



COMUNE DI NOVARA

Deliberazione N° 80 del 21/12/2021

Proposta N° 99 del 06/12/2021

OGGETTO

VARIANTE URBANISTICA EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R 05.12.1977 N. 56 E S.M.I. INERENTE IL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANA DI UN'AREA SITA IN VIA E. WILD – SANT'AGABIO- “EX AREA WILD” PRESENTATA DALLA SOCIETÀ LIND 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 :

CARESSA, COLLI VIGNARELLI, FONZO, 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. 80 OGGETTO: **VARIANTE URBANISTICA EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R 05.12.1977 N. 56 E S.M.I. INERENTE IL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANA DI UN'AREA SITA IN VIA E. WILD – SANT'AGABIO- “EX AREA WILD” PRESENTATA DALLA SOCIETÀ LIND 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. 9 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, Spilinga, Paladini, Sindaco, Iacopino, Freguglia, Picozzi ed ancora l'Assessore Mattiuz per precisazioni

I relativi interventi sono riportati nel verbale della seduta odierna

Durante la discussione entra il consigliere Colli Vignarelli ed esce la consigliera Ricca; i consiglieri presenti sono 29.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ricordato che:

- in data 26.11.2018 prot. n.105.226 del 28.11.2018 la Società LIND S.r.l., e per essa l'Amministratore Unico della Società Sig. Manzetti Carlo Gaudenzio, nella sua qualità di proprietaria dell'area sita in Via E. Wild quartiere Sant'Agabio, meglio conosciuta con il nome di “*Ex Area Wild*”, censita nel Catasto Terreni del Comune di Novara ai mappali nn. 68- 392- 393- 514- 544- 566- 567- 785 del foglio n. 76, nel NCEU foglio 76 mappali 544 sub. 1,2,3 e 392, aveva presentato una proposta di trasformazione urbana dell'area, attualmente occupata da un compendio immobiliare adibito ad attività di lavanderia fino all'anno 2000, ora trasformato in attività immobiliare, e da un edificio adibito ad ex Palestra dell'Opificio Wild, già demolito ed identificata dal vigente P.R.G. in parte con la sigla “*Polo Tecnologico (T4-Area6)*” ai sensi dell'art. 18.4 ed in parte “*Ambito di riqualificazione urbana U26*” ai sensi dell'art. 16.1 delle N.T.A;
- tale manifestazione/proposta prevedeva la formazione di una variante parziale riguardante l'area sopra descritta, prefigurandone una sua trasformazione attraverso il recupero dei fabbricati esistenti con l'individuazione dell'intero ambito suddiviso in 2 lotti <fabbricato A> e <fabbricato B>, con le seguenti destinazioni:

fabbricato A: deposito e stoccaggio merci (creazione di uffici a diretta pertinenza dell'azienda, un alloggio residenziale per il custode, una tettoia di collegamento tra questo fabbricato ed un fabbricato esistente sempre di proprietà) <prevista la ristrutturazione del fabbricato con in ipotesi un suo ampliamento interno sino al limitrofo fabbricato di confine>

fabbricato B: deposito di materiali edili (creazione di un nuovo fabbricato a un piano con destinazione uffici a diretta pertinenza dell'attività produttiva del principale esistente) <prevista la ristrutturazione edilizia con ampliamento del fabbricato>

oltre alla realizzazione di una nuova costruzione <autorimessa per camper> sull'area dell'attuale U26, in aggiunta lo standard urbanistico del lotto;

- la manifestazione d'interesse veniva integrata in data 26.08.2020 al prot. n. 68.861 con una proposta urbanistica preliminare di variante al PRG vigente presentata dai professionisti incaricati dalla società proponente, l'arch. Adriano Fontaneto e il geom. Angelo Giromini, finalizzata alla realizzazione di due fabbricati a destinazione produttiva;
- la proposta di riqualificazione prevedeva altresì:
 - la riqualificazione ed il riuso dell'intera area, riconfigurandola quale tessuto Produttivo - Interno esistente dell'Ambito T4b, ivi compresa anche l'area a destinazione residenziale Mix R, ed escludendo l'area della cabina Enel esistente;
 - l'inserimento di un' apposita porzione di Ambito T4b, ovvero il T4c Produttivo interno esistente, con esclusione quindi della destinazione d'uso Mix R, sia nell'ex area 6 che in U26 e suddividendo l'area in due sub aree n. 1 e 2;
 - la riduzione dell'indice di Utilizzazione Territoriale oggi previsto dal PRG vigente;
 - la localizzazione ad angolo, lungo la via Emilio Wild, di n. 11 posti auto di parcheggio pubblico corrispondenti a mq. 640,50 comprensivi di area di accesso e manovra;
 - mq. 650,00 destinati a Verde Pubblico;
 - la cessione unitamente allo standard urbanistico di una porzione rilevante di viabilità esistente di via E. Wild, di proprietà della Società proponente; nel complesso lo standard urbanistico previsto è pari a mq. 1.281,70;
- con la deliberazione della Giunta Comunale n. 68 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 LIND S.r.l., in conformità a quanto stabilito con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 28.06.2017;
- in data 12.5.2021 registro dei Contratti Interni n. 110 veniva sottoscritto tra la Soc. LIND 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 “...all'area di intervento oggetto delle trasformazioni conseguibili attraverso la variante urbanistica viene attribuita una minusvalenza <minor valore> pari a €. -103.723,97” ;

