



COMUNE DI NOVARA

Deliberazione N° 79 del 21/12/2021

Proposta N° 96 del 03/12/2021

OGGETTO

VARIANTE URBANISTICA EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R 05.12.1977 N. 56 E S.M.I. INERENTE IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANISTICA DI UN'AREA DENOMINATA "EX SNAM" SITA TRA VIA XXV APRILE, VIA MONCALVO, VIA GIUSTI, PRESENTATA DALLA SOCIETÀ VIOLA S.R.L.. APPROVAZIONE DEFINITIVA.

L'anno duemilaventuno, mese di Dicembre, il giorno ventuno, nella sala consiliare del Palazzo Municipale in Via Rosselli 1, presenti il Presidente del Consiglio, sig. Edoardo Brustia e il Segretario Generale, Cav. Uff. Cav. Uff. Dott. Giacomo ROSSI, si è riunito in sessione ordinaria seduta pubblica il Consiglio Comunale in videoconferenza, ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio Comunale prot.n. 117644 del 17.12.2021 ad oggetto: "Consiglio Comunale e Commissioni Consiliari Permanenti in videoconferenza".

L'avviso di convocazione con l'elenco degli oggetti da trattare, è stato consegnato in tempo utile a tutti i Consiglieri Comunali, è stato pubblicato all'Albo Pretorio ed è stato inviato al Signor Prefetto di Novara.

La seduta ha avuto inizio alle ore 09:25, con l'appello dei presenti effettuato dal Segretario Generale, secondo la disciplina fissata dal sopracitato decreto, prot.n. 117644/2021.

All'inizio della discussione della presente delibera dei seguenti trentatré Consiglieri in carica assegnati al Comune:

Canelli Alessandro	Freguglia Flavio	Pasquini Arduino
Allegra Emanuela	Gagliardi Pietro	Picozzi Gaetano
Astolfi Maria Luisa	Gambacorta Marco	Pirovano Rossano
Baroni Piergiacomo	Gigantino Mauro	Piscitelli Umberto
Brustia Edoardo	Graziosi Valentina	Prestinicola Gian Maria
Caressa Franco	Iacopino Mario	Ragno Michele
Colli Vignarelli Mattia	Iodice Annaclara	Renna Laucello Nobile Francesco
Crivelli Andrea	Napoli Tiziana	Ricca Francesca
Esempio Camillo	Pace Barbara	Romano Ezio
Fonzo Nicola	Paladini Sara	Spilinga Cinzia
Franzoni Elisabetta	Palmieri Pietro	Stangalini Maria Cristina

Risultano assenti :

COLLI, FONZO, PISCITELLI, RENNA LAUCELLO NOBILE

Consiglieri presenti N. **29**

Consiglieri assenti N. **4**

Il Segretario attesta che il Sindaco, dott. Alessandro Canelli ed i Consiglieri in carica assegnati al Comune che risultano presenti, si sono collegati in videoconferenza e sono stati visivamente identificati dal Segretario

Il Segretario dà inoltre atto che il Sindaco ed i Consiglieri Caressa, Freguglia, Pasquini, Picozzi, Ragno, Stangalini risultano presenti nella sede municipale, ancorché collegati in videoconferenza

Partecipano in videoconferenza gli Assessori, Sigg.: Armienti, De Grandis, Lanzo, Mattiuz, Moscatelli, Negri, Piantanida, Zoccali.

Il Presidente riconosce la validità della seduta.

N. 79 OGGETTO: **VARIANTE URBANISTICA EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R 05.12.1977 N. 56 E S.M.I. INERENTE IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANISTICA DI UN'AREA DENOMINATA "EX SNAM" SITA TRA VIA XXV APRILE, VIA MONCALVO, VIA GIUSTI, PRESENTATA DALLA SOCIETÀ VIOLA S.R.L.. APPROVAZIONE DEFINITIVA.**

La proposta di deliberazione di cui in oggetto è stata trasmessa via mail a tutti i consiglieri comunali con nota prot.n. 114383 del 9.12.2021, ad oggetto: "Convocazione riunione della 2^Commissione consiliare"

Il Presidente pone in discussione la proposta di deliberazione di cui in oggetto iscritta al punto n. 8 dell'o.d.g. del Consiglio Comunale ed invita l'Assessore Mattiuz ad illustrarne il contenuto.

Dopo l'illustrazione dell'Assessore Mattiuz, intervengono per discussione e/o dichiarazione di voto i consiglieri Pirovano, Paladini, Iacopino, Baroni, Allegra, Picozzi ed ancora l'Assessore Mattiuz per precisazioni

I relativi interventi sono riportati nel verbale della seduta odierna

Durante la discussione rientra il consigliere Piscitelli ed esce il consigliere Caressa; i consiglieri presenti sono 29.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ricordato che:

- in data 28.7.2017 prot. n. 55.539 del 7.8.2017 la Società Viola S.r.l. di Torino, e per essa il Sig. Sogno Italo, nella sua qualità di Legale Rappresentante della Società, proprietaria dell'area sita tra Via XXV Aprile, Via Moncalvo e Via Giusti, censita nel Catasto Terreni del Comune di Novara al mappale n. 1.353 del foglio n. 78, aveva presentato una proposta di trasformazione di un'area denominata "ex Snam" situata nella parte orientale del tessuto urbano del Comune di Novara, attualmente occupata da un edificio ad uso servizi/artigianale dismesso, ed identificata dal vigente P.R.G. con la sigla "Ambito delle Attrezzature Tecniche e Tecnologiche (SNAM)", ai sensi dell'art. 13 delle NTA la destinazione d'uso 3.17, c "Servizi e infrastrutture tecniche e tecnologiche – impianti ed attrezzature di gestione delle reti dei servizi tecnologici urbani";
- tale manifestazione/proposta prevedeva la formazione di una Variante Parziale al PRG riguardante l'area sopra descritta, prefigurandone una sua trasformazione attraverso la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un edificio ad unico piano fuori terra, a destinazione commerciale al dettaglio di media struttura di vendita alimentare - mista;
- in data 10.10.2018 prot. n. 88.679 i professionisti incaricati dalla Società Viola S.r.l. - l'arch. Attilio Sogno - Lab Ideas S.r.l. di Torino e l'arch. Mario Torre STA Tem.a di Torino, inoltravano formalmente la proposta progettuale definitiva volta alla realizzazione di un edificio commerciale, onnicomprensiva della proposta urbanistico – progettuale e del relativo quadro economico di progetto; l'intervento in esame prevedeva la demolizione degli edifici esistenti con

la rimozione e lo smaltimento di parte delle coperture in cemento amianto <eternit> e la formazione di un edificio per complessivi mq. 2.040,58 di SUL. Alle sopraccitate superfici devono aggiungersi quelle che urbanisticamente non determinano SUL, come: la buca della rampa di accesso alle aree del transito merci <cosiddetta baia di carico>, le aree esterne lungo Via Moncalvo della cabina di trasformazione MT/BT con relativo punto di consegna;

