee di azione" (allegato B delle Norme di Attuazione del PPR).

**AP 18 – scheda descrittiva**

[...]

**Dinamiche in atto**

- Pur nella conservazione del patrimonio edilizio e dei nuclei urbani storici, si rilevano effetti molto impattanti determinati dalla crescita indiscriminata degli insediamenti, soprattutto per l'espansione urbana e industriale nell'area est e nord-est di Novara;
- compromissione del territorio agrario periurbano con termine al capoluogo con realizzazione di stazione telerscalamento Novara, Città della Salute e razionalizzazione delle linee ad alta tensione;
- gravi alterazioni dell'assetto complessivo dell'area, dovute alla costruzione della linea TAV e dell'ammodernamento dell'autostrada A4, con i relativi svincoli e impatti secondari (conseguente frammentazione del paesaggio agrario, impatto visivo, impermeabilizzazione delle superfici, barriere per le reti ecologiche);
- espansione della risicoltura in superfici sabbioso-ghiaiose, non adatte per scarsa protezione del suolo nei confronti delle falde e per rapida perdita di fertilità, con bilancio energetico sfavorevole, con riduzione degli aspetti qualitativi di tutti gli elementi dell'agroecosistema e dei paesaggi fluviali;
- abbandono dell'agricoltura nel nord-est (Cameri e zone limitrofe) e rinaturalizzazione delle terre nere del Ticino;
- interventi di regimentazione dei corsi d'acqua talora con soluzioni invasive o estranee alle tradizioni costruttive locali;
- iniziative sporadiche di valorizzazione dei castelli rurali e di recupero dei nuclei storici (ricetti), oltre alla regolamentazione delle attività nelle aree rurali (Guida per la pianificazione in aree extraurbane nell'ambito del PTR ovest-Ticino, novembre 1998);
- crescita della attività escursionistica e delle altre attività connesse alla fruizione delle tre aree protette, in particolare legate alla promozione culturale del territorio agrario novarese, con percorsi di cicloturismo tra cascate, risaie e aree di tutela faunistica.

**Condizioni**

Nonostante le invasive espansioni urbane, il sistema insediativo storico ha buona leggibilità e manifesta buone possibilità di valorizzazione, soprattutto se si pone l'accento sulla possibile integrazione con la struttura agricola.

In particolare si riscontra che:

- non è costante l'attenzione alla valorizzazione e il patrimonio edilizio storico viene spesso alterato e reso illeggibile nel suo ruolo paesaggistico, dentro e fuori dalle città;
- l'organizzazione del suolo agricolo mantiene formalmente la sua impostazione storica, anche se le alterazioni provocate dalle tecnologie della risaia sono ormai irreversibili;
- i sistemi territoriali di età medioevale (nuclei rurali e ricetti), diffusi anche se privi di rilevanti monumentalità, meriterebbero maggiore attenzione.

Per quanto riguarda gli aspetti naturalistici e ambientali, i caratteri di rarità e integrità naturalistica ed ecosistemica sono riconoscibili soltanto in alcuni tratti dei paesaggi fluviali e nel tessuto rurale dei piccoli borghi della campagna novarese a ovest del capoluogo.

Per la risicoltura si deve ottenere una combinazione equilibrata che mantenga le valenze paesaggistiche di pregio riducendo la monotonia e l'impoverimento della biodiversità, non solo sulla macrofauna, ma anche sulla micro e mesofauna del suolo, nonché l'impatto per l'inquinamento per percolazione, soprattutto nei suoli sabbioso-ghiaiosi.

Lo squilibrio dell'ecosistema in generale, con perdita della biodiversità, è causato e accompagnato da:

- specializzazione colturale risicola, che tende a portare il territorio verso una banalizzazione, con elementi uniformi di dimensioni sempre più ampie, a impatto negativo sulla biodiversità e sul suolo, con pullulazioni di zanzare;
- sviluppo risicoltura in aree pedologicamente non idonee, a scarsa capacità di ritenuta idrica e di protezione delle falde; lavorazioni agrarie con macchine agricole anche sovradimensionate, che compromettono la struttura del suolo, ne aumentano la compattazione e contribuiscono alla perdita di fertilità;
- rischio di degrado e distruzione delle risorgive e dei relitti lembi di boschi planiziali per eliminazione diretta, per inquinamento o gestione non sostenibile (tagli commerciali, prelievo dei portaseme di querce);
- rischio di perdita delle valenze paesaggistiche fluviali del Sesia, dell'Agogna e del Terdoppio, con degrado e scomparsa dei boschi non protetti;
- perdita delle valenze paesaggistiche rurali e trasformazione irreversibile di ampie superfici nell'area urbana di Novara e verso le principali direttrici di comunicazione;



- espansione di specie arboree, arbustive ed erbacee esotiche, Prunus serotina in particolare, con destabilizzazione e degrado paesaggistico delle cenosi forestali;
- deperimento delle superfici boscate dovuto a periodi prolungati e ripetuti di stress idrico con abbassamento generalizzato delle falde, causato da siccità e prelievi irrazionali per usi irrigui, morie di vegetazione arborea.

