COMUNE DI NOVARA

Variante Parziale al P.R.G. vigente (G.R. n°. 51 - 8996 del 16.06.2008 e s.m.i.) ex art. 17 , 5° comma della L.U.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. relativa a:

Progetto di riqualificazione e trasformazione urbanistica di un'area sita in via XXV Aprile angolo via Moncalvo denominata "*Ex area SNAM Rete Gas*" presentata dalla società Viola S.r.l. per il trasferimento di un insediamento commerciale di media struttura di vendita Alimentare - Mista. Nuovo Ambito di Riqualificazione Urbana U67.

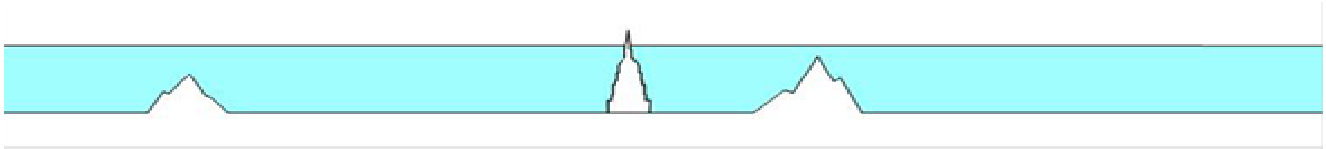
Sindaco
dott. Alessandro Canelli

Assessore all'Urbanistica
Avv. Elisabetta Franzoni

Dirigente del Servizio
Governo del Territorio e Mobilità
Arch. Maurizio Foddai

Funzionario Tecnico
U.O.C. Urbanistica, Progetti Speciali e Valorizzazione del Patrimonio
Arch. Mario Mariani

Relazione Urbanistica Generale di Variante



SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO E MOBILITA'

Giugno 2021
Agg. Novembre 2021

Sommario:

1. **Premessa (1)** pag. 3
2. **Motivazioni della presente Variante** pag. 6
   - 2.1 La manifestazione d'interesse pag. 6
   - 2.2 Il contesto in cui s'inserisce il progetto pag. 14
   - 2.3 Le finalità pag. 15
3. **Contenuti della Variante** pag. 16
   - 3.1 Il PRG vigente pag. 16
   - 3.2 Le consistenze urbanistiche dell'area in variante pag. 17
   - 3.3 Il rilevo celerimetrico dell'area oggetto di variante pag. 17
   - 3.4 La Proposta di Variante pag. 18
   - 3.4a Aree di proprietà interne e aree esterne, non di proprietà, che necessitano di riassetto per effetto della variante pag. 19
   - 3.4b La verifica di rispondenza dei contenuti della variante **(2)** pag. 21
   - 3.4c La coerenza con la pianificazione sovraordinata e con la pianificazione in salvaguardia pag. 27
   - 3.5 Normativa di PRG **(3)** pag. 27
   - 3.6 La modifica degli elaborati grafici di PRG per effetto della Variante n. 1 di PPE pag. 28
4. **Classificazione della Variante** pag. 30
5. **Verifica di Assoggettabilità alla VAS (4)** pag. 30
6. **Elaborati che costituiscono la Variante (5)** pag. 33
7. **Procedure della Variante (6)** pag. 34
8. **Tabella di coerenza tra quanto richiesto dal provvedimento di verifica di VAS - parere compatibilità e gli atti di variante** pag. 37

N.B. in colore "Blu" gli aggiornamenti a Novembre 2021 per effetto dell'iter di pubblicazione e istruttorio attinente la conclusione della fase di Verifica di Assoggettabilità alla VAS

(1) Integrazioni e precisazioni sul preambolo derivanti dall'iter di approvazione di modificazioni al PRG.
(2) Conferma di tutte le verifiche anche in sede di approvazione senza modifiche quantitative; vengono aggiornate le tabelle all'effettivo stato delle varianti approvate.
(3) In considerazione dell'iter della variante e del provvedimento di esclusione di VAS si inseriscono nel dispositivo delle NTA le prescrizioni di natura Igienico/Sanitaria e Ambientale.
(4) In calce al paragrafo sono aggiunte le prescrizioni derivanti dal Documento di Esclusione dalla Fase di Valutazione, emesso dall'Autorità Competente per la VAS in data 25.10.2021 prot.n. 98307.
(5) In considerazione dell'iter della variante e della esclusione dalla VAS con prescrizioni, sono stati aggiornati alcuni elaborati costituenti la variante.
(6) Comprensive dell'iter istruttorio ed esclusione VAS.

1. Premessa

Il Comune di Novara è provvisto di PRG la cui variante strutturale generale è stata definitivamente approvata in data 16.06.2008 con DGR n. 51 – 8996; con tale provvedimento sono state introdotte alcune modifiche *"ex officio"* relative alle Norme Tecniche di Attuazione ed alle prescrizioni cartografiche.

Le modifiche *"ex officio"* sono state in parte oggetto di presa d'atto mediante deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 18.12.2008; le stesse sono state recepite negli elaborati di PRG mediante apposito aggiornamento cartografico.