- la proposta di riqualificazione prevedeva altresì:
 - la modifica della viabilità lungo la rotatoria esistente con l'aggiunta di un ulteriore braccio d'ingresso all'edificio commerciale <cosiddetto 6° braccio in rotatoria per il solo ingresso delle autovetture> e la modifica delle aiuole esistenti;
 - la realizzazione di una struttura commerciale di vendita al dettaglio alimentare – mista <il lotto rientra in Addensamento A 3 – Addensamento Commerciale Urbano, per il quale gli indirizzi e Criteri di Programmazione Commerciale consentono la realizzazione di Medie Strutture Alimentari Miste fino a 1.800 mq. di superficie di vendita>;
 - la ridefinizione delle previsioni di PRG della rotatoria di XXV Aprile/Corso Milano e riqualificazione dell'area verde antistante l'attuale sede LIDL di via Casorati;
- la proposta progettuale si era completata in data 18.12.2019 prot. n. 114.449 con la presentazione di una nota denominata *“chiarimenti in merito all'utilizzo dei locali commerciali di via Casorati attualmente occupati dal discount ad insegna LIDL, che verranno liberati in seguito alla realizzazione del nuovo punto vendita di corso XXV Aprile”*, dalla quale si evince che il nuovo punto vendita previsto in via XXV Aprile sostituirà quello ad oggi operante di via Casorati, per quest'ultimo ne è, a trasferimento avvenuto, prevista la commercializzazione. La realizzazione del nuovo punto vendita diviene anche, da parte della Società proponente, l'occasione per proporre la riqualificazione di uno spazio verde al servizio degli insediamenti residenziali esistenti in via Casorati, con la realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra la via Casorati e il parcheggio di via Pianca, la pavimentazione dell'area limitrofa alla “Casa dell'Acqua” e la piantumazione e l'inserimento dell'arredo urbano per l'area;
- la soc. Lidl Italia S.r.l. con la nota in data 1.10.2020 <prot. n. 79.978 del 2.10.2020> aveva fornito ulteriori chiarimenti in merito all'utilizzo dei locali commerciali di Via Casorati attualmente occupati dal discount, una volta trasferito il medesimo con la commercializzazione dell'unità per strutture non alimentari, con occupazione del medesimo entro anni 1 dalla data del trasferimento del punto vendita; tempistica comprensiva già dell'eventuale adeguamento dei locali alle esigenze del nuovo player;
- con la deliberazione della Giunta Comunale n. 67 del 09.03.2021, esecutiva ai sensi di legge, l'Amministrazione Comunale aveva ritenuto meritevole di approvazione la proposta progettuale de qua ed aveva approvato lo schema di Accordo Procedimentale da sottoscrivere con la Società Viola S.r.l., in conformità a quanto stabilito con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 28.06.2017;
- in data 23.4.2021 registro dei Contratti Interni n. 97 veniva sottoscritto tra la Soc. Viola S.r.l. ed il Comune di Novara l'accordo procedimentale relativo la disciplina degli atti prodromici la futura adozione di una variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 17 co. 5 L.R. 56/77 e s.m.i., atto che prevede:
 - “art. 5 – Contributo Straordinario di Urbanizzazione delle aree trasformate. Nel caso di specie, come si evince dalla Relazione tecnica, parte integrante della citata deliberazione n. 67/2021 allegata al presente accordo come Allegato A, la plusvalenza risulta pari ad € 55.624,88 (euro cinquantacinquemilaseicentoventiquattro e centesimi ottantotto).*
 - Pertanto, la Parte Proponente si obbliga a corrispondere l'importo così come determinato entro trenta giorni dall'approvazione definitiva della variante urbanistica.”*

Premesso che:

- con propria deliberazione n. 51 del 19.7.2021, immediatamente eseguibile, ad oggetto “*Variante urbanistica ex art. 17 comma 5 della L.R 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. inerente il progetto di riqualificazione e trasformazione urbanistica di un'area denominata “Ex SNAM” sita tra Via XXV Aprile, Via Moncalvo, Via Giusti, presentata dalla Società Viola srl . Adozione”* è stata adottata, per le motivazioni di seguito trascritte, la Variante parziale n. 17 alla Variante Generale al PRG 2008:
 - a) gli edifici attualmente sono vuoti e nel complesso l'area é inutilizzata in quanto SNAM rete Gas ha già alienato l'intera superficie di mq. 6.556,00 <gara aggiudicata nel 2016>, la situazione di inutilizzo si protrae pertanto dalla fine del 2016;
 - b) l'area risulta interna al tessuto urbano di natura prevalentemente residenziale; l'attuale destinazione urbanistica a “*Servizi sovra comunali con usi specifici SNAM*”, non sarà mai più attuabile e funzionale per tali destinazioni e pertanto la medesima deve comunque essere rivista;
 - c) l'ipotesi di realizzare la nuova rotatoria in forma oblunga sul fronte di via XXV Aprile - Corso Milano é rimasta una mera previsione di PRG, l'attuale rotatoria é funzionale al traffico esistente ed é quindi intenzione dell'Amministrazione prevederne la conferma; in questo caso si andrebbe a reintrodurre nel PRG in Variante anche il parcheggio e l'area verde limitrofa di corso Milano, aree già in proprietà della Pubblica Amministrazione;
 - d) la prevista area pubblica ad oggi limitrofa la via Casorati, su cui é localizzata una delle cosiddette “*case dell'Acqua*” necessita di un intervento di riqualificazione e arredo urbano che la elevi sia dal punto di vista qualitativo/percettivo che dal punto di vista funzionale; a tali motivazioni vanno ad aggiungersi:
 - a1) il riuso, attraverso la riqualificazione e la bonifica della copertura in cemento amianto, di un'area dismessa attraverso il reinserimento di funzioni economiche compatibili e proprie del tessuto urbano residenziale esistente prossimo, le quali hanno la possibilità d'insediarsi senza appunto incrementare il consumo di suolo;
 - b1) la sistemazione generale dell'area pubblica ricompresa tra la Via Casorati e la Via Pianca, che rappresenta una micro riqualificazione all'interno di un contesto urbano che é di per sé significativa, in quanto consente un miglioramento e una razionalizzazione della viabilità ciclopedonale della zona e la rende più fruibile sotto l'aspetto della dotazione del verde pubblico di quartiere e delle infrastrutture di arredo urbano;
 - c1) l'implementazione e la razionalizzazione della rete e dei servizi di natura commerciale nell'area interessata dall'edilizia residenziale pubblica del PEEP Est di Sant'Agabio, ed in particolar modo lungo l'asse di Corso Milano, spina portante, quest'ultimo, dell'Addensamento Commerciale Urbano forte A3 individuato dall'Amministrazione Comunale in sede di definizione dei Criteri commerciali comunali;
- la Variante parziale n. 17, così adottata, comporta un riassetto delle aree di proprietà ai fini della coerenza del Piano Regolatore con la proposta di Variante, sia interne all'attuale perimetro delle aree a servizi con usi specifici SNAM, sia le aree esterne di proprietà comunale, come meglio riportato di seguito:
 - a) aree interne al perimetro di proprietà: l'area, per la sua totalità verrà trasformata in area a destinazione Commerciale di cui alle destinazioni urbanistiche C1.1, C1.2 e C1.4 di cui all'art. 13 delle NTA, Commercio al minuto alimentare e non alimentare e somministrazione di alimenti e bevande; tale area verrà assoggettata a IEU e disciplinata da apposita scheda d'area quale Ambito a Prescrizione Specifica di Riqualificazione Urbana "U", ed assumerà la numerazione di "U67";
 - b) aree esterne pubbliche – viabilità e verde:
 - si provvede ad individuare correttamente l'esistente viabilità e relativa rotatoria tra via XXV Aprile e C.so Milano, nonché il parcheggio/area verde limitrofa all'incrocio tra C.so

Milano e Via Moncalvo e la disciplinerà come “*Viabilità Esistente e Sistemazioni di Pertinenza*” normandola con l'art. 21.1 delle NTA di PRG

- si provvede a modificare l'attuale previsione dell'area limitrofa la via Casorati oggi dalla tav. P4.28 destinata parcheggio esistente in area a verde pubblico di progetto così come previsto dall'art. 10 e 21.4/5.a delle NTA di PRG;
- la Variante all'uopo redatta dal Servizio Governo del Territorio e Mobilità, ed adottata ai sensi dell'art. 17 co. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. è comprensiva degli elaborati sotto elencati:

Parte Urbanistica - Progetto Preliminare di Variante Urbanistica Parziale <NA, relazioni e elaborati grafici>

- El. - Relazione Illustrativa Generale – giu. 2021;
- Verifica di Coerenza della Variante Parziale del Comune di Novara con il Piano paesaggistico regionale (Ppr) - giu. 2021;

Stato di Fatto:

- Tav. P3.1 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:10.000 - agg. nov. 2020;
- Tav. P4.28 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:2.000 - agg. febb. 2017;

Progetto:

- El. – All.1 NTA PRG in Variante - art. 20.67 Scheda d'area U67 - agg. giu. 2021;
- P3.1 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:10.000 - agg. mar. 2021;
- Tav. P4.28 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:2.000 - agg. mar. 2021;
- Ed. Documento previsionale di impatto acustico – giu. 2018;
- Relazione Geologico – Tecnica e Idraulica – giu. 2021;
- El. Dichiarazione geologo art. 17 c. 5 lett. g) per PPE variante Ambito T12 - giu. 2021;

Parte Ambientale di PPE e del Progetto Preliminare di Variante Parziale al PRG vigente <relazione>

- “Documento Tecnico Preliminare” - Relazione di Verifica di Assoggettabilità alla VAS e allegati – ottobre 2018 – revisione 1 Maggio 2021
- il punto 4 del dispositivo del predetto atto deliberativo di adozione prevede:
 - la Variante parziale deve essere sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS come prescritto all'art. 17 co. 8 della legge regionale, poiché non rientra nelle condizioni di esclusione previste dal comma 9 del medesimo articolo;
 - all'uopo è stato predisposto il Documento Tecnico Preliminare, dando avvio al relativo procedimento di verifica;
 - tale procedura di verifica di assoggettabilità verrà esperita in maniera integrata con le procedure di approvazione della Variante urbanistica medesima così come previsto dal co. 11 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii, così come specificato dalla lettera “j1” della DGR 29.2.2016 n. 25-2977;
 - che le tempistiche e le modalità operative di tale fase saranno determinate dal Dirigente del Servizio Governo del Territorio e Mobilità sentita l'Autorità Procedente, facente capo al Servizio Governo del Territorio e Mobilità, e l'Autorità Competente/Organo Tecnico Comunale, ridefinito presso il Servizio Ambiente con nomina dirigenziale prot. n. 18.491 del 26.02.2019, avente specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, a cui è stata attribuita la responsabilità dei procedimenti di VIA e di VAS;

Premesso ulteriormente che con la Determinazione Dirigenziale n. 35 del 4.8.2021, esecutiva ai sensi di legge, è stato:

1. dato formale Avvio del Procedimento per la procedura di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica della Variante parziale n. 17;

2. dato atto che il Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla VAS viene trasmesso contestualmente all'approvazione della determinazione dall'Autorità Procedente all'Autorità Competente;
3. stabilito che l'Avvio del Procedimento inerente la fase di Verifica Preliminare di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica <VAS> decorre, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs.vo 152/2006 e ss.mm. ed ii. dalla data di trasmissione del Documento Tecnico Preliminare e più precisamente a far data dall'11.8.2021 e la conclusione del predetto è fissata entro e non oltre il giorno 8.11.2021, salvo sospensioni del procedimento medesimo;
4. stabilito che la procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, assumendo quale modalità di svolgimento del procedimento di verifica gli indirizzi della normativa Statale e regionale vigente, sarà svolta in modo integrato con la procedura di approvazione della Variante parziale n. 17 ai sensi dell'art.17 c. 11 L.R. 56/77 e smi, come meglio specificato dalla lettera “j1” – della DGR 29.02.2016 n. 25 – 2977 ovvero quello del procedimento integrato per l'approvazione delle varianti parziali al PRG che prevede che la fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione della variante siano svolte in maniera contestuale; detta procedura si concluderà, salvo interruzioni, entro 90 giorni a far data dalla data di avvio e quindi entro e non oltre il giorno 8 novembre 2021;

Ricordato altresì che la deliberazione di C.C. n. 51 del 19.7.2021, comprensiva degli allegati, è stata pubblicata sul sito istituzionale all'indirizzo www.comune.novara.it/it/amministrazione/atti-e-pubblicazioni/albo-pretorio (deliberazioni Consiglio Comunale – D.C.C. 51/2021) a far data dall'11.8.2021 e sino al 9.9.2021 affinché dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione chiunque ne avesse avuto interesse, ivi compresi i soggetti portatori di interessi diffusi, avrebbe potuto presentare osservazioni e proposte anche munite di supporti esplicativi;

Tutto ciò premesso e ricordato,

Vista l'attestazione prot. n. 103.664 del 9.11.2021 a firma congiunta del Segretario Generale e del Dirigente del Servizio Governo del Territorio e Mobilità, successiva alla scadenza dei termini di deposito e pubblicazione (deposito e pubblicazione dall'11.8.2021 al 9.9.2021 <stante l'emergenza sanitaria COVID 19 la documentazione è risultata visionabile esclusivamente sul sito del Comune www.comune.novara.it/it/amministrazione/atti-e-pubblicazioni/albo-pretorio, <http://albopretorio.comune.novara.it/web/trasparenza/papca-ap/-/papca/display/61169>> osservazioni dal 25.8.2021 al 9.9.2021), da cui si rivela che entro il termine ultimo del 9.9.2021 per la presentazione di osservazioni e proposte non sono pervenute osservazioni <procedura riferita alla pubblicazione degli atti di adozione Variante parziale deliberazione C.C 51/2021 e D.D. 35/2021 e quindi relativa alla fase Urbanistica ed alla fase di Verifica di Assoggettabilità alla VAS>, e che oltre il termine previsto per la presentazione delle osservazioni e sino alla data della certificazione non sono giunte ulteriori osservazioni fuori termine afferenti agli atti delle fasi procedurali dell'intera Variante Parziale;

Richiamate:

1. la nota del Comune prot. n. 74.925 dell'11.8.2021, con la quale è stata inviata alla Provincia di Novara ed al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo-Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, la deliberazione CC n. 51/2021 più volte descritta, comprensiva degli allegati, al fine di fornire:
per quanto di competenza della Provincia:
 - condizioni di classificazione come parziale della variante;
 - rispetto dei parametri di cui al comma 6;
 - compatibilità della variante con il PTP o i progetti sovracomunali approvati;
 - fornire il contributo nel processo di verifica preliminare di assoggettabilità VAS, attivato contestualmente alla pubblicazione degli atti;per quanto di competenza del MIBACT:

- ai sensi e per gli effetti del controllo e delle ricadute della Variante adottata in esito al PPR approvato giusta D.C.R. n. 233-35836 del 3.10.2017;
- 2. la nota prot. n. 74.957 dell'11.8.2021, con la quale è stato comunicato da parte dell'Autorità Procedente all'Autorità Competente per la VAS l'avvio della fase di Verifica di assoggettabilità alla VAS con la trasmissione del Documento Tecnico Preliminare di Verifica, unitamente a tutta la documentazione afferente la Variante parziale n.17, documentazione allegata quale parte integrante e sostanziale dell'atto deliberativo di CC 51/2021;
- 3. la nota del Comune prot. n. 77.690 del 23.8.2021 – Servizio Ambiente, con la quale, in alternativa alla convocazione della Conferenza di Servizi, è stata dapprima trasmessa la deliberazione de qua comprensiva degli allegati e di conseguenza richiesto ad ARPA Piemonte - Dipartimento di Novara e ad ASL 13 - Novara il parere in merito all'esclusione e/o all'avvio dell'assoggettabilità alla VAS della Variante medesima;

Acquisiti e richiamati i sottoelencati contributi/pareri al documento tecnico preliminare riguardante la procedura di VAS da parte di:

- **ARPA** Novara contributo ns. prot. n. 87.153 del 23.9.2021, con il quale vengono formulate le seguenti osservazioni:

le sorgenti sonore dovranno essere conformi a quanto indicato nel paragrafo 3 del documento presentato; a tal proposito, in considerazione della presenza di numerosi recettori residenziali, non si reputa opportuno che le operazioni di carico/scarico merci siano effettuate in periodo di riferimento notturno. Pare opportuno che tali operazioni siano svolte in periodo di riferimento diurno, esclusivamente nei giorni feriali, e con inizio successivo alle ore 7.00

dovranno essere realizzate le opere di bonifica acustica previste al paragrafo 11; circa le operazioni di carico/scarico merci dovrà essere rispettato quanto indicato al medesimo paragrafo;

in occasione del Permesso di Costruire dovranno essere effettuati nuovi rilievi di rumore ante operam, in quanto quelli presentati appaiono datati (giugno 2018); ne consegue che dovrà essere presentata nuova Valutazione previsionale di impatto acustico;

prima della realizzazione delle opere dovrà essere valutato l'impatto acustico relativo alla fase di cantiere e di conseguenza si dovrà valutare l'opportunità di richiesta di autorizzazione in deroga ai sensi di legge;

a opere concluse dovranno essere effettuati dei rilievi fonometrici tesi a verificare il rispetto dei vigenti limiti normativi; qualora da tali rilievi emergessero dei superamenti dovranno essere tempestivamente adottati ulteriori provvedimenti di bonifica acustica;

- **ASL NO** parere ns. prot. n. 88.032 del 27.9.2021, con il quale si ritiene di escludere dal procedimento di VAS il progetto della Variante parziale n. 17, seppur con l'osservanza delle prescrizioni inerenti la qualità indoor degli ambienti, la sostenibilità energetica e ambientale, la progettazione del verde finalizzata al controllo degli agenti climatici e delle allergie da polline, la progettazione degli spazi pubblici finalizzata al comfort visivo e al benessere degli utenti, il mantenimento della massima permeabilità delle aree a parcheggio;

Dato atto che il **MIBAC** <ora MIC> – Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli e la **Provincia di Novara** non si sono espressi in merito alla nota prot. n. 74.925/2021 e che, a mente dell'art. 17 co. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., essendo trascorsi 45 giorni dalla data di richiesta di espressione del parere in merito alla Variante il parere è, *ope legis*, reso in senso favorevole;

Rilevato che:

- a seguito dell'avvio della fase di verifica di assoggettabilità alla VAS, di cui alla DD Governo del Territorio e Mobilità n. 35 del 4.8.2021 è stato acquisito al prot. n. 98.307 del

25.10.2021 da parte dell'Autorità Competente il Provvedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, in base al quale si stabilisce di escludere la proposta di Variante inerente il progetto trattato dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica, a condizione che, vengano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nelle disposizioni normative del progetto:

“Traffico e Viabilità

Prima della messa in esercizio dell'edificio commerciale, e delle relative opere viarie, deve essere effettuato un rilievo del traffico tradizionale (sul campo) della durata di almeno una settimana continuativa, sulla porzione di rete considerata dallo studio viabilistico, estendendo l'indagine anche sulle vie Calderara, Sconfiatti, Del Ponte, Pianca, Vittime della Strage di Bologna, Strada della Rovatella e relative intersezioni. Tale indagine deve essere attuata nell'ottica di una nuova ricostruzione dello scenario ante-operam, basata su dati quantitativi aggiornati, e tenuto conto della presenza, nel raggio di 100 metri dall'intervento, di altre strutture di vendita. Il rilievo dovrà essere ripetuto una volta all'anno, preferibilmente nello stesso periodo, dopo la messa in esercizio della struttura e delle connesse opere viarie, e per 5 anni. Gli esiti delle indagini dovranno essere trasmessi alla Autorità Competente, per le valutazioni del caso, e l'eventuale individuazione di misure mitigative.

Aria

Al fine di contenere e mitigare gli effetti del traffico indotto, contestualmente al recupero urbano si conferma l'opportunità di orientarsi su eventuali e possibili misure in campo di trasporto pubblico e mobilità sostenibile, la cui fattibilità può essere meglio definita in occasione della attuale predisposizione del nuovo Piano Urbano della Mobilità Sostenibile.

Acque

A tutela della falda freatica, e qualora si dovesse attuare lo smaltimento in sottosuolo delle acque meteoriche, dovrà essere verificata la reale soggiacenza della falda freatica, affinché possa essere scongiurato lo scarico diretto o comunque l'immissione nelle acque sotterranee come indicato dall'art. 104, comma 1, e dall'art.113, comma 4, del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i, rispettando nel caso le modalità previste dalla Deliberazione Comitato per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977.

Materiali da demolizione/Amianto

Poichè sono previste operazioni di demolizione di strutture di edifici esistenti, sui quali non sono state rese informazioni circa le caratteristiche costruttive, dovranno essere attentamente qualificati i materiali coinvolti, al fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento (conferimento ad impianti di trattamento, recupero ecc...). Allo stesso modo dovrà essere accertata l'eventuale presenza negli edifici di materiali da costruzione non inerti, e non più ammessi dalla normativa, quali composti in amianto, assicurando la loro rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale.

Suolo

Dato il cambio di destinazione d'uso dell'area, e non essendo disponibili informazioni utili a stabilire, o anche solo a supportare la presenza o meno di centri di pericoli e fonti di contaminazione connessi all'attività pregressa, deve essere previsto un piano di indagine ambientale atto verificare l'assenza di superamenti di CSC (Concentrazione Soglia di Contaminazione) nelle matrici ambientali suolo e sottosuolo, qualora in fase di demolizione si dovessero rintracciare evidenze di contaminazione.

Rumore

Dovrà essere predisposta, in fase di istanza di Permesso di Costruire una nuova valutazione di impatto acustica, aggiornata con nuovi rilievi di rumore ante-operam, ed integrata con la valutazione relativa alla fase di cantiere, fermo restando che:

- *le sorgenti di rumore dovranno essere conformi a quanto già indicato nel paragrafo 3 del documento presentato, prevedendo che le operazioni di carico/scarico merci siano svolte in periodo di riferimento diurno, esclusivamente nei giorni feriali e con inizio alle ore 7.30;*

- dovranno essere realizzate le opere di bonifica acustica previste al paragrafo 11, tra cui quella indicata per le operazioni di carico/scarico merci;
- dovrà essere verificata l'eventuale necessità di richiedere l'autorizzazione in deroga per la fase temporanea di cantiere;
- ad opere concluse dovranno essere effettuati dei rilievi fonometrici tesi a verificare il rispetto dei vigenti limiti normativi; qualora da tali rilievi emergessero dei superamenti dovranno essere tempestivamente adottati ulteriori provvedimenti di bonifica acustica;

Energia

In relazione alle tematiche del risparmio energetico, deve essere previsto per l'intervento in progetto l'utilizzo di tecniche di costruzione, materiali e tecnologie per l'approvvigionamento energetico che privilegino quelle ecocompatibili e di valorizzazione ambientale, mirando alla minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale e tenendo anche in considerazione il contributo al riscaldamento apportato da macchinari e illuminazione artificiale. Dovrà inoltre essere previsto un utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione, ovvero l'impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione esterna ed interna con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento. Valgono comunque le indicazioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 16 novembre 2018, n. 42-7890 "Approvazione e aggiornamento del sistema di valutazione della sostenibilità degli edifici denominato "Protocollo ITACA - Regione Piemonte – Edifici"", da applicarsi nella fase di progettazione esecutiva.