#### **Strumenti di salvaguardia paesaggistico-ambientale**

- Piano paesistico del Terrazzo Novara – Vespolate (D.C.P. 20/04/2009, n. 21);
- Parco naturale del Ticino;
- Parco naturale delle Lame del Sesia;
- Riserva naturale della Palude di Casalbeltrame;
- SIC: Valle del Ticino (IT1150001); Palude di Casalbeltrame (IT1150003); Lame del Sesia e Isolone di Oldenico (IT1120010);
- ZPS: Valle del Ticino (IT1150001); Palude di Casalbeltrame (IT1150003); Garzaie novaresi (IT1150010); Lame del Sesia e Isolone di Oldenico (IT1120010); Agogna Morta, Borgolavezzaro (IT1150005);
- Sito UNESCO: MaB – Riserva della Biosfera "Valle del Ticino" (core zone e buffer zone);
- Dichiarazioni di notevole interesse pubblico per il giardino Omarini e le proprietà Zorzoli nel Comune di Novara (D.M. 20/12/1934);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei terreni costituenti il colle della Vittoria, di proprietà dell'Ospedale Maggiore della Carità ed Opere Pie Riunite di Novara, siti nel comune di Novara (D.M. 03/04/1947);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente il baluardo Quintino Sella e terreni sottostanti, sita nell'ambito del comune di Novara (D.M. 26/06/1954);
- Integrazione degli elenchi delle località soggette a tutela ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497 - Località Bicocca e Valle dell'Arbogna in comune di Novara (D.G.R. n. 135-13400 del 09/03/1992);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della Garzaia di San Bernardino sita nel comune di Briona (D.M. 01/08/1985);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'albero monumentale denominato Ginkgo Biloba di Casalbeltrame (D.G.R. n. 72-13581 del 04/10/2004).

#### **Indirizzi e orientamenti strategici**

Gli indirizzi fondamentali sono di riqualificazione territoriale delle aree compromesse e di mantenimento della qualità paesaggistica e ambientale complessiva delle aree di maggiore integrità.

Per quanto riguarda l'assetto riferito agli insediamenti urbani:

- interventi di riqualificazione edilizia delle aree maggiormente colpite dal disordinato sviluppo edilizio negli anni sessanta-ottanta del Novecento, con particolare attenzione a spazi pubblici e qualità dei margini, e dalle modificazioni indotte dalle trasformazioni infrastrutturali;
- creazione di fasce naturalizzate periurbane con funzione di filtro/transizione tra gli ambiti urbani, le aree esterne maggiormente interessate dalle opere infrastrutturali e il territorio rurale: definizione di elementi di fruizione dolce del territorio periurbano in relazione alla presenza di corsi d'acqua naturali e artificiali, anche con funzione di elementi connettivi del territorio;
- interventi di mitigazione e riqualificazione paesaggistica delle opere infrastrutturali, con particolare riferimento alla barriera costituita dalla linea TAV, dall'autostrada e dai relativi svincoli;
- interventi di ricomposizione paesaggistica dei bordi urbani, degli accessi come elementi di qualificazione del rapporto tra insediamenti urbani e contesto naturale e rurale.

Per quanto riguarda il territorio rurale, si segnalano:

- la salvaguardia del sistema agricolo della piana da riso e dei sistemi di beni a esso connessi, con valorizzazione delle componenti caratterizzanti: si rileva in particolare il sistema delle pievi, il patrimonio monumentale ecclesiastico e il sistema dei castelli agricoli, i siti archeologici, anche in relazione alla fruizione nel sistema paesaggistico di pianura;
- la valorizzazione e tutela delle cascine storiche e della rete storica dei canali e relativi manufatti;
- le minacce connesse ai fenomeni in atto di trasformazione del territorio agricolo con: accorpamento delle proprietà delle coltivazioni in grandi piane a riso con stravolgimento della rete di irrigazioni e modificazione dei caratteri percettivi del paesaggio e dei suoi caratteri costitutivi, rapporto cascina-podere, livello dei campi e rete minore di irrigazione, cancellazione di elementi caratterizzanti quali fontanili, argini, viabilità minore; trasformazione delle coltivazioni risicole in forme intensive connesse a nuova redditività produttiva (biomasse, biodiesel), anche in relazione alla previsione di nuove centrali energetiche sul territorio; banalizzazione e modificazione dei caratteri tipologici, architettonici e materici delle cascine e degli aggregati rurali;

- la definizione di orientamenti agronomici per rendere la risicoltura, in sé potenzialmente rilevante per il paesaggio e il nutrimento dell'avifauna, meno impattante, recuperando connessioni della rete ecologica, riducendo l'inquinamento del suolo e delle falde da concimi di sintesi, fitofarmaci ed erbicidi, e le pullulazioni di zanzare. Nelle terre con ridotta capacità protettiva delle falde e all'interno di aree protette e siti Natura 2000, generalizzare l'applicazione dei protocolli delle misure agroambientali del PSR;
- la valorizzazione della rete stradale detta "strada napoleonica della Posta" da Torino a Milano.

Per quanto riguarda l'assetto infrastrutturale e l'insediamento di attività logistico-produttive e commerciali, risulta opportuno:

- valutare attentamente gli insediamenti di nuovo impianto e le aree di espansione: in particolare si segnalano le criticità connesse alla previsione di nuovi insediamenti logistici in aree vocate all'agricoltura (come previsto a nord del capoluogo) in corrispondenza dei nodi viabilistici principali e in prossimità della rete ferroviaria, quali la prevista espansione del CIM di Novara. Tali nuove localizzazioni, unitamente al potenziamento dell'accessibilità stradale e ferroviaria, già realizzata o in previsione, e al permanere di elementi di criticità (siti di cantiere connessi alla linea TAV, aree estrattive e a situazione pregresse di disordine insediativo), configurano ampie zone di degrado paesaggistico per le quali occorre definire specifici indirizzi di mitigazione e ricomposizione del paesaggio;
- per la realizzazione di infrastrutture e il corretto inserimento di quelle esistenti, prevedere l'analisi delle esigenze di habitat e di mobilità delle specie faunistiche, in particolare quelle d'interesse europeo o rare a livello locale. Su tale base occorre valutare la corretta dislocazione dell'infrastruttura e prevedere accorgimenti per mitigarne e compensarne l'impatto, in particolare impiantando nuovi boschi planiziali e formazioni lineari;
- definire strategie a livello sovracomunale per la localizzazione di nuovi insediamenti commerciali/artigianali/produttivi o connessi al loisir, al fine di valutarne gli impatti e la sostenibilità paesaggistico-ambientale.