Successivamente all'approvazione della Variante generale, e relativi ex officio, il Comunale di Novara ha provveduto a formare, ed approvare, il Piano Particolareggiato d'iniziativa Pubblica in Variante Strutturale n. 1 al PRG vigente inerente l'attuazione delle aree produttive logistiche del quadrante nord ovest della città di Novara – Ambito Tematico T12. Il Progetto Definitivo di Piano Particolareggiato con contestuale Variante Strutturale n. 1 è stato approvato definitivamente giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 27.12.2018 e pubblicato per estratto sul BURP n. 3 in data 17.01.2019;

Successivamente all'approvazione della Variante generale, e relativi ex officio, il Comune di Novara ha altresì provveduto a formare, ed approvare, 15 varianti parziali ai sensi dell'ex 7° c., ora 5°, dell'art. 17 della LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.; esse sono:

- Variante 1 – Città della Salute e della Scienza – Ambito 5, approvata con DCC n. 70 del 05.11.2009;
- Variante 2 – Normativa, approvata con DCC n. 24 del 28.03.2011;
- Variante 3 – Normativa, DGR disciplina somministrazione di alimenti e bevande, approvata con DCC n. 82 del 17.12.2012;
- Variante 4 – ZC A2 Corso Risorgimento, approvata con DCC n. 15 del 04.04.2013;
- Variante 5 – PPT TERRAZZO Novara – Vespolate, approvata con DCC n. 24 del 08.05.2013;
- Variante 6 – Aree a Servizi e rimozione perimetri SUE, approvata con DCC n. 69 del 02.12.2013;
- Variante 7 – Modifica ai criteri di pianificazione commerciale, approvata con DCC n. 70 del 02.12.2013;
- Variante 8 – Adeguamento normativo e chiarimento interpretativo, approvata con DCC n. 38 del 15.05.2014;
- Variante 9 – Rimozione perimetro di SUE e modifiche alle categorie d'intervento, approvata con DCC n. 98 del 27.10.2014;
- Variante 10 – Variante normativa per Garden Center e definizione artt. 13, 16 e 16 delle NA, approvata con DCC n. 99 del 27.10.2014;
- Variante 11 – Variante PP d'iniziativa Pubblica – Parco Commerciale di Veveri, approvata con DCC n. 109 del 15.12.2014;
- Variante 12 – Ambito U37 Pernate, stralci Zc3 e Zc4 e ridefinizione del perimetro d'ambito, approvata con DCC n. 76 del 15.12.2016;
- Variante 13 – Ambito T6c S. Agabio, rigenerazione Molino Tacchini e modifiche normative aree improprie, approvata con DCC n. 51 del 26.09.2018;
- Variante 14 - Ambito U18 c.so della Vittoria, rigenerazione e riqualificazione urbana Ex Officine Grafiche e Palazzo Uffici DeAgostini, approvata con DCC n. 31 del 18.06.2020;
- Variante 15 - Ambito T4a - S.Agabio via M. della Torre, rigenerazione e riqualificazione urbana Ex aree Magazzini Cariplo e DSV, approvata con DCC n. 32 del 18.06.2020;
- Variante 16 - Ambito S30 - Ex Curia Vescovile ex Isolato 53 del CS via Dominioni - Largo Puccini - Realizzazione di un Parcheggio Interrato pluripiano, approvata con DCC n. 66 del 09.11.2020;

- Variante 19 - Ambito Tematico T12 - Variante n. 1 al PPE vigente con constestuale variante urbanistica parziale per ridefinizione aree standard e Building, approvata con DCC n. 57 del 14.09.2020;

Il Comune ha anche approvato n. 2 varianti relative al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni ex art. 16 bis LR 56/77 e s.m.i., e più precisamente:

- a) PdAV 2013 – 2015, approvata con DCC n. 39 del 15.05.2014, relativa agli immobili comunali dell'ex Macello, dell'ex Acquedotto di via Giulietti e di via P. Generali - SUN S.p.A.;
- b) PdAV 2014 – 2016, approvata con DCC n. 97 del 27.10.2014 relativa alle prime tre Campate del Mercato Coperto di viale Dante;

Nell'Ambito dell'attività amministrativa volta all'approvazione delle Opere Pubbliche di competenza sovracomunale, e nell'ambito delle procedure relative all'Approvazione di Accordi di Programma e/o Intese Stato Regione Il Comune, in sede di Conferenza dei Servizi ha altresì apportato modifiche al proprio strumento Urbanistico Generale, ratificandole successivamente:

- con DCC n. 45 del 20.07.2015 per l'approvazione del Progetto Definitivo dei lotti n. 0 e 1 della Tangenziale di Novara <progetto ANAS>;
- con DCC n. 20 del 11.03.2016 la variante urbanistica collegata alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma relativo alla Città della Salute e della Scienza di Novara – Ambito n. 1 per la realizzazione del Nuovo Ospedale e Università - progetto preliminare dell'opera adottato contestualmente alla variante che ha concluso la propria fase e che è stata ratificata ex art. 34 del D. Lgs.vo n. 267/200 e s.m.i;
- con DCC n. 79 del 15.12.2016 per l'approvazione del Progetto Definitivo del lotto n. 1 del completamento e dell'adeguamento della sezione stradale del tratto Novara – Nibbiola 1° lotto funzionale Novara – Garbagna <Progetto SCR – Società di Committenza della Regione Piemonte>;
- con DCC n. 83 del 21.12.2016 la variante urbanistica collegata alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma relativo alla valorizzazione dei compendi immobiliari denominati "Caserma Passalacqua, Caserma Cavalli e Caserma Gherzi". Variante ratificata ex art. 34 del D. Lgs.vo n. 267/200 e s.m.i;
- con DCC n. 47 del 24.07.2020 l'approvazione di un progetto per un micro impianto idroelettrico da realizzarsi sul torrente Terdoppio con contestuale modificazione di PRG ai