Aspetti igienico-sanitari

Nel condividere i principi di prevenzione connessi alla salvaguardia e tutela della salute umana, espressi da ASL, si ritiene di confermare le misure proposte dalla stessa, come di seguito:

- a) L'edificio dovrà essere progettato in maniera tale da prevenire il formarsi di problematiche connesse con la qualità dell'aria indoor degli ambienti, a tutela del benessere delle persone che a vario titolo ne utilizzeranno gli spazi;
- b) La realizzazione degli spazi a verde dovrà orientarsi, per quanto possibile, nell'ottica del controllo degli agenti climatici, del comfort visivo degli utenti, del contenimento dell'inquinamento atmosferico e delle allergie da polline. A tale scopo il verde di nuovo impianto:
 - dovrà essere accuratamente selezionato tenendo conto del potenziale allergenico delle piante o arbusti scelti in modo da tutelare anche i soggetti più sensibili.
 - dovranno essere creati idonei coni d'ombra nelle aree a parcheggio, negli spazi pubblici di relazione e nei percorsi ciclo-pedonali.
 - in relazione alle cabine elettriche e alle zone di deposito dei rifiuti, dovranno essere previsti adeguati spazi perimetrali idonei alla piantumazione di essenze arboree atte a mascherare e mitigare le aree.
- c) Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate riducendo le pavimentazioni alle sole aree necessarie al transito di pedoni, prevedendo di mantenere, laddove possibile, una superficie permeabile adottando alternative ecocompatibili, quali l'impiego di materiali drenanti che favoriscano il drenaggio della pioggia, o utilizzo di pavimentazioni con proprietà fotocatalitiche.
Dovrà essere valutata la realizzazione di un'adeguata dotazione di presenze arboree ed arbustive, atte ad ombreggiare i veicoli in sosta.
- d) dovranno essere realizzati punti di ricarica per auto e altri veicoli elettrici da posizionarsi nel parcheggio pertinenziale.
- e) le attività di cantiere dovranno essere condotte attraverso l'adozione di buone pratiche, pertanto, si invita a consultare e seguire le Linee Guida di ARPA Toscana "Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale, revisione gennaio 2018";

Acquisita la documentazione riferita alla Variante parziale n. 17 al PRG nella forma definitiva aggiornata a Novembre 2021 per effetto della conclusione del suo complesso iter istruttorio che,

comprensiva di tutti gli elaborati sotto elencati, si allega al presente atto sotto la lett. A) per formarne parte integrante e sostanziale:

Parte Urbanistica - Progetto Preliminare di Variante Urbanistica Parziale <NA, relazioni e elaborati grafici>

- El. - Relazione Illustrativa Generale – giu. 2021 – agg. nov. 2021;
- Verifica di Coerenza della Variante Parziale del Comune di Novara con il Piano paesaggistico regionale (Ppr) - giu. 2021;

Stato di Fatto:

- Tav. P3.1 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:10.000 - agg. nov. 2020;
- Tav. P4.28 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:2.000 - agg. febb. 2017;

Progetto:

- El. – All.1 NTA PRG in Variante - art. 20.67 Scheda d'area U67 - agg. giu./nov. 2021;
- P3.1 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:10.000 - agg. mar. 2021;
- Tav. P4.28 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:2.000 - agg. mar. 2021;
- Ed. Documento previsionale di impatto acustico – giu. 2018;
- Relazione Geologico – Tecnica e Idraulica – giu. 2021;
- El. Dichiarazione geologo art. 17 c. 5 lett. g) per PPE variante Ambito T12 - giu. 2021;

Parte Ambientale di PPE e del Progetto Preliminare di Variante Parziale al PRG vigente <relazione>

- “Relazione di Esclusione dalla VAS con prescrizioni” – rimesso dall’Autorità Competente in data 25.10.2021 prot. n. 98.307.

Ricordato che urbanisticamente e con riferimento all'art. 17 co. 5 LR 56/77 e s.m.i. i contenuti della Variante ed i conseguenti elaborati tecnici redatti, rientrano nella fattispecie prevista dall'art. 17, comma 5 della Legge Regionale n. 56/77 e ss.mm. ed ii., in quanto:

- non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

Infatti il totale delle aree a servizi del PRG vigente sull'area, misurate, pari a mq. 6.529,00 a cui devono sottrarsi le aree a servizi reinserite per effetto della cancellazione della rotonda oblunga < parcheggio e verde > di mq. 1.141,50 conduce ad un deficit di aree a servizi pari a – 5.387,50 mq.

Con riferimento alla tabella successiva il surplus di standard urbanistici è quindi pari a + 27.653,00 ricompreso nella forbice di + o – mq. 73.827,00 derivanti dal + o – 0,5 mq/abitanti;

VARIANT GENERALE 2008	Abit. insed.	Aree Servizi	APPROVATA CON DGR 51 - 8996 DEL 16.06.2008
	n°.	mq.	
Relazione Generale	147.654	4.894.732,00	147.654 × ± 0,5 = 73.827,00 mq. forbice delle aree a Servizi
dove			
Δ AB	Variazione abitanti insediabili		
Δ Ap	Variazione superficie aree a Servizi		
VARIANTI ART.17 C. 5	Δ Ab	Δ Ap	NOTE
Variante 1	0	33.232,00	Trasformazione S19 S3 S4 S28 in aree per "attrezzature socio-sanitarie e assistenziali"
Variante 2	0	0,00	Variante normativa
Variante 3	0	0,00	Variante normativa
Variante 4	-12	-1307,00	Rimodulazione delle zc dell'A2
Variante 5	0	0,00	Adeguamento al PPR NV
Variante 6	-24	-1350,00	Varie
Variante 7	0	0,00	Variante normativa
Variante 8	0	0,00	Variante normativa
Variante 9	0	0,00	Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi
Variante 10	0	0,00	Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi
Variante 11	0	0,00	Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi
Variante 12	-3	-1206,50	Variante U37 Pernate
Variante 13	39	-1831,00	Variante T6c nodo infrastrutturale - normativa aree improprie
Variante 14	-432	14502,00	Variante Ambito U18 - Ex Officine Grafiche De Agostini e Palazzo Uffici
Variante 15	-391	-7987,00	Variante Ambito T4a - aree produttive logistiche Sant'Agabio
Variante 16	0	-1012,00	Variante ex Isolato 53 del Centro Storico - Parcheggio Centro Duomo
Variante 17	0	-5387,50	Variante ex area SNAM via XXV Aprile - MSAM3 commerciale
Variante 19	0	0,00	Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate
TOTALE	-823	27653,00	

- non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G. vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4%, nei comuni con popolazione residente fino ai diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadri di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

Ai fini della capacità insediativa residenziale l'approvazione della predetta variante parziale non influisce sulle destinazioni residenziali e pertanto conferma la CIR delle precedenti varianti parziali, il saldo è pari a – 823 abitanti insediabili;

VARIANT GENERALE 2008	Abit. insed.	Aree Servizi	APPROVATA CON DGR 51 - 8996 DEL 16.06.2008
	n°.	mq.	
Relazione Generale	147.654	4.894.732,00	147.654 × ± 0,5 = 73.827,00 mq. forbice delle aree a Servizi
dove			
Δ AB	Variazione abitanti insediabili		
Δ Ap	Variazione superficie aree a Servizi		
VARIANTI ART.17 C. 5	Δ Ab	Δ Ap	NOTE
Variante 1	0	33.232,00	Trasformazione S19 S3 S4 S28 in aree per "attrezzature socio-sanitarie e assistenziali"
Variante 2	0	0,00	Variante normativa
Variante 3	0	0,00	Variante normativa
Variante 4	-12	-1307,00	Rimodulazione delle zc dell'A2
Variante 5	0	0,00	Adeguamento al PPR NV
Variante 6	-24	-1350,00	Varie
Variante 7	0	0,00	Variante normativa
Variante 8	0	0,00	Variante normativa
Variante 9	0	0,00	Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi
Variante 10	0	0,00	Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi
Variante 11	0	0,00	Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi
Variante 12	-3	-1206,50	Variante U37 Pernate
Variante 13	39	-1831,00	Variante T6c nodo infrastrutturale - normativa aree improprie
Variante 14	-432	14502,00	Variante Ambito U18 - Ex Officine Grafiche De Agostini e Palazzo Uffici
Variante 15	-391	-7987,00	Variante Ambito T4a - aree produttive logistiche Sant'Agabio
Variante 16	0	-1012,00	Variante ex Isolato 53 del Centro Storico - Parcheggio Centro Duomo
Variante 17	0	-5387,50	Variante ex area SNAM via XXV Aprile - MSAM3 commerciale
Variante 19	0	0,00	Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate
TOTALE	-823	27653,00	