Nello specifico, per quanto riguarda gli aspetti naturalistici e la gestione del patrimonio agroforestale occorre:

- incentivare la conservazione e il ripristino delle alberate campestri, sia di singole piante, sia di formazioni lineari (siepi, filari, fasce boscate), radicati lungo corsi d'acqua, fossi, viabilità, limiti di proprietà e appezzamenti coltivati, per il loro grande valore paesaggistico, identitario dei luoghi, di produzioni tradizionali e di pregio, assortimenti legnosi per attrezzi, naturalistico, funzione di portaseme, posatoi, microhabitat, elementi di connessione della rete ecologica, di fascia tampone assorbente residui agricoli. A quest'ultimo fine, in abbinamento o in alternativa, lungo i fossi di scolo soggetti a frequente manutenzione spondale, è efficace anche la creazione di una fascia a prato stabile, larga almeno 2 metri;
- orientare le zone in abbandono agricolo verso la riforestazione guidata e l'arboricoltura;
- ampliare la zona di protezione naturalistica delle fasce dei corsi d'acqua, da attuarsi anche attraverso la definizione di strategie coordinate di intervento, sul modello dei contratti di fiume, che promuovano i valori e gli elementi connessi al tema delle terre d'acqua, corsi d'acqua, canalizzazioni, fontanili, paludi, garzaie, strade alzaie, manufatti idraulici, ponti, per rafforzare le valenze paesaggistiche del territorio: in zone fluviali soggette alla regolamentazione del Piano di Assetto Idrogeologico in fascia A, in particolar modo nelle aree a rischio di asportazione di massa, mantenere popolamenti forestali giovani, che possano fungere da strutture rallentanti il flusso d'acqua in casce di espansione e che nel contempo, per l'assenza di grandi esemplari, in caso di fluitazione non formino sbarramenti contro infrastrutture di attraversamento;
- una corretta gestione selvicolturale delle superfici forestali;
- valorizzare gli alberi monumentali o comunque a portamento maestoso all'interno del bosco, oltre al mantenimento di una quantità sufficiente di alberi maturi, deperenti e morti in piedi e al suolo, in misura adeguata per la tutela della biodiversità;
- negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo (tagli intercalari, di maturità/rinnovazione), prevenire l'ulteriore diffusione di robinia e altre specie esotiche; in particolare nei boschi a prevalenza di specie spontanee, contenere la robinia e tendere a eliminare gli altri elementi esotici, ciliegio tardivo, ailanto, quercia rossa, conifere, soprattutto se diffusivi, o le specie comunque inserite fuori areale. Devono essere inoltre valorizzate le specie spontanee rare, sporadiche o localmente poco frequenti, conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema.

**AP 18 – schema Obiettivi / Linee di azione**

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

1.9.3	Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti.	Promozione di misure di gestione delle attività estrattive per il loro reinserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.
3.1.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	
3.1.2	Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera.	Mitigazione e riqualificazione paesistica delle opere infrastrutturali (linea TAV, autostrada A4 e relativi svincoli).
3.2.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Contenimento degli impatti prodotti dagli insediamenti produttivi e logistici. Razionalizzazione di nuovi insediamenti commerciali o connessi al loisir anche mediante l'impianto di nuovi boschi planiziali e di formazioni lineari per mitigare l'impatto dovuto alle infrastrutture.
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).	

Gli AP sono ulteriormente suddivisi in Unità di Paesaggio (UP), sub-ambiti caratterizzati da peculiari sistemi di relazioni fra elementi eterogenei chiamati a dialogare fra loro e a restituire un complessivo e riconoscibile senso identitario.

Il territorio del Comune di **SAN PIETRO MOSEZZO** è ricompreso in quattro diverse UP:

- la 1801 denominata *"Cameri e le terre tra Agogna e Ticino"*, di tipologia normativa 7 *"Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità: Compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi"*. Nessuna delle modifiche puntuali della Variante ricade al suo interno;
- la 1805 denominata *"Novara"*, di tipologia normativa 5 *"Urbano rilevante alterato: Presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali"*. Nessuna delle modifiche puntuali della Variante ricade al suo interno;
- la 1807 denominata *"Piana Ovest di Novara"*, anch'essa di tipologia normativa 7. Vi ricadono le modifiche puntuali di Variante **1a, 2a, 2b, 3a (parte), 3b;**
- la 1808 denominata *"Nord-Ovest Novarese"*, di tipologia normativa 6 *"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"*. Vi ricadono le modifiche puntuali di Variante **2c, 2d, 3a (parte).**

Rispetto ai succitati **"Indirizzi e orientamenti strategici"** definiti per l'Ambito di Paesaggio n.18, la Variante al PRG in esame:

- per gli ambiti urbani (residenziali), promuove interventi di riqualificazione e completamento edilizio, con particolare attenzione a spazi pubblici e qualità funzionale e paesaggistica dei margini;
- per il territorio rurale, sostiene la valorizzazione e tutela delle cascine storiche e, indirettamente, di tutto il sistema agricolo della piana da riso, disciplinando il recupero e la funzionalizzazione degli aggregati rurali esistenti, senza prevederne espansioni a scapito delle componenti agrarie caratterizzanti;
- per il sistema logistico-produttivo, incentiva l'attuazione di un comparto già oggetto di pianificazione, anche sovracomunale, senza quindi configurare nuove aree di espansione, anzi operando per la completa attuazione anche delle previste misure di mitigazione e ricomposizione dei bordi.