Premesso che:

- con propria deliberazione n. 50 del 19.07.2021, 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 trasformazione urbana di un'area sita in Via Wild – Sant'Agabio- “Ex Area Wild” presentata dalla Società LIND S.r.l. Adozione”* è stata adottata la variante parziale n. 18 alla Variante Generale al PRG 2008, in quanto la stessa prevede:
 - a. il riuso, attraverso la riqualificazione e in parte la bonifica dei tre serbatoi di Gasolio per riscaldamento (localizzati in area U26), di un'area dismessa attraverso il reinserimento di funzioni produttive compatibili e proprie del tessuto urbano residenziale e a servizi esistente prossimo, le quali hanno la possibilità d'insediarsi senza appunto incrementare il consumo di suolo;
 - b. la sistemazione generale dell'area; essa rappresenta una micro riqualificazione all'interno di un contesto urbano che, ancorché puntuale, è di per sé significativa in quanto consente un

miglioramento e una razionalizzazione delle attività produttive con dotazione della zona del verde pubblico e del relativo parcheggio;

c. l'implementazione e la razionalizzazione della rete e dei servizi di natura produttiva nell'area interessata dall'edilizia residenziale di Sant'Agabio;

- la variante parziale n. 18 così adottata comporta per le aree di proprietà interne ed esterne, non di proprietà, quanto appresso:

Aree interne al perimetro degli Ambiti di proprietà. Si tratta esclusivamente dell'area oggetto della proposta d'intervento che il PRG oggi assoggetta:

- in parte ad Ambito Tematico del Polo Tecnologico - area 6, di cui all'art. 18.4 lett. b) delle NTA, con prescrizione specifica dell'area n. 6
- in parte ad Ambito di Riqualificazione Urbana e Ambientale U26 di cui all'art. 20 - Ambiti a prescrizione specifica delle NTA di PRG con espresso richiamo alla scheda U26 dell'Allegato n. 1 alle NTA di PRG.

Tale area, per la sua totalità verrà trasformata in area a destinazione Produttiva Interna esistente Mix P di cui alle destinazioni urbanistiche C e D compatibili con il limitrofo tessuto residenziale di cui all'art. 13 delle NTA; essa verrà assoggettata a IEU o SUE e disciplinata da apposita sezione dell'art. 18.4 con l'inserimento della lettera c) Ambito Tematico, ed assumerà la numerazione di T4c, con soppressione dell'Ambito U26. E' dall'area esclusa la riconosciuta cabina Enel posta quale servizio Tecnico e Tecnologico dell'art. 13 sub. C3.17 a servizio della zona.

Aree esterne private – viabilità esistente e Cabina Enel .

1. La variante provvederà ad inserire nella disciplina normativa la cessione delle aree di proprietà coincidenti con l'esistente viabilità di via Emilio Wild per complessivi mq. 1.499,00 già individuati previo rilievo, ma non ancora frazionati, normati con l'art. 21.1 delle NTA di PRG. come “*Viabilità Esistente e Sistemazioni di Pertinenza*”
 2. La variante provvederà ad inserire lungo la via Pigafetta, l'esistente cabina Enel con la sua superficie di pertinenza pari a mq. 71,00 destinandola a Servizi Tecnici e Tecnologici per il quartiere ai sensi dell'art. 13 punto 2 lett. C3.17 delle NTA del PRG Vigente,
- la variante adottata, redatta ai sensi dell'art. 17 co. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. dal Servizio Governo del Territorio e Mobilità, era comprensiva anche degli elaborati sotto elencati, allegati 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 – giugno 2021;
- Verifica di Coerenza della Variante Parziale del Comune di Novara con il Piano paesaggistico regionale (Ppr) - giu. 2021;

