



COMUNE DI NOVARA

Progetto per la realizzazione di un nuovo impianto di Autodemolizione e Microbonifica Stradale in Comune di Novara in via Gherzi 7/9 - Domanda di Autorizzazione della Ditta Multiservice S.r.l. ai sensi dell'art. 208 del D. Lgs.vo 152/06 e s.m.i per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e della contestuale variante del PRG ai sensi dell'art. 17 bis, comma 15 bis della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

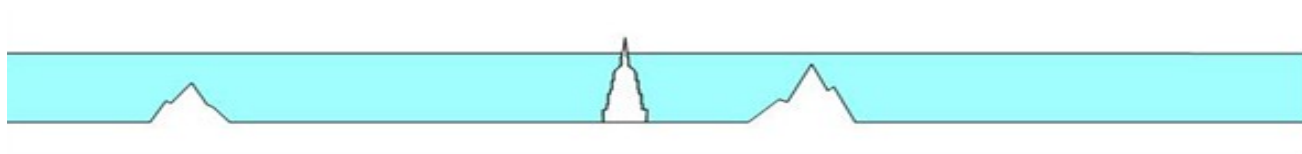
Relazione Urbanistica Generale di Variante

Sindaco
Dott. Alessandro Canelli

Assessore all'Urbanistica
Dott. Valter Mattiuz

Dirigente del Settore 12
Sviluppo del Territorio
Arch. Maurizio Foddai

U.O.C. Urbanistica e Progetti Speciali
Grazia Tamburello, Barbara Ilaria, Olivia Ubezio e Greta Brusotti



SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Ottobre 2022

Premesse

La situazione urbanistica del Comune altro non è che il susseguirsi delle modificazioni/varianti a vario titolo intraprese dall'Amministrazione per adeguare il PRG, approvato nel 2008, alle esigenze intervenute dalla data della sua approvazione. Su essa struttura s'inserisce la proposta di variante ex art. 17/bis c. 15/bis della LUR.

La Provincia di Novara ha inviato al Settore n. 12 Sviluppo del Territorio del Comune di Novara la documentazione progettuale relativa alla Variante Automatica ex art. 208 D.Lgs.vo 152/06 e s.m.i. e convocato, in data 12.07.2022, la conferenza asincrona volta alla disamina della documentazione inoltrata.

Il progetto di variante urbanistica cosiddetta Automatica, meglio definita "Variante relativa a procedimenti concernenti progetti la cui approvazione comporti variante per espressa previsione di Legge, fattispecie prevista dal c. 15/bis dell'art. 17/bis della LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., è stato predisposto ad integrazione della procedura di Autorizzazione già avviata ai sensi dell'art. 208 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., per l'Autorizzazione ad un nuovo impianto di Autodemolizione e bonifica stradale da prevedersi in via Gherzi 7/9 proposto dalla ditta Multiservice S.r.l., in quanto il progetto analizzato fu dichiarato non urbanisticamente conforme al PRG vigente del Comune di Novara.

Per la descrizione progettuale dell'impianto si rimanda alla istanza originaria ed al parere di questo Settore, allora Servizio, emesso in data 08.10.2021 prot. 92.475/2021.

Gli elaborati di Variante Urbanistica Automatica consultabili della cartella presente sul sito della Provincia sono:

- Relazione Illustrativa di Variante Urbanistica contenente:

- situazione urbanistica del Comune;
- motivazione e descrizione degli interventi previsti e della variante;
- elaborato cartografico di inquadramento territoriale dell'area oggetto della variante con indicazione degli eventuali vincoli;
- verifica di compatibilità con la pianificazione sovra ordinata;
- verifica di compatibilità con la classificazione acustica del territorio;
- documentazione fotografica <per essa si rimanda al progetto originario;

- Relazione di approfondimento Geologico, Geomorfologico, Idrogeologico e Geotecnico;

- Tav. P4.20_RIR agg. aprile 2022 - raffronto.

L'area oggetto di variante è quella sottesa dai mappali n. 285 – 393 del Fg. 79



Estratto Mappa Catastale - Disegno non in scala

L'area è una ex area produttiva artigianale oggi inutilizzata. La consistenza edilizia è dichiarata pari all'esistente; infatti a pag. 6 della relazione si dichiara ... "la presente Variante (omissis) non prevede la realizzazione di nuove strutture edilizie ma unicamente la riorganizzazione interna di un capannone industriale esistente, l'installazione delle attrezzature necessarie all'operatività dell'impianto e alcuni interventi di rifunzionalizzazione del sito".

I macro dati urbanistici sono pertanto i seguenti:

- la Sf coincide con la Sup. Catastale ed è pari a mq. 3.250,00.
- la Sc è pari a mq. 1.307,00 <due capannoni di mq. 750,00 + 450,00 e tettoia di mq. 107,00>;
- la superficie libera pavimentata è pari a mq. 1.918,00;
- la superficie permeabile è pari a mq. 25,00.