Analogamente, come già argomentato al capitolo 5.2 del presente documento, promuove gli **"Obiettivi specifici di qualità paesaggistica"** volti alla valorizzazione del capitale territoriale, alla riqualificazione delle aree urbanizzate e degli insediamenti di frangia, al contenimento delle proliferazioni insediative e dell'erosione nelle aree agricole, alla definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano, alla mitigazione delle pressioni antropiche e all'integrazione paesaggistico-ambientale degli insediamenti produttivi/piattaforme logistiche.

Infine, con riferimento alle due UP all'interno delle quali sono contenuti gli ambiti di Variante:

- la **tipologia normativa** assegnata alla 1807 identifica ambiti non particolarmente caratterizzati ma comunque sede di una consolidata relazione tra sistemi naturali e sistemi insediati rurali tradizionali, in cui tuttavia sono presenti modificazioni diffuse indotte da nuove infrastrutture, residenze disperse e/o attrezzature per attività produttive, in alcuni casi accompagnate da diffusi processi di abbandono soprattutto – ma non solo – delle attività rurali. La Variante non è suscettibile di aggravare questa condizione, al contrario, portando ad attuazione le previsioni di PRG e sostenendo il recupero di un insediamento rurale, consente di contenere ulteriori episodi di frammentazione territoriale ed erosione del suolo;
- la **tipologia normativa** assegnata alla 1808 contraddistingue ambiti simili ai precedenti ma meno alterati, essendo pressoché assenti modificazioni delle relazioni tra sistemi naturali e insediati. La Variante persegue azioni di densificazione interna ai centri urbani e di riconversione di complessi agricoli preesistenti, agendo nell'ambito dell'impronta urbana già consolidata sul territorio sanpietrino.