- non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti nel PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 % nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti. Infatti la Variante propone un incremento delle Superfici Territoriali destinate alle attività economiche pari a mq. 6.556,00 che sommate a quelle delle varianti già approvate conduce ad un

incremento complessivo di ST pari a mq. 27.518 corrispondente ad un incremento del 0,39% < del 2% consentito. Segue dimostrazione con apposita tabella:

	Descrizione	ST mq.	IT m2/m2	Note
1	Fabbisogno DeA Var. 14	- + 19.950	1,00	[1 DeA raggugliata all'It di PRG – (2 U18 +3 CIR)]
2	Fabbisogno DSV Var. 15	- +/- 0	0,50	Riduzione della metà dell'indice tra exist. e prog.
3	Fabbisogno Curia Var. 16	- + 1.012	1,00	Incremento delle St economiche - commerciale
4	Fabbisogno ex Snam Var. 17	- + 6.556	0,33	Incremento delle St economiche - commerciale
	Totale mq.	27.518		

- non incidono sulla individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente, come dichiarato dal geologo nell'apposita dichiarazione specifica a corredo della parte geologico tecnica di variante;
- non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad esse afferenti;

Richiamati i disposti dell'atto deliberativo di Consiglio Comunale n. 32 del 29.5.2019, esecutivo ai sensi di legge, ad oggetto “*Perimetrazione del centro abitato e dei nuclei abitati ai sensi dell'art. 12, comma 2 numero 5bis della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii. Approvazione definitiva*”, si dà atto del fatto che le aree oggetto di Variante sono ricomprese all'interno del perimetro del nucleo abitato del capoluogo di Novara;

Ritenuto, sulla scorta dell'iter effettuato dalla Variante, di procedere all'approvazione definitiva della medesima già adottata con la deliberazione di C.C. n. 51 del 19.7.2021;

Visti:

- il Piano Regolatore della città di Novara, approvato con la deliberazione della Giunta Regionale n. 51-8996 del 16.6.2008, pubblicata sul B.U.R. n. 26 del 26.6.2008 e sue successive varianti;
- la Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.. “Tutela del suolo”;
- la Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18.7.1989, n. 16/URE;
- il Piano Paesaggistico Regionale approvato con DGR n. 20-1442 del 18.5.2015 pubblicata sul BURP n. 20 del 21.5.2015;
- il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio Regionale della Regione Piemonte con propria DCR del 21.07.2011 n. 122 - 29.783;
- il Piano Territoriale Regionale, area di approfondimento dell'Ovest Ticino, approvato dal Consiglio Regionale della Regione Piemonte con propria DCR del 23.07.1997 n. 417 - 11.196;
- il Piano Classificazione Acustica comunale approvato con DCC n. 23 del 17.04.2018;

Dato altresì atto che:

- in esito all'approvazione della presente proposta di deliberazione, nonché dagli atti ad essa inerenti e conseguenti, non deriveranno oneri diretti, e/o riflessi, in capo all'Amministrazione Comunale;
- le opere di sistemazione dell'area Verde di Via Casorati, rientrando nella fattispecie delle opere di miglioramento ambientale per effetto delle ricadute della Variante, realizzate su aree comunali, non sono ascrivibili quali opere di urbanizzazione a scomputo e pertanto non incidono sul bilancio comunale né sotto il profilo contabile né sotto l'aspetto patrimoniale;

Visti altresì gli allegati pareri favorevoli resi, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267, dal Dirigente del Servizio Governo del Territorio e Mobilità e dal Servizio Bilancio;

Sentito il parere della 2^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 15/12/2021;

Il Segretario Generale dà atto che il collegamento audio video ha consentito a tutti i consiglieri di poter intervenire alla seduta, alla discussione ed alla votazione che si è svolta – così come disciplinato nel decreto prot.n.117644/2021 – per appello nominale, con il seguente esito:

Consiglieri presenti: 29

Favorevoli: 23 (Astolfi, Brustia, Canelli, Crivelli, Esempio, Franzoni, Freguglia, Gagliardi, Gambacorta, Gigantino, Graziosi, Iodice, Napoli, Pace, Palmieri, Pasquini, Picozzi, Piscitelli, Prestinicola, Ragno, Ricca, Romano, Stangalini)

Contrari: 6 (Allegra, Baroni, Paladini, Pirovano, Iacopino, Spilinga)

DELIBERA

per le motivazioni in preambolo enunciate e qui interamente richiamate:

1. di dare atto che a seguito dell'adozione della Variante Urbanistica ex art. 17 comma 5 della L. R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i, inerente il progetto di riqualificazione e trasformazione urbanistica di un'area denominata "Ex SNAM" sita tra Via XXV Aprile, Via Moncalvo, Via Giusti, presentata dalla Società Viola S.r.l. <Variante Parziale n. 17>, e della sua pubblicazione entro il termine del 9.9.2021 per la presentazione di osservazioni e proposte non sono pervenute osservazioni e che oltre tale scadenza non sono giunte ulteriori osservazioni fuori termine. Quanto sopra è stato attestato con nota prot. n. 103.664 del 9.11.2021, a firma congiunta del Segretario Generale e del Dirigente del Servizio Governo del Territorio e Mobilità, successiva alla scadenza dei termini di deposito e pubblicazione;
2. di prendere atto che nota prot. n. 98.307 del 25.10.2021 è stato acquisito il Provvedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS in base al quale l'Autorità Competente VAS ha ritenuto di escludere la proposta di Variante inerente il progetto trattato dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica, a condizione che, vengano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nelle disposizioni normative del progetto:

"Traffico e Viabilità

Prima della messa in esercizio dell'edificio commerciale, e delle relative opere viarie, deve essere effettuato un rilievo del traffico tradizionale (sul campo) della durata di almeno una settimana continuativa, sulla porzione di rete considerata dallo studio viabilistico, estendendo l'indagine anche sulle vie Calderara, Sconfiatti, Del Ponte, Pianca, Vittime della Strage di Bologna, Strada della Rovatella e relative intersezioni. Tale indagine deve essere attuata nell'ottica di una nuova ricostruzione dello scenario ante-operam, basata su dati quantitativi aggiornati, e tenuto conto della presenza, nel raggio di 100 metri dall'intervento, di altre strutture di vendita. Il rilievo dovrà essere ripetuto una volta all'anno, preferibilmente nello stesso periodo, dopo la messa in esercizio della struttura e delle connesse opere viarie, e per 5 anni . Gli esiti delle indagini dovranno essere trasmessi alla Autorità Competente, per le valutazioni del caso, e l'eventuale individuazione di misure mitigative.

Aria

Al fine di contenere e mitigare gli effetti del traffico indotto, contestualmente al recupero urbano si conferma l'opportunità di orientarsi su eventuali e possibili misure in campo di trasporto pubblico e mobilità sostenibile, la cui fattibilità può essere meglio definita in occasione della attuale predisposizione del nuovo Piano Urbano della Mobilità Sostenibile.