Stato di Fatto:

- NTA – PRG vigente apr. 2021 + Allegato 1 scheda U26 – aprile 2021;
- Tav. P3.1 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:10.000 - agg. nov. 2020;
- Tav. P4.19 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:2.000 - agg. giu. 2020;

Comparativa:

- NTA – PRG vigente apr. 2021 + Allegato 1 scheda U26 – giu. 2021;

Progetto:

- El. –NTA PRG in Variante - art. 18.4 - agg. giu. 2021;
- P3.1 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:10.000 - agg. mar. 2021;
- Tav. P4.19 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:2.000 - agg. giu. 2021;
- El. Relazione previsionale d'impatto acustico - verifica;
- El. Relazione Geologico – Idrogeologico e Geotecnico di Variante Urbanistica;
- El. Relazione Geologico – Tecnica di Variante Urbanistica;
- All.1 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Corografia;
- All.2 Relazione Geologico di Variante Urbanistica PAI;

- All.3 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Sezioni;
- All.4 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Geoidrologica;
- All.5 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Geologia;
- All.6 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Dinamica Terdoppio;
- All.7 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Sintesi Est.

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

- “Documento Tecnico Preliminare” - Relazione di Verifica di Assoggettabilità alla VAS e allegati –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. 34 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. 18;
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 s.m.i.. 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. 18 ai sensi dell'art.17 c. 11 L.R. 56/77 e s.m.i., 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. 50 del 19.07.2021, 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. 50/2021) a far data

dall'11.08.2021 e sino al 09.09.2021 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. 103.672 del 09.11.2021 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'11.08.2021 al 09.09.2021 <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/61167>> osservazioni dal 25.08.2021 al 09.09.2021), da cui si rivela che entro il termine ultimo del 09.09.2021 per la presentazione di osservazioni e proposte non sono pervenute osservazioni <procedura riferita alla pubblicazione degli atti di adozione Variante parziale deliberazione C.C 50/2021 e D.D. 34/2021 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. 74.943 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. 50/2021 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 del Comune prot. n. 77.696 del 23.8.2021, 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;
3. la nota prot. n. 74.964 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.18, documentazione allegata quale parte integrante e sostanziale dell'atto deliberativo di CC 50/2021;

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. 87.117 del 23.9.2021, con il quale vengono formulate le seguenti osservazioni :

“Traffico

Si evidenzia che, pur in presenza di un limitato incremento di traffico indotto, la valutazione di non rilevanza degli effetti ambientali della previsione di variante, e cioè di assenza di impatti,

che si legge nel documento tecnico non sarebbe condivisibile in quanto è formulata in assenza di verifiche riscontrabili dei flussi di traffico esistenti. Alla mancata caratterizzazione del contesto si aggiunge la mancanza di indicazioni sulla distribuzione oraria dei flussi indotti. Per quanto riguarda la viabilità e il traffico sarebbe stato necessario verificare gli impatti dello stato di progetto sullo stato di fatto, in relazione ad una rete viaria di riferimento opportunamente individuata.

Sebbene sia previsto un incremento del traffico di poche decine di mezzi non si possono escludere impatti sulle componenti aria e rumore a livello locale.

Rumore

La proposta contenuta nel documento presentato, finalizzata a ricondurre tutta l'area oggetto della variante all'interno di una Classe IV, aumentando di una Classe acustica le aree adiacenti relative all'ampliamento, non appare condivisibile in quanto:

le opere in progetto (deposito stoccaggio merci, deposito magazzini materiali edili parcheggio e rimessa camper) appaiono ampiamente compatibili con una Classe Acustica III.

Non si condividono le modifiche al PZA proposte. Si suggerisce invece di declassare l'area attualmente posta in Classe Acustica IV in III e di conseguenza portare l'adiacente area posta a confine nord est da III a II al fine di eliminare l'attuale accostamento critico con la Classe I.

Aria

Per quanto concerne gli impatti sulla qualità dell'aria si evidenzia che il DTP prende in considerazione unicamente l'intervento derivante dalla Variante e non considera gli effetti cumulativi e sinergici rispetto alla situazione esistente e ad altre attività che si andranno a sviluppare in un intorno significativo. Occorre ricordare che ad oggi l'impatto indotto dal traffico veicolare in ambito urbano resta problematico, di conseguenza ogni nuovo apporto in termini di traffico indotto contribuisce al peggioramento di una condizione da tempo negativa anziché concorrere al risanamento della qualità dell'aria. Al fine di contenere e mitigare gli effetti del traffico indotto, contestualmente al recupero urbano, si devono costantemente promuovere e incentivare la mobilità lenta, l'uso dei mezzi di trasporto pubblico e/o l'uso ridotto e consapevole dell'auto privata, quale sistema di locomozione esclusivo.