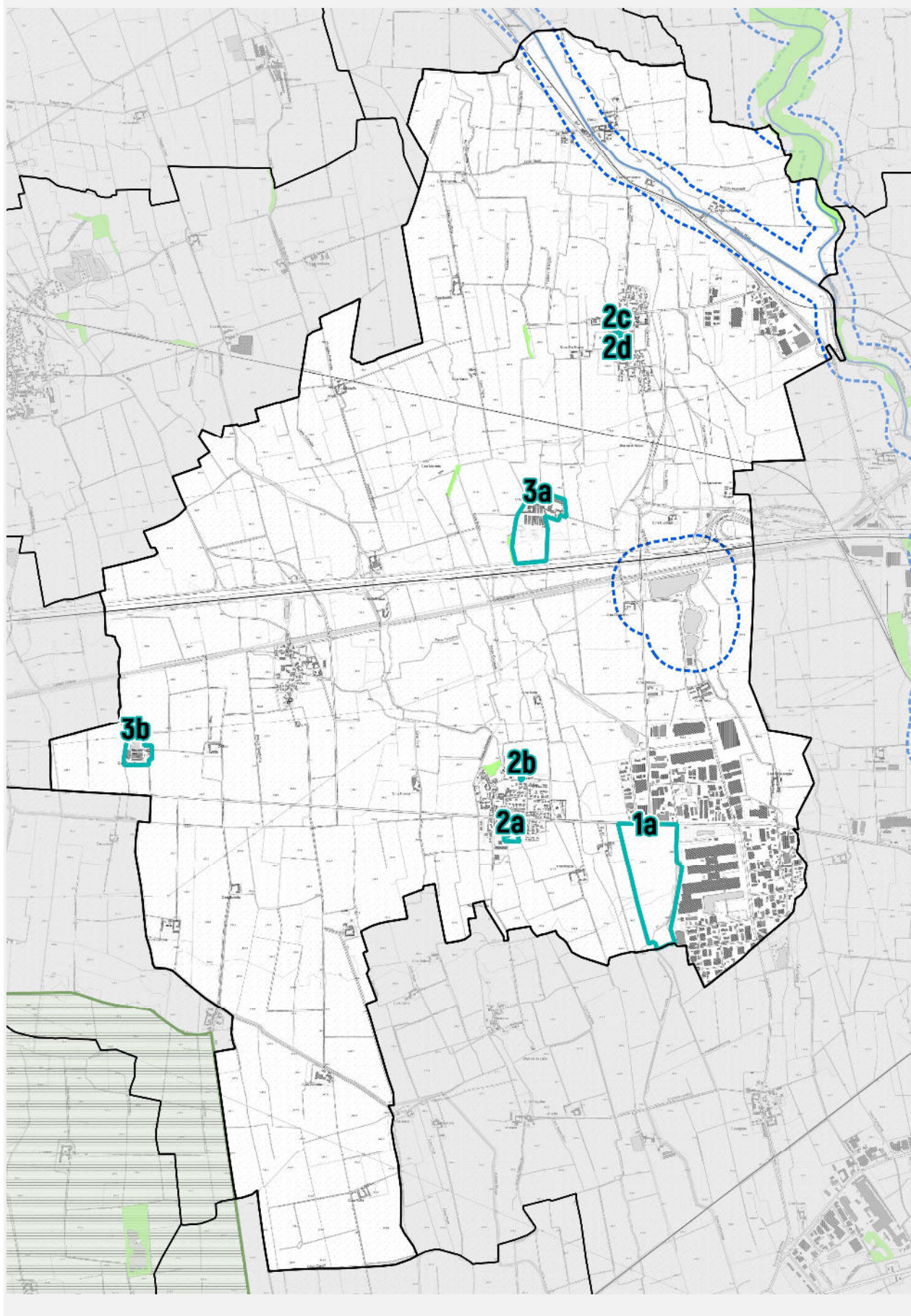
## PARTE SECONDA

**La Variante non riguarda immobili o aree individuati ex artt.136 e 157 del D.Lgs 42/2004 e disciplinati dal "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte – Prima Parte" del PPR.**

Di seguito si riportano:

- gli stralci delle tavole P2.3 "Beni paesaggistici: Novarese – Vercellese – Biellese", P4.8 "Componenti paesaggistiche: Pianura Novarese" e P5 "Rete di connessione paesaggistica";
- la verifica di coerenza dei contenuti della Variante rispetto a indirizzi, direttive e prescrizioni degli articoli normativi che disciplinano le componenti interessate.

Tavola P2.3 · Beni paesaggistici



**AREE TUTELATE PER LEGGE AI SENSI DELL'ART.142, C.1 DEL D.LGS 42/2004**

Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art.15):

- *cave allagate esaurite e dismesse nei pressi del Canale Cavour*

*NB: VINCOLO NON PRESENTE SULLE CARTE DEL PPR MA DERIVANTE DALL'APPLICAZIONE DEL C.2 DELL'ART.15*



Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art.14):

- *Torrente Strona di Boca e Cavallirio / Roggia Mora*

- *Torrente Agogna*



Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.18):

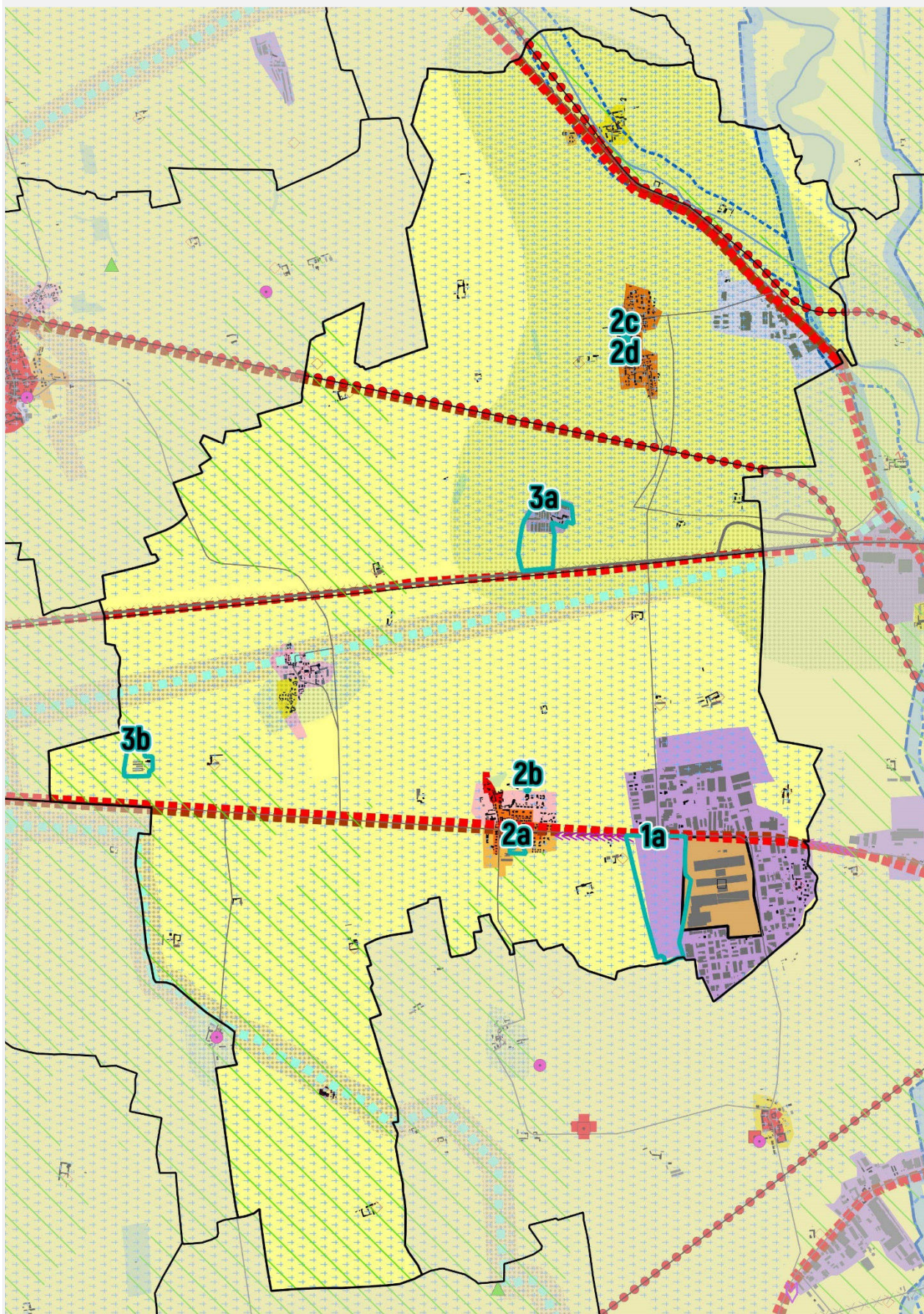
- *Riserva naturale della Palude di Casalbeltrame*