Acque

A tutela della falda freatica, e qualora si dovesse attuare lo smaltimento in sottosuolo delle acque meteoriche, dovrà essere verificata la reale soggiacenza della falda freatica, affinché possa essere scongiurato lo scarico diretto o comunque l'immissione nelle acque sotterranee come indicato dall'art. 104, comma 1, e dall'art.113, comma 4, del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i, rispettando nel caso le modalità previste dalla Deliberazione Comitato per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977.

Materiali da demolizione/Amianto

Poichè sono previste operazioni di demolizione di strutture di edifici esistenti, sui quali non sono state rese informazioni circa le caratteristiche costruttive, dovranno essere attentamente qualificati i materiali coinvolti, al fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento (conferimento ad impianti di trattamento, recupero ecc...). Allo stesso modo dovrà essere accertata l'eventuale presenza negli edifici di materiali da costruzione non inerti, e non più ammessi dalla normativa, quali composti in amianto, assicurando la loro rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale.

Suolo

Dato il cambio di destinazione d'uso dell'area, e non essendo disponibili informazioni utili a stabilire, o anche solo a supporre la presenza o meno di centri di pericoli e fonti di contaminazione connessi all'attività pregressa, deve essere previsto un piano di indagine ambientale atto verificare l'assenza di superamenti di CSC (Concentrazione Soglia di Contaminazione) nelle matrici ambientali suolo e sottosuolo, qualora in fase di demolizione si dovessero rintracciare evidenze di contaminazione.

Rumore

Dovrà essere predisposta, in fase di istanza di Permesso di Costruire una nuova valutazione di impatto acustica, aggiornata con nuovi rilievi di rumore ante-operam, ed integrata con la valutazione relativa alla fase di cantiere, fermo restando che:

- le sorgenti di rumore dovranno essere conformi a quanto già indicato nel paragrafo 3 del documento presentato, prevedendo che le operazioni di carico/scarico merci siano svolte in periodo di riferimento diurno, esclusivamente nei giorni feriali e con inizio alle ore 7.30;*
- dovranno essere realizzate le opere di bonifica acustica previste al paragrafo 11, tra cui quella indicata per le operazioni di carico/scarico merci;*
- dovrà essere verificata l'eventuale necessità di richiedere l' autorizzazione in deroga per la fase temporanea di cantiere;*
- ad opere concluse dovranno essere effettuati dei rilievi fonometrici tesi a verificare il rispetto dei vigenti limiti normativi; qualora da tali rilievi emergessero dei superamenti dovranno essere tempestivamente adottati ulteriori provvedimenti di bonifica acustica;*

Energia

In relazione alle tematiche del risparmio energetico, deve essere previsto per l'intervento in progetto l'utilizzo di tecniche di costruzione, materiali e tecnologie per l'approvvigionamento energetico che privilegino quelle ecocompatibili e di valorizzazione ambientale, mirando alla minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale e tenendo anche in considerazione il contributo al riscaldamento apportato da macchinari e illuminazione artificiale. Dovrà inoltre essere previsto un utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione, ovvero l'impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione esterna ed interna con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento. Valgono comunque le indicazioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 16 novembre 2018, n. 42-7890 "Approvazione e aggiornamento del sistema di valutazione della sostenibilità degli edifici denominato "Protocollo ITACA - Regione Piemonte – Edifici"", da applicarsi nella fase di progettazione esecutiva.

Aspetti igienico-sanitari

Nel condividere i principi di prevenzione connessi alla salvaguardia e tutela della salute umana, espressi da ASL, si ritiene di confermare le misure proposte dalla stessa, come di seguito:

- a)** *L'edificio dovrà essere progettato in maniera tale da prevenire il formarsi di problematiche connesse con la qualità dell'aria indoor degli ambienti, a tutela del benessere delle persone che a vario titolo ne utilizzeranno gli spazi;*
- b)** *La realizzazione degli spazi a verde dovrà orientarsi, per quanto possibile, nell'ottica del controllo degli agenti climatici, del comfort visivo degli utenti, del contenimento dell'inquinamento atmosferico e delle allergie da polline. A tale scopo il verde di nuovo impianto:*
- *dovrà essere accuratamente selezionato tenendo conto del potenziale allergenico delle piante o arbusti scelti in modo da tutelare anche i soggetti più sensibili.*
 - *dovranno essere creati idonei coni d'ombra nelle aree a parcheggio, negli spazi pubblici di relazione e nei percorsi ciclo-pedonali.*
 - *in relazione alle cabine elettriche e alle zone di deposito dei rifiuti, dovranno essere previsti adeguati spazi perimetrali idonei alla piantumazione di essenze arboree atte a mascherare e mitigare le aree.*
- c)** *Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate riducendo le pavimentazioni alle sole aree necessarie al transito di pedoni, prevedendo di mantenere, laddove possibile, una superficie permeabile adottando alternative ecocompatibili, quali l'impiego di materiali drenanti che favoriscano il drenaggio della pioggia, o utilizzo di pavimentazioni con proprietà fotocatalitiche.*
Dovrà essere valutata la realizzazione di un'adeguata dotazione di presenze arboree ed arbustive, atte ad ombreggiare i veicoli in sosta.
- d)** *dovranno essere realizzati punti di ricarica per auto e altri veicoli elettrici da posizionarsi nel parcheggio pertinenziale.*
- e)** *le attività di cantiere dovranno essere condotte attraverso l'adozione di buone pratiche, pertanto, si invita a consultare e seguire le Linee Guida di ARPA Toscana "Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale, revisione gennaio 2018";*

3. di riconoscere ed acclarare che i contenuti della Variante ed i conseguenti elaborati tecnici redatti, rientrano nella fattispecie prevista dall'art. 17, comma 5 della Legge Regionale n. 56/77 e ss.mm. ed ii., in quanto:

- non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

Infatti il totale delle aree a servizi del PRG vigente sull'area, misurate, pari a mq. 6.529,00 a cui devono sottrarsi le aree a servizi reinserte per effetto della cancellazione della rotatoria oblunga < parcheggio e verde > di mq. 1.141,50 conduce ad un deficit di aree a servizi pari a - 5.387,50 mq.

Con riferimento alla tabella successiva il surplus di standard urbanistici è quindi pari a + 27.653,00 ricompreso nella forbice di + o - mq. 73.827,00 derivanti dal + o - 0,5 mq/abitanti;

VARIANT GENERALE 2008	Abit. insed.	Aree Servizi	APPROVATA CON DGR 51 - 8996 DEL 16.06.2008
	n°.	mq.	
Relazione Generale	147.654	4.894.732,00	147.654 × ± 0,5 = 73.827,00 mq. forbice delle aree a Servizi
dove	Variazione abitanti insediabili		
Δ AB	Variazione superficie aree a Servizi		
Δ Ap			
VARIANTI ART.17 C. 5	Δ Ab	Δ Ap	NOTE
Variante 1	0	33.232,00	Trasformazione S19 S3 S4 S28 in aree per "attrezzature socio-sanitarie e assistenziali"
Variante 2	0	0,00	Variante normativa
Variante 3	0	0,00	Variante normativa
Variante 4	-12	-1307,00	Rimodulazione delle zc dell'A2
Variante5	0	0,00	Adeguamento al PPR NV
Variante 6	-24	-1350,00	Varie
Variante 7	0	0,00	Variante normativa
Variante 8	0	0,00	Variante normativa
Variante 9	0	0,00	Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi
Variante 10	0	0,00	Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi
Variante 11	0	0,00	Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi
Variante 12	-3	-1206,50	Variante U37 Pernate
Variante 13	39	-1831,00	Variante T6c nodo infrastrutturale - normativa aree improprie
Variante 14	-432	14502,00	Variante Ambito U18 - Ex Officine Grafiche De Agostini e Palazzo Uffici
Variante 15	-391	-7987,00	Variante Ambito T4a - aree produttive logistiche Sant'Agabio
Variante 16	0	-1012,00	Variante ex Isolato 53 del Centro Storico - Parcheggio Centro Duomo
Variante 17	0	-5387,50	Variante ex area SNAM via XXV Aprile - MSAM3 commerciale
Variante 19	0	0,00	Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate
TOTALE	-823	27653,00	