Acqua

Qualora fosse necessario procedere allo smaltimento delle acque meteoriche non contaminate nei primi strati del sottosuolo, dovrà essere verificata la soggiacenza della falda freatica affinché possa essere scongiurato lo scarico diretto o comunque l'immissione nelle acque sotterranee. Si ricorda che, in assenza di specifiche indicazioni, in applicazione del principio di precauzione, è opportuno fare riferimento alle Norme tecniche generali riportate nell'Allegato 5 della Deliberazione Comitato per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977

Suolo e sottosuolo

Occorre evidenziare che, pur a fronte di un bilancio arboreo, l'incremento delle superfici impermeabili e la riduzione delle presenze arboree induce effetti che, sebbene compensati su vasta scala, influiscono negativamente non solo sulla corretta gestione delle acque meteoriche ma anche sul microclima locale. In via preventiva ed a titolo cautelativo, effettuare prelievi di campioni di terreno distribuiti uniformemente nell'area, a diverse profondità, sia per escludere la presenza di rifiuti che di sostanze in concentrazione superiore alla soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, all. 5 alla parte IV, Titolo V del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. con riferimento alla destinazione d'uso.

Amianto

In assenza di informazioni specifiche circa le caratteristiche costruttive degli immobili oggetto di recupero, a titolo cautelativo, si raccomanda di prestare la massima attenzione in un'eventuale fase di ristrutturazione. Tutte le eventuali operazioni di trattamento, rimozione e smaltimento dei materiali contenenti amianto devono sempre essere attuate secondo le specifiche normative sanitarie e ambientali vigenti.

Energia

Si raccomanda nel complesso l'adozione di soluzioni progettuali e tecniche finalizzate al contenimento energetico degli edifici.”;

Dato atto che il **MIBACT** <ora MIC> – Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli, la **Provincia di Novara** e l'**ASL NO** non si sono espressi in merito alle note prot. nn. 74.943 e 77.696/2021 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. 34 del 04.08.2021 è stato acquisito al prot. n. 98.453 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

In fase di progetto edilizio, dovrà essere presentata, unitamente alla Valutazione di Impatto Acustico, una verifica su come il traffico veicolare indotto incide sui flussi di traffico ante - operam, in relazione alle intersezioni stradali di riferimento e interessate dall'attraversamento dei veicoli in uscita e in ingresso dall'insediamento. Tale verifica deve tener conto della distribuzione oraria dei flussi indotti, ed anche della quota di traffico residenziale legata alla presenza dell'alloggio del custode. Gli esiti dovranno essere trasmessi all'Autorità Competente.

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, dovrà essere rispettato quanto indicato nel Documento Tecnico Preliminare, attuando le indagini necessarie a verificare l'effettiva possibilità di disperdere le acque meteoriche provenienti dalla superfici coperte. In tale evenienza, dovranno comunque essere previsti sistemi e modalità di dispersione nel sottosuolo, tali da impedire ogni possibile 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. Tali attività di accertamento e fattibilità di dispersione nel sottosuolo, dovranno essere fatte in fase di progettazione, e comunque rendicontate in fase di istanza di titolo abilitativo.

Amianto

In relazione a tale componente, e nel caso fosse prevista una fase di ristrutturazione, deve essere prestata la massima attenzione alla individuazione di materiali contenenti amianto, che dovranno essere trattati, rimossi e smaltiti secondo le specifiche normative sanitarie e ambientali vigenti.

Suolo-sottosuolo

In relazione alla sottrazione delle 12 alberature di alto fusto, dovrà essere presentata, in fase di istanza di titolo abilitativo, una proposta di ripiantumazione, che interessi eventualmente anche aree e/o parchi pubblici, laddove sia ritenuto adeguato e di giusta localizzazione. A tal fine si raccomanda di prendere preliminarmente contatti con l'Ufficio Progettazione del verde, che fornirà le indicazioni del caso.