- *NB: VINCOLO NON RICADENTE SUL TERRITORIO COMUNALE DI SAN PIETRO MOSEZZO*








Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento [art.2, c. 2 e 6, del D.Lgs. n. 227/2001] (art.16)

Tavola P4.8 · Componenti paesaggistiche





**COMPONENTI NATURALISTICO – AMBIENTALI**

-  Zona fluviale allargata (art.14)
-  Zona fluviale interna (art.14)
-  Territori a prevalente copertura boscata (art.16)
-  Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art.19)
-  Aree di elevato interesse agronomico (art.20): // classe

**COMPONENTI STORICO - CULTURALI****Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art.22):**

- Rete viaria di età romana e medievale:
  - (di particolare rilevanza) *Strada Biandrina (SP 15), Strada Vercellina (SP 11)*
  - *Strada per la Valsesia (SP 299), Strada Biandrina (SP 15)*
  - *Strada Settimia poi Francisca (ora SS 229)*
- Rete viaria di età moderna e contemporanea:
  - *Altra viabilità primaria: Varallo-Novara*
  - *Strada reale: Novara-Sempione*
  - *Strada reale: Torino-Novara*
- Rete ferroviaria storica:
  - *Novara-Biella; Novara-Varallo*
  - *Novara-Borgomanero*
  - *Novara-Rovasenda*
- Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art.25):
  - Permanenze di centuriazione e organizzazione produttiva di età romana: *Pianura novarese*
  - Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna: *San Pietro Mosezzo*
  - (particolarmente notevoli) Aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX sec.): *San Pietro Mosezzo*
- Presenza stratificata di sistemi irrigui (art.25):
  - *Canale Cavour*
  - *Roggia Biraga*



**COMPONENTI PERCETTIVO - IDENTITARIE****Relazioni visive tra insediamento e contesto (art.31):**









- Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate:
  - *Cesto*
  - *Mosezzo*
  - *Nibbia*
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali):
  - (particolarmente notevoli) *Canale Cavour, Roggia Biraga, Roggia Mora*

**Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art.32):**

- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie (particolarmente notevoli):
  - *Fascia periurbana di Novara*
  - *San Pietro Mosezzo*
  - *Zona est*

**COMPONENTI MORFOLOGICO - INSEDIATIVE**

-  Varchi tra aree edificate (art.34)
-  Urbane consolidate dei centri minori (art.35) m.i.2

-  Tessuti urbani esterni ai centri (art.35) m.i.3
-  Tessuti discontinui suburbani (art.36) m.i.4
-  Insediamenti specialistici organizzati (art.37) m.i.5
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art.38) m.i.6
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art.38) m.i.7
-  Complessi infrastrutturali (art.39) m.i.9:  
- *Polo logistico: interporto*
-  Aree rurali di pianura o collina (art.40) m.i.10
-  Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art.40) m.i.11

#### Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive (art.41):

Elementi di criticità puntuali:

- Segni di attività impattanti, aggressive o dismesse (cave, discariche, ecc.): *Interporto*
- Perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa: *Nibbia: nuove aree residenziali e industriali (nord dell'abitato); San Pietro Mosezzo lungo SP 11*

Elementi di criticità lineari (di particolare criticità):







- ⊗⊗⊗⊗⊗⊗ -Impattante presenza di barriere lineari date da infrastrutture a terra (grandi strade, ferrovie, attrezzature):  
*Autostrada A4, linea TAV*

Tavola P5 - Rete di connessione paesaggistica












ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

**Nodi (core areas)**




-  Aree protette
-  SIC e ZSC
-  ZPS
-  Altri siti di interesse naturalistico
-  Nodi principali
-  Nodi secondari

**Connessioni ecologiche**

-  Corridoi su rete idrografica da mantenere
-  Corridoi su rete idrografica da potenziare
-  Corridoi su rete idrografica da ricostituire
-  Corridoi ecologici da potenziare
-  Corridoi ecologici esterni
-  Punti d'appoggio (*stepping stones*)
-  Aree di continuità naturale da mantenere e monitorare
-  Fasce di connessione sovregionale: rete fluviale condivisa
-  Principali rotte migratorie


**Aree di progetto** Aree tampone (*buffer zones*) Contesti dei nodi Contesti fluviali Varchi ecologici**Aree di riqualificazione ambientale** Contesti periurbani di rilevanza regionale Contesti periurbani di rilevanza locale Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa**RETE STORICO-CULTURALE** Mete di fruizione di interesse naturale/culturale (regionali, principali e minori)

Sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale:


 10 – Sistema dei castelli di pianura e delle grange del Vercellese e Novarese 12 – Sistema degli ecomusei 13 – Sistema dei Sacri Monti e dei Santuari Siti archeologici di rilevanza regionale**RETE DI FRUIZIONE** Ferrovie "verdi" *Greenways* regionali Circuiti di interesse fruitivo Rete sentieristica Infrastrutture da riqualificare Infrastrutture da mitigare

Sistemi delle mete di fruizione:

 Capisaldi del sistema fruitivo (Torino, principali, secondari) Accessi alle aree naturali

AREE RURALI DI ELEVATA BIOPERMEABILITÀ [ articolo 19 ]	
Tav. <b>P4.8</b>	<b>Componenti naturalistico – ambientali</b>  Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari
Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 10</i></p> <p>Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto- utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.</p>	<p>Modifiche <b>2c, 2d, 3a</b></p> <p>[Il tematismo segnalato dal PPR sulle suddette aree oggetto di Variante è quello di cui alla lettera d. di fianco rubricata.] Dalle analisi sviluppate nei precedenti capitoli è evidente che i due lotti in contesto urbano (Frazione Nibbia, <b>2c</b> e <b>2d</b>) non sono interessati da alcuna componente di carattere rurale. Con riferimento alla Cascina Obiarello (<b>3a</b>), la Variante prevede il recupero degli edifici e delle strutture esistenti all'interno dell'ambito pertinenziale, già in passato agro-produttivo, senza interferire con eventuali formazioni lineari all'esterno, bensì migliorando l'inserimento del polo nel paesaggio agrario.</p>

## AREE DI ELEVATO INTERESSE AGRONOMICO [ articolo 20 ]

Tav. **Componenti naturalistico – ambientali**  
**P4.8**  Aree di elevato interesse agronomico

## Testo normativo del PPR

## Elementi di coerenza della Variante

Modifica **3b****Indirizzi***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 opera per sostenere le esigenze di razionalizzazione di un'azienda agricola (Cascina Cornelia); nel far ciò, ri-perimetra l'attuale ambito aziendale, "liberando" terreni di elevato interesse agronomico e includendone altri di minore capacità d'uso, e introduce nuovi elementi di sostenibilità ambientale delle trasformazioni.

**Direttive***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.

Come detto, la Cascina Cornelia è un'impresa del settore agricolo e le previsioni di Variante sono comunque orientate a massimizzare il suo inserimento paesaggistico e a minimizzare gli impatti ambientali dell'attività zootecnica.

## RELAZIONI VISIVE TRA INSEDIAMENTO E CONTESTO [ articolo 31 ]

Tav.  
P4.8

## Componenti percettivo – identitarie



Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate

## Testo normativo del PPR

## Elementi di coerenza della Variante

## Modifica 2d

## Direttive

*comma 2*


I piani locali:

- a) (...)
- 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) (...)
- 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.

La Variante interviene unicamente con una precisazione normativa sulle modalità di calcolo della superficie fondiaria dell'ambito e sulle distanze delle nuove costruzioni dal marciapiede già realizzato. Non determina modifiche delle condizioni attuative già definite dal PRG vigente e valutate in sede di sua approvazione, che prevedono parametri coerenti con il contesto di inserimento, in termini soprattutto di altezze degli edifici e quote di superfici libere permeabili.

## AREE RURALI DI SPECIFICO INTERESSE PAESAGGISTICO [ articolo 32 ]

## Tav. Componenti percettivo – identitarie

P4.8  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie

## Testo normativo del PPR

## Elementi di coerenza della Variante

Modifiche 1a, 2b, 2c, 2d, 3a, 3b

## Direttive

comma 4

I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:

- a) disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);
- b) Definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).

Con riguardo ai lotti residenziali in Frazione Nibbia (modifiche 2c e 2d), la loro ubicazione interna all'edificio esclude qualunque presenza di segni del sistema risicolo.

La modifica 2b riguarda un terreno al margine Nord di San Pietro, privo di qualunque elemento o utilizzo rurale, ed è comunque volta alla sua riclassificazione per usi non edificatori (verde privato).

L'area 1a è un tassello marginale dell'Area industriale di San Pietro, rimasto finora inattuato per mancanza di condizioni favorevoli; la Variante punta a sostenere il completamento del polo produttivo, così da definire un confine netto e ben strutturato tra insediamenti urbani e territorio agricolo, attraverso la realizzazione di fasce verdi di transizione e di mitigazione paesaggistica.

Infine, la Variante disciplina il recupero e lo sviluppo di due insediamenti produttivi agricoli, indirizzando la Cascina Obiarello verso pratiche più sostenibili e soluzioni edilizie più armonizzate con il contesto (3a) e razionalizzando il perimetro aziendale della Cascina Cornelia, anche per un minore impatto sui suoli ad elevata valenza culturale (3b).



AREE URBANE CONSOLIDATE [ articolo 35 ]	
Tav. P4.8	Componenti morfologico – insediative
	Tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3)
Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
<p><b>Indirizzi</b></p> <p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <p>a) il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>b) il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p> <p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 5</i></p> <p>I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. [...]</p>	<p>Modifiche <b>2c, 2d</b></p> <p>La Variante va nella direzione di agevolare l'attuazione di due aree edificabili già individuate dal PRG vigente con la funzione di definire il fronte urbano su Via Pertini e Via Fungo e consolidare la dotazione di servizi di Frazione Nibbia.</p> <p>[Per l'area <b>2c</b> il PRG prevede operazioni di demolizione/recupero degli edifici dismessi esistenti, operando indirettamente per una rigenerazione della zona.]</p> <p>La suddivisione dell'area <b>2c</b> in due comparti a diversa operatività edilizia è anche funzionale alle operazioni di recupero che la proprietà intende attivare.</p>

## INSEDIAMENTI SPECIALISTICI ORGANIZZATI [ articolo 37 ]

Tav.  
P4.8

## Componenti morfologico – insediative

Insedimenti specialistici organizzati (m.i.5)

## Testo normativo del PPR

## Elementi di coerenza della Variante

## Modifica 3a (1b)

## Direttive

*comma 4*

Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:

a) sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:

I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;

II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;

b) eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:

I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;

II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;

III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;

IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.