Ai fini della compatibilità urbanistica la nuova area deve ricomprendere la destinazione D5 dell'art. 16.1 lett. c) delle NTA, ed abbandonare l'attuale configurazione di Mix R di cui all'art. 16.1 lett. a) sempre delle NTA; ciò prevede l'attribuzione del Mix funzionale P2 e la campitura nell'elaborato P4.20 del Tessuto Produttivo esterno esistente in cui è possibile localizzare la nuova destinazione urbanistica in mix funzionale P2.



Stralcio di PRG VIGENTE - tav. P4.20 Progetto del Territorio Comunale

Legenda:



Tessuto Urbano esistente 2

Art. 10.3/4/5
Art. 11.12.a
Art. 16.1.a
Art. 16.2.a/b/g
Art. 16.3/4/5
Art. 26.2



Rispetti per Rischio di Incidente Rilevante

Art. 22.1.f
Art. 24.2/3



Stralcio di PRG Variante - tav. P4.20 Progetto del Territorio Comunale

Legenda:



Tessuto Produttivo esterno esistente

Art. 10.6
Art. 11.12.a
Art. 16.1.c
Art. 16.2.e/h

Tabella di raffronto degli indici e dei parametri

Indici/param.	PRG	PROGETTO	Note
Utilizzazione Fondiaria UF	1,00 mq./mq.	0,40 mq./mq.	Verificato
Rapporto Copertura RC	70% SF	40,2 % DI SF	Verificato
Parcheggi Privati 1/10 SF	325 mq.	Quota p. 1.918	Verificato

In merito allo standard urbanistico, nonostante la diminuzione del carico urbanistico espressa in relazione della nuova destinazione, il calcolo deve comunque essere fatto in relazione agli artt. 10 e 11 delle NTA del PRG e soprattutto la monetizzazione del medesimo può avvenire solo a determinate condizioni espressamente previste dalla norma. Il verde pubblico è comunque sempre monetizzabile.

La determinazione del fabbisogno in relazione all'art. 10.6 delle NTA

Parcheggi Pubblici 5% SF	162,5 mq.	0,00 mq.	Non previsti
Verde Pubblico 5% SF	162,5 mq.	0,00 mq.	Non previsti
Totale	325,00 mq.	0,00 mq.	

Una quota pari al 2,5% del fabbisogno delle superfici a parcheggio è, dal vigente PRG, non monetizzabile, ma trattandosi di una variante automatica per l'inserimento di una destinazione d'uso inerente il ciclo dei rifiuti, adottata ed approvata in seno alla CdS, previo parere del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 208 del D. Lgs.vo 165/2006 e s.m.i e con le modalità dell'art. 17 bis c. 15 bis della LUR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. sotto l'aspetto tecnico si ritiene che la variante, oltre ad inserire la predetta destinazione d'uso D5 sull'area, ben possa prevedere la monetizzazione di $\frac{3}{4}$ dei posti auto pubblici in via Gherzi, in considerazione dell'ubicazione degli stessi in area semi periferica di natura produttiva che, proprio di fronte, ha una cospicua quota di parcheggi dell'attività commerciale sia a raso che in struttura.

Espressione definitiva, ed ultima, è quella del Consiglio Comunale così come previsto dalla circolare regionale PGR 4/AMB 2016 alla quale sul punto, sin da subito, si demanda al futuro momento della decisione.

Con riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da una verifica compiuta unitamente all'Ufficio Edilizia, non essendoci incremento del carico antropico in termini di SUL e V ed essendo l'intervento riconfinato all'interno della categoria della ristrutturazione edilizia di un edificio produttivo gli OO.UU. non sono per l'intervento dovuti.

La disciplina urbanistica ed i vincoli di riferimento

Urbanisticamente sull'area oggetto della presentazione del progetto di autodemolitore e microbonifica stradale, si propone la seguente destinazione d'uso urbanistica e i seguenti vincoli/limitazioni:

- in toto Ambito di Riqualificazione Urbana - Tessuto Produttivo Esterno Esistente IF = 1,00 mq./mq. artt. 10.6, 11.12a, 16.1c <D5> e 16.2 e/h NTA in cui sono ammessi gli usi del MIX funzionale P2 omissis ... D5 di cui all'art. 13 delle NA di PRG;
- in parte l'area è ricompresa nei cerchi di danno delle lesioni reversibili della tav. A18 RIR esistente, artt. 24.2 e 24.3 NTA, con espresso richiamo alla verifica di compatibilità territoriale definita nella tav. n. A18;
- l'area è geologicamente classificata in 2d e normata dagli artt. da 35.19 a 35.23 delle NTA e riguarda aree individuate all'interno della fascia C di PAI con pericolosità e conseguente rischio per l'edificazione superabile attraverso interventi di riassetto limitati al lotto d'intervento o all'intorno locale senza peggioramento per le aree circostanti;
- sui mappali n. 285 e 393 non sono presenti cavi o colatori di qualsiasi natura rappresentati nella carta del reticolo idrografico comportanti le verifiche relative alle fascia di rispetto;
- ai sensi della novella disciplina RIR adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 17.03.2022, l'area è ancora ricompresa all'interno dei cerchi di danno delle lesioni reversibili, con lo scenario senza Albite ed è posta ai margini dell'area di Osservazione.