Relativamente allo stato qualitativo del suolo-sottosuolo, si conferma la necessità di svolgere un'indagine ambientale e di caratterizzazione, come proposto nel DTP, data la pregressa attività sul sito, che induce a non escludere possibili contaminazioni. Dovranno pertanto essere effettuati, prelievi di campioni di terreno distribuiti uniformemente nell'area, a diverse profondità, sia per escludere la presenza di rifiuti che di sostanze in concentrazione superiore alla soglia di

contaminazione di cui alla tabella 1, all. 5 alla parte IV Titolo V del d.lgs 152/06 e smi, in relazione alla specifica destinazione d'uso.

Energia

In relazione alle tematiche del risparmio energetico, deve essere previsto l'impiego delle migliori tecniche e soluzioni disponibili relativamente alle prestazioni energetiche e contenimento energetico degli edifici.

Rumore

Relativamente alla compatibilità della variante con la Classificazione acustica, e alla luce degli usi attuali presenti nel contesto, e futuri in progetto, e del raffronto effettuato tra le classi potenzialmente ammissibili (IV e III), ed al fine di evitare ulteriori contatti critici dove insiste l'ambito di intervento, con le aree circostanti, si riconosce il classamento in Classe acustica III dell'isolato in trasformazione, secondo quanto sopra in istruttoria. <l'innalzamento proposto renderebbe più marcata la criticità attualmente esistente>. In sede di approvazione della variante, pertanto dovrà essere riconosciuta e stabilita la successiva revisione della classificazione acustica."

Acquisita la documentazione riferita alla Variante parziale n. 18 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 – giugno/novembre 2021;
- Verifica di Coerenza della Variante Parziale del Comune di Novara con il Piano paesaggistico regionale (Ppr) - giu. 2021;

Stato di Fatto:

- NTA – PRG vigente apr. 2021 + Allegato 1 scheda U26 – aprile 2021;
- Tav. P3.1 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:10.000 - agg. nov. 2020;
- Tav. P4.19 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:2.000 - agg. giu. 2020;

Comparativa:

- NTA – PRG vigente apr. 2021 + Allegato 1 scheda U26 – giu. 2021;

Progetto:

- El. –NTA PRG in Variante - art. 18.4 - agg. giu./nov. 2021;
- P3.1 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:10.000 - agg. mar. 2021;
- Tav. P4.19 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:2.000 - agg. giu. 2021;
- El. Relazione previsionale d'impatto acustico - verifica;
- El. Relazione Geologico – Idrogeologico e Geotecnico di Variante Urbanistica;
- El. Relazione Geologico – Tecnica di Variante Urbanistica;
- All.1 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Corografia;
- All.2 Relazione Geologico di Variante Urbanistica PAI;
- All.3 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Sezioni;
- All.4 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Geoidrologica;
- All.5 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Geologia;
- All.6 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Dinamica Terdoppio;
- All.7 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Sintesi Est.

Parte Ambientale 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. 98.453.

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 all'art. 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 all'art. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge; infatti la variante produce una minore quantità di standard urbanistico rispetto alle attuali previsioni; il deficit è pari a mq. $471,00 < 1.755,00 - 1.281,00 = 471 >$ a cui si devono aggiungere i 71,00 mq. della cabina Enel; pertanto il deficit si riduce a mq. 400 che, procedendo con la verifica del rispetto dell'art. 17 c. 5 lett. c) della LR 5.12.1977 n. 56 e smi, si quantificano nella seguente tabella

VARIANTE 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	$147.654 \times \pm 0,5 = 73.827,00$ mq. forbice delle aree a Servizi

dove			
ΔAB	Variazione abitanti insediabili		
ΔAp	Variazione superficie aree a Servizi		
VARIANTI ART.17 C. 5	ΔAb	ΔAp	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 18	-76	-400,00	Variante ex area Wild via Emilio Wild - produttivo esistente
Variante 19	0	0,00	Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate
TOTALE	-899	27253,00	

Le modifiche complessive del fabbisogno di PRG sono soddisfatte in quanto mq. 27.253,00 risultano ricompresi all'interno della forbice dei +/- 73.827,00 mq. derivanti dallo 0,5 mq./abitante riferito alle previsioni del numero di abitanti insediabili del PRG Variante Generale 2008

- 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 riduce la CIR delle precedenti varianti parziali, il saldo è pari a -899 abitanti insediabili.