*comma 5*

Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.

La Variante intende favorire il riuso funzionale della Cascina Obiarello, pur indirizzandola verso attività meno impattanti rispetto all'allevamento suinicolo un tempo praticato. Per far ciò, stabilisce l'obbligo di concordare con il Comune tutte le misure atte a garantire la qualità ambientale e paesaggistica delle nuove attività insediate, con particolare riferimento al controllo dei fattori di pressione sul territorio agricolo e sulle aree residenziali.

Con generale riferimento alla modifica normativa che diversifica le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle aree produttive di San Pietro (1b), essa non produce nuove previsioni edificatorie non già contemplate dal PRG.

In merito alla cascina, trattandosi di un insediamento per attività produttive del settore agricolo, le linee guida APEA non trovano applicazione; in ogni caso, la Variante opera per una riconfigurazione più "leggera" dell'ambito, mutuando gli indirizzi di sostenibilità propri dei criteri APEA.

Per quanto riguarda la modifica 1b, il "garantire un equilibrato mix funzionale" è uno dei criteri localizzativi per le APEA regionali, che trova pieno riscontro nella Variante.

*comma 6*

I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articoli 34 comma 5.

La riconversione della Cascina Obiarello può intendersi come un'operazione di rigenerazione, in chiave sia ambientale che economica, così come l'aumento delle occasioni di utilizzo degli spazi industriali massimizza l'attrattività dei poli produttivi sanpietrini.

## AREE DI DISPERSIONE INSEDIATIVA [ articolo 38 ]

Tav.  
P4.8**Componenti morfologico – insediative**

Aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6)

## Testo normativo del PPR

## Elementi di coerenza della Variante

## Modifica 2a

**Direttive***comma 3*

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

*comma 4*

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a) eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b) possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c) gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d) siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

L'area, già riconosciuta dal vigente PRG, si pone al margine Sud dell'abitato di San Pietro, interclusa dal tessuto urbano su tre lati e priva di valenze rurali o paesaggistiche. Presenta al contrario elevate convenienze all'attuazione in senso residenziale, potendo contribuire alla creazione di un bordo stabile con funzione anche ecotonale.

La Variante non prevede modifiche agli attuali parametri edificatori dell'area, ma si limita ad articolarne le modalità attuative. Si ribadisce comunque che essa non ricade nelle componenti di pregio di fianco elencate e la sua attuazione è finalizzata a completare il tessuto insediativo di San Pietro e a migliorare il rapporto tra ambiti costruiti e contesti liberi.

## INSEDIAMENTI RURALI [ articolo 40 ]

Tav. **Componenti morfologico – insediative**  
**P4.8** Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)

Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
<p><b>Direttive</b>  <i>comma 5</i></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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.);</li> <li>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;</li> <li>d) disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</li> <li>e) disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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.</li> </ul>	<p>Modifiche <b>2b, 3a, 3b (3c)</b></p> <p>L'area <b>2b</b> si situa in un contesto di bordo urbano ed è destinata dal PRG vigente a servizi pubblici. La Variante ne prevede la riclassificazione a verde privato, utilizzo che non fa venire meno gli obiettivi di delimitazione dell'edificato nei confronti del territorio agricolo.</p> <p>Per le cascate Obiareello e Cornelia, le azioni di Variante sono proprio finalizzate ad un riuso/sviluppo del patrimonio rurale esistente, ponendo particolare cura alla coerenza ambientale e paesaggistica degli interventi.</p> <p>In generale, anche le modifiche normative tese a coniugare la tutela dei valori ambientali e documentari riscontrabili nei nuclei rurali che costellano il territorio sanpietrino con i processi di efficientamento delle aziende agricole insediate nella maggior parte di essi <b>(3c)</b> sono pienamente aderenti alle direttive di valorizzazione, conservazione e ricostituzione del sistema di testimonianze storiche del territorio rurale, ulteriormente dettagliate all'art. 25 del PPR.</p>

## RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA [ articolo 42 ]

Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
<b>Indirizzi</b>	
<p><i>comma 8</i></p> <p>I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specificino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.</p>	<p>Tutto il territorio comunale di San Pietro Mosezzo è connotato come area agricola "in cui ricreare connettività diffusa". La Variante non opera direttamente in questo senso, ma contribuisce comunque a tutelare gli elementi della rete ecologica, favorendo gli interventi sui tessuti edificati e l'attuazione di aree di frangia già incluse nella zonizzazione urbanistica.</p>
<p><i>comma 9</i></p> <p>Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.</p>	<p>La Variante non incide sull'accessibilità alla rete storico-culturale e di fruizione.</p>
<p><i>comma 11</i></p> <p>Con riferimento alle indicazioni relative alla rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;</li> <li>b) prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33;</li> <li>c) prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;</li> <li>d) adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.</li> </ul>	<p>La Variante non introduce elementi di disturbo percettivo, anzi regola la disciplina edilizia dei nuclei rurali in maniera da mitigare le criticità esistenti, soprattutto sul versante paesaggistico.</p>

**Alla luce di quanto sopra esposto, si dichiara che la Variante Parziale n. 3 al vigente PRG del Comune di San Pietro Mosezzo è coerente e rispetta le norme del PPR.**