- non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G. vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4%, nei comuni con popolazione residente fino ai diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadri di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

Ai fini della capacità insediativa residenziale l'approvazione della predetta variante parziale non influisce sulle destinazioni residenziali e pertanto conferma la CIR delle precedenti varianti parziali, il saldo è pari a – 823 abitanti insediabili;

VARIANT GENERALE 2008	Abit. insed.	Aree Servizi	APPROVATA CON DGR 51 - 8996 DEL 16.06.2008
	n°.	mq.	
Relazione Generale	147.654	4.894.732,00	147.654 × ± 0,5 = 73.827,00 mq. forbice delle aree a Servizi
dove	Variazione abitanti insediabili		
Δ AB	Variazione superficie aree a Servizi		
Δ Ap			
VARIANTI ART.17 C. 5	Δ Ab	Δ Ap	NOTE
Variante 1	0	33.232,00	Trasformazione S19 S3 S4 S28 in aree per "attrezzature socio-sanitarie e assistenziali"
Variante 2	0	0,00	Variante normativa
Variante 3	0	0,00	Variante normativa
Variante 4	-12	-1307,00	Rimodulazione delle zc dell'A2
Variante5	0	0,00	Adeguamento al PPR NV
Variante 6	-24	-1350,00	Varie
Variante 7	0	0,00	Variante normativa
Variante 8	0	0,00	Variante normativa
Variante 9	0	0,00	Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi
Variante 10	0	0,00	Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi
Variante 11	0	0,00	Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi
Variante 12	-3	-1206,50	Variante U37 Pernate
Variante 13	39	-1831,00	Variante T6c nodo infrastrutturale - normativa aree improprie
Variante 14	-432	14502,00	Variante Ambito U18 - Ex Officine Grafiche De Agostini e Palazzo Uffici
Variante 15	-391	-7987,00	Variante Ambito T4a - aree produttive logistiche Sant'Agabio
Variante 16	0	-1012,00	Variante ex Isolato 53 del Centro Storico - Parcheggio Centro Duomo
Variante 17	0	-5387,50	Variante ex area SNAM via XXV Aprile - MSAM3 commerciale
Variante 19	0	0,00	Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate
TOTALE	-823	27653,00	

- non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti nel PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 % nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti. Infatti la Variante propone un incremento delle Superfici Territoriali destinate alle attività economiche pari a mq. 6.556,00 che sommate a quelle delle varianti già approvate conduce ad un incremento complessivo di ST pari a mq. 27.518 corrispondente ad un incremento del 0,39% < del 2% consentito. Segue dimostrazione con apposita tabella:

	Descrizione	ST mq.	IT m2/m2	Note
1	Fabbisogno DeA Var. 14	- + 19.950	1,00	[1 DeA ragguagliata all'It di PRG – (2 U18 +3 CIR)]
2	Fabbisogno DSV Var. 15	- +/- 0	0,50	Riduzione della metà dell'indice tra exist. e prog.
3	Fabbisogno Curia Var. 16	- + 1.012	1,00	Incremento delle St economiche - commerciale
4	Fabbisogno ex Snam Var. 17	- + 6.556	0,33	Incremento delle St economiche - commerciale
	Totale mq.	27.518		

- non incidono sulla individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente, come dichiarato dal geologo nell'apposita dichiarazione specifica a corredo della parte geologico tecnica di variante;
- non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad esse afferenti;

4. di approvare definitivamente l'allegata Variante parziale n. 17 al PRG nella forma definitiva aggiornata a Novembre, all'uopo redatta ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. dal Dirigente e dal Funzionario Tecnico del Servizio Governo del Territorio e Mobilità inerente " *il Progetto di riqualificazione e trasformazione urbanistica di un'area denominata "Ex SNAM" sita tra Via XXV Aprile, Via Moncalvo, Via Giusti, presentata dalla Società Viola srl - Variante Parziale n. 17*" che, comprensiva anche degli elaborati sotto elencati, si allega al presente atto sotto la lettera A) per formarne parte integrante e sostanziale:

Parte Urbanistica - Progetto Preliminare di Variante Urbanistica Parziale <NA, relazioni e elaborati grafici>

- El. - Relazione Illustrativa Generale – giu. 2021 – agg. nov. 2021;
- Verifica di Coerenza della Variante Parziale del Comune di Novara con il Piano paesaggistico regionale (Ppr) - giu. 2021;

Stato di Fatto:

- Tav. P3.1 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:10.000 - agg. nov. 2020;
- Tav. P4.28 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:2.000 - agg. febb. 2017;

Progetto:

- El. – All.1 NTA PRG in Variante - art. 20.67 Scheda d'area U67 - agg. giu./nov. 2021;
- P3.1 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:10.000 - agg. mar. 2021;
- Tav. P4.28 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:2.000 - agg. mar. 2021;
- Ed. Documento previsionale di impatto acustico – giu. 2018;
- Relazione Geologico – Tecnica e Idraulica – giu. 2021;
- El. Dichiarazione geologo art. 17 c. 5 lett. g) per PPE variante Ambito T12 - giu. 2021;.

Parte Ambientale di PPE e del Progetto Preliminare di Variante Parziale al PRG vigente

<relazione>

- "Relazione di Esclusione dalla VAS con prescrizioni" – rimesso dall'Autorità Competente in data 25.10.2021 prot. n. 98.307.

5. di dare atto che la Variante di che trattasi diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, da tale pubblicazione decorreranno i termini per le procedure di cui all'art. 17 comma 14 della L.R. 56/77 e s.m.i;

6. di dare altresì atto che:

- in esito all'approvazione della presente proposta di deliberazione, nonché dagli atti ad essa inerenti e conseguenti, non deriveranno oneri diretti, e/o riflessi, in capo all'Amministrazione Comunale;
 - le opere di sistemazione dell'area Verde di Via Casorati, rientrando nella fattispecie delle opere di miglioramento ambientale per effetto delle ricadute della Variante, realizzate su aree comunali, non sono ascrivibili quali opere di urbanizzazione a scomputo e pertanto non incidono sul bilancio comunale né sotto il profilo contabile né sotto l'aspetto patrimoniale;
7. di trasmettere la presente deliberazione alla Provincia e alla Regione Piemonte, unitamente all'aggiornamento degli elaborati del PRG, in ossequio a quanto previsto dall'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii.

Il Segretario Generale da inoltre atto che, con successiva votazione, il Consiglio Comunale , con 24 voti favorevoli (*Astolfi, Brustia, Canelli, Crivelli, Esempio, Franzoni, Freguglia, Gagliardi, Gambacorta, Gigantino, Graziosi, Iodice, Napoli, Pace, Palmieri, Pasquini, Picozzi, Piscitelli, Prestinicola, Ragno, Ricca, Romano, Stangalini, Baroni*) e 5 contrari (*Allegra, Iacopino, Paladini, Pirovano, Spilinga*) resi per appello nominale, così come disciplinato nel sopracitato decreto prot.n. 117644/2021, dai 29 consiglieri presenti e votanti, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4, del D. Lgs. n. 267/2000

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Sig. Edoardo Brustia
(atto sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE
Cav. Uff. Dott. Giacomo Rossi
(atto sottoscritto digitalmente)