VARIANTE 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 x ± 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 18	-76	-400,00	Variante ex area Wild via Emilio Wild - produttivo esistente
Variante 19	0	0,00	Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate
TOTALE	-899	27253,00	

- 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;

La tabella sotto riportata dimostra come, con l'indice ridotto dell'Ambito T4b e l'incremento della SUL in ex U26, la SUL della variante sia inferiore alla SUL prevista per le destinazioni D produttive/artigianali e le loro declinazioni già presenti nel corpo normativo del Piano Regolatore vigente

	Descrizione	ST mq.	UT m2/m2	SUL mq.	Note
1	Fabbisogno PRG vigente T4b	9.257,00	0,80	7.405,60	D1.3 ricerca, sperimentazione, produzione di tecnologie e prodotti innovativi.
2	PRG Variante Ambito T4c	12.781,00	0,50	6.390,50	C e D da meglio declinare all'atto del progetto preliminare della Variante
	totale	+ 3.524,00		- 1.015,10	Corrispondente al 13,70% in – di SUL

Pertanto, diminuendo, ai fini della verifica del 2% l'indice di PRG, l'indice sull'area, non necessitano nuovi mq. di Superficie Territoriale da attingere alla quota del 2% o 3% delle attività produttive previste dal PRG. Successivamente si enunciano la somma dei fabbisogni delle precedenti varianti approvate al fine della verifica complessiva del rispetto del dettato normativo regionale

Riepilogo delle St economiche della Variante e verifica del fabbisogno teorico

	Descrizione	ST mq.	IT m2/m2	Note
1	Fabbisogno DeA – Var. 14	+ 19.950	1,00	[1 DeA raggugiata all'It di PRG – (2 U18 +3 CIR)]
2	Fabbisogno DSV - Var. 15	+/- 0	0,50	Riduzione della metà dell'indice tra esistente e di progetto

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
5	Fabbisogno T12 PPE v- Var. 19	+/- 0	0,47	incremento della ST produttiva e riduzione indice
	Tot. mq.	27.518		

Pertanto, mantenendo ai fini della verifica del 2% gli indici di PRG invariati sulle aree, necessitano 27.518,00 mq. di St. da attingere alla quota del 2% delle attività produttive previste dal PRG. Quindi $(27.518,00 \div 7.064.151,00) = 0,389$; quindi 0,39% <2% - lett. f) verificato.

- 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 relazione geologico tecnica;
- 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. 50 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; per contro le opere di urbanizzazione riferite alle aree a standard da cedere al Comune <11 posti auto di parcheggio pubblico corrispondenti a mq. 640,50 e mq. 650,00 destinati a verde pubblico il cui importo ammonta a €. 53.297,94 da CME> verrà scomputato dalla quota riferita agli oneri di urbanizzazione, saranno inserite nel DUP successivamente in concomitanza con la redazione della progettazione definitiva-esecutiva ed in ossequio ai principi di contabilità potenziata vigenti, il loro valore definitivo sarà pertanto imputato a bilancio a seguito dell'approvazione della progettazione esecutiva debitamente verificata e validata;

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

Contrari: 7 (Allegra, Baroni, Colli Vignarelli, 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 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. inerente il progetto di trasformazione urbana di un'area sita in Via E. Wild – Sant'Agabio- “Ex Area Wild” presentata dalla Società LIND srl 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, così come attestato con nota prot. n. 103.672 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. 98.453 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 Variante dalla fase di valutazione a condizione che vengano rispettate tutte le prescrizioni di seguito riportate, da inserire nelle disposizioni normative del progetto:

“Traffico

In fase di progetto edilizio, dovrà essere presentata, unitamente alla Valutazione di Impatto Acustico, una verifica su come il traffico veicolare indotto incide sui flussi di traffico ante-operam, in relazione alle intersezioni stradali di riferimento e interessate dall'attraversamento dei veicoli in uscita e in ingresso dall'insediamento. Tale verifica deve tener conto della distribuzione oraria dei flussi indotti, ed anche della quota di traffico residenziale legata alla presenza dell'alloggio del custode. Gli esiti dovranno essere trasmessi all'Autorità Competente.

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, dovrà essere rispettato quanto indicato nel Documento Tecnico Preliminare, attuando le indagini necessarie a verificare l'effettiva possibilità di disperdere le acque meteoriche provenienti dalla superfici coperte. In tale evenienza, dovranno comunque essere previsti sistemi e modalità di dispersione nel sottosuolo, tali da impedire ogni possibile 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. Tali attività di accertamento e fattibilità di dispersione nel sottosuolo, dovranno essere fatte in fase di progettazione, e comunque rendicontate in fase di istanza di titolo abilitativo.

Amianto

In relazione a tale componente, e nel caso fosse prevista una fase di ristrutturazione, deve essere prestata la massima attenzione alla individuazione di materiali contenenti amianto, che dovranno essere trattati, rimossi e smaltiti secondo le specifiche normative sanitarie e ambientali vigenti.