Ai sensi degli artt. 43 e 45 del cap. VII – RIR delle NTA sull'area la relazione attesta a pag. 13 la compatibilità territoriale, come da PRG vigente, e la compatibilità ambientale in quanto ricadente in fascia C di PAI. parrebbe che le criticità rilevate siano già oggetto di mitigazione e di prevenzione attraverso il piano delle acque ed il piano di emergenza.

Sotto il profilo della Classificazione Acustica del Comune di Novara l'area è posta a cavallo tra le le classi III e IV dal PZA approvato giusta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 17.04.2018 e s.m.i. ; aree di tipo misto ed aree di intensa attività umana.



Le verifiche di conformità urbanistica ai piani sovraordinati

La variante, ai fini degli aspetti acustici propone, in virtù dell'assegnazione del Mix funzionale P2 l'attribuzione all'intera area della classe IV, con modifica del vigente PZA. Il Settore 10 – Sostenibilità Ambientale e Cura della Città ha espresso, con nota al prot. n. 101.084 del 03.10.2022, parere favorevole all'ipotesi di modifica del PZA.

Specifico capitolo è stato dedicato alla verifica di coerenza con il PPR 2017; da quanto coerentemente espresso in detta verifica, e fatte salve le determinazioni di Codesta Provincia in merito ad analoga verifica, si condividono le conclusioni della verifica di coerenza per il tessuto m.i. 4 tessuto discontinuo sub urbano art. 36 NTA PPR e la coerenza sia con gli obiettivi generali che con quelli specifici di PPR, in quanto intervento di riuso e rifunzionalizzazione di un'area produttiva dismessa.

CONCLUSIONI

Sotto il profilo tecnico amministrativo la documentazione prodotta ai sensi dell'All. B della Circolare Regionale PGR 08.11.2016 n. 4/Amb, risulta completa ed ha consentito l'istruttoria tecnica della proposta di Variante Urbanistica relativa a procedimenti concernenti progetti la cui approvazione comporti variante per espressa previsione di Legge < cfr. art. 17/bis c. 15/bis LRL 56/77 e s.m.i. >.

La Provincia di Novara ha inviato al Comune di Novara, a seguito della Conferenza asincrona volta alla disamina della documentazione inoltrata del 12.07.2022, nota al prot. n. 96.345 del 21.09.2022, dalla quale si evince che *“i pareri/contributi tecnici pervenuti non hanno evidenziato motivi ostativi al rilascio dell'autorizzazione richiesta”*. A seguire i pareri/contributi tecnici che non hanno evidenziato motivi ostativi al rilascio della autorizzazione richiesta:

- Settore Sviluppo del Territorio al prot. 74.066 del 15.07.2022;
- Settore Ambiente Verde Pubblico Strade e Pubblica Illuminazione al prot. n. 91.879 del 06.10.2021 <parere favorevole>;
- ARPA acquisito al prot. n. 13.487 del 10.2.2022 <non vi sono motivi ostativi al rilascio dell'autorizzazione a condizione che vengano rispettate le condizioni gestionali descritte>;
- ASL acquisito al prot. n. 13.487 del 10.2.2022 <non vi sono motivi ostativi al rilascio dell'autorizzazione>;
- Acqua Novara & VCO acquisito al prot. n. 96.547 del 22.9.2022 <approvazione del Piano di gestione delle acque meteoriche>;

Inoltre, il Settore 10 Sostenibilità Ambientale e Cura della Città con nota al prot. n. 101.084 del 3.10.2022, ha espresso parere favorevole all'ipotesi di modifica del PZA.

La variante proposta è condivisibile sotto l'aspetto tecnico con la specifica precisazione che lo standard urbanistico pubblico non reperito pari a mq. 325,00 venga dalla variante dichiarato monetizzabile.

La volontà di procedere alla monetizzazione dovrà espressamente essere avallata dal parere consiliare.

Ai fini della conclusione del procedimento, la Provincia chiede l'espressione del definitivo parere del Consiglio Comunale.

Tanto si doveva per quanto di competenza

IL DIRIGENTE

Settore 12 Sviluppo del Territorio

Arch. Maurizio Foddai

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.
Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)