Suolo-sottosuolo

In relazione alla sottrazione delle 12 alberature di alto fusto, dovrà essere presentata, in fase di istanza di titolo abilitativo, una proposta di ripiantumazione, che interessi eventualmente anche aree e/o parchi pubblici, laddove sia ritenuto adeguato e di giusta localizzazione. A tal fine si raccomanda di prendere preliminarmente contatti con l'Ufficio Progettazione del verde, che fornirà le indicazioni del caso.

Relativamente allo stato qualitativo del suolo-sottosuolo, si conferma la necessità di svolgere un'indagine ambientale e di caratterizzazione, come proposto nel DTP, data la pregressa attività sul sito, che induce a non escludere possibili contaminazioni. Dovranno pertanto essere effettuati, prelievi di campioni di terreno distribuiti uniformemente nell'area, a diverse profondità, sia per escludere la presenza di rifiuti che di sostanze in concentrazione superiore alla soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, all. 5 alla parte IV Titolo V del D.Lgsvo 152/06 e s.m.i. in relazione alla specifica destinazione d'uso.

Energia

In relazione alle tematiche del risparmio energetico, deve essere previsto l'impiego delle migliori tecniche e soluzioni disponibili relativamente alle prestazioni energetiche e contenimento energetico degli edifici.

Rumore

Relativamente alla compatibilità della variante con la Classificazione acustica, e alla luce degli usi attuali presenti nel contesto, e futuri in progetto, e del raffronto effettuato tra le classi potenzialmente ammissibili (IV e III), ed al fine di evitare ulteriori contatti critici dove insiste l'ambito di intervento, con le aree circostanti, si riconosce il classamento in Classe acustica III dell'isolato in trasformazione, secondo quanto sopra in istruttoria. <l'innalzamento proposto renderebbe più marcata la criticità attualmente esistente>. In sede di approvazione della variante, pertanto dovrà essere riconosciuta e stabilita la successiva revisione della classificazione acustica."

3. per quanto espresso al punto n. 2 - rumore di demandare a successivo atto di modificazione/revisione del PZA, da attivarsi secondo le procedure previste dalla L.R 52 del 20.10.2000 attuativa della L. 26.10.1995 n.447, inserendo l'area in oggetto in classe III dando così atto che le modifiche di detto strumento saranno a quel punto coerenti con le prescrizioni ambientali impartite con la presente variante;
4. 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 all'art. 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 all'art. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge; infatti la variante produce una minore quantità di standard urbanistico rispetto alle attuali previsioni;

il deficit è pari a mq. $471,00 < 1.755,00 - 1.281,00 = 471 >$ a cui si devono aggiungere i 71,00 mq. della cabina Enel; pertanto il deficit si riduce a mq. 400 che, procedendo con la verifica del rispetto dell'art. 17 c. 5 lett. c) della LR 5.12.1977 n. 56 e smi, si quantificano nella seguente tabella

VARIANTE 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	$147.654 \times \pm 0,5 = 73.827,00$ 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 18	-76	-400,00	Variante ex area Wild via Emilio Wild - produttivo esistente
Variante 19	0	0,00	Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate
TOTALE	-899	27253,00	

Le modifiche complessive del fabbisogno di PRG sono soddisfatte in quanto mq. 27.253,00 risultano ricompresi all'interno della forbice dei +/- 73.827,00 mq. derivanti dallo 0,5 mq./abitante riferito alle previsioni del numero di abitanti insediabili del PRG Variante Generale 2008

- 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 riduce la CIR delle precedenti varianti parziali, il saldo è pari a -899 abitanti insediabili.

VARIANTE 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 x ± 0,5 = 73.827,00 mq. forbice delle aree a Servizi

dove

ΔAB

Variazione abitanti insediabili

ΔAp

Variazione superficie aree a Servizi

VARIANTI ART.17 C. 5	ΔAb	ΔAp	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 18	-76	-400,00	Variante ex area Wild via Emilio Wild - produttivo esistente
Variante 19	0	0,00	Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate
TOTALE	-899	27253,00	

- 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;

La tabella sotto riportata dimostra come, con l'indice ridotto dell'Ambito T4b e l'incremento della SUL in ex U26, la SUL della variante sia inferiore alla SUL prevista per le destinazioni D produttive/artigianali e le loro declinazioni già presenti nel corpo normativo del Piano Regolatore vigente

	Descrizione	ST mq.	UT m2/m2	SUL mq.	Note
1	Fabbisogno PRG vigente T4b	9.257,00	0,80	7.405,60	D1.3 ricerca, sperimentazione, produzione di tecnologie e prodotti innovativi.
2	PRG Variante Ambito T4c	12.781,00	0,50	6.390,50	C e D da meglio declinare all'atto del progetto preliminare della Variante
	totale	+ 3.524,00		- 1.015,10	Corrispondente al 13,70% in - di SUL

Pertanto, diminuendo, ai fini della verifica del 2% l'indice di PRG, l'indice sull'area, non necessitano nuovi mq. di Superficie Territoriale da attingere alla quota del 2% o 3% delle attività produttive previste dal PRG. Successivamente si enunciano la somma dei fabbisogni delle precedenti varianti approvate al fine della verifica complessiva del rispetto del dettato normativo regionale

Riepilogo delle St economiche della Variante e verifica del fabbisogno teorico

	Descrizione	ST mq.	IT m2/m2	Note
1	Fabbisogno DeA - Var. 14	+ 19.950	1,00	[1 DeA raggugiata all'It di PRG - (2 U18 +3 CIR)]
2	Fabbisogno DSV - Var.	+/- 0	0,50	Riduzione della metà dell'indice tra

	15			esistente e di progetto
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
5	Fabbisogno T12 PPE v- Var. 19	+/- 0	0,47	incremento della ST produttiva e riduzione indice
	Tot. mq.	27.518		

Pertanto, mantenendo ai fini della verifica del 2% gli indici di PRG invariati sulle aree, necessitano 27.518,00 mq. di St. da attingere alla quota del 2% delle attività produttive previste dal PRG. Quindi $(27.518,00 \div 7.064.151,00) = 0,389$; quindi 0,39% <2% - lett. f) verificato.

- 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 relazione geologico tecnica;
- non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad esse afferenti;

5. di approvare definitivamente l'allegata Variante parziale n.18 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 trasformazione urbana di un'area sita in Via E. Wild – Sant'Agabio- "Ex Area Wild" presentata dalla Società LIND srl 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 – giugno/novembre 2021;
- Verifica di Coerenza della Variante Parziale del Comune di Novara con il Piano paesaggistico regionale (Ppr) - giu. 2021;

Stato di Fatto:

- NTA – PRG vigente apr. 2021 + Allegato 1 scheda U26 – aprile 2021;
- Tav. P3.1 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:10.000 - agg. nov. 2020;
- Tav. P4.19 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:2.000 - agg. giu. 2020;

Comparativa:

- NTA – PRG vigente apr. 2021 + Allegato 1 scheda U26 – giu. 2021;

Progetto:

- El. –NTA PRG in Variante - art. 18.4 - agg. giu./nov. 2021;
- P3.1 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:10.000 - agg. mar. 2021;
- Tav. P4.19 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:2.000 - agg. giu. 2021;
- El. Relazione previsionale d'impatto acustico - verifica;
- El. Relazione Geologico – Idrogeologico e Geotecnico di Variante Urbanistica;
- El. Relazione Geologico – Tecnica di Variante Urbanistica;
- All.1 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Corografia;
- All.2 Relazione Geologico di Variante Urbanistica PAI;
- All.3 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Sezioni;
- All.4 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Geoidrologica;
- All.5 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Geologia;
- All.6 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Dinamica Terdoppio;
- All.7 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Sintesi Est.

Parte Ambientale 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. 98.453.

6. 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;
7. 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; per contro le opere di urbanizzazione riferite alle aree a standard da cedere al Comune <11 posti auto di parcheggio pubblico corrispondenti a mq. 640,50 e mq. 650,00 destinati a verde pubblico il cui importo ammonta a €. 53.297,94 da CME> verrà scomputato dalla quota riferita agli oneri di urbanizzazione, saranno inserite nel DUP successivamente in concomitanza con la redazione della progettazione definitiva-esecutiva ed in ossequio ai principi di contabilità potenziata vigenti, il loro valore definitivo sarà pertanto imputato a bilancio a seguito dell'approvazione della progettazione esecutiva debitamente verificata e validata;
8. 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 25 voti favorevoli (*Astolfi, Baroni, Brustia, Canelli, Colli Vignarelli, Crivelli, Eempio, Franzoni, Freguglia, Gagliardi, Gambacorta, Gigantino, Graziosi, Iodice, Napoli, Pace, Paladini, Palmieri, Pasquini, Picozzi, Piscitelli, Prestinicola, Ragno, Romano, Stangalini*) e 4 contrari (*Allegra, Iacopino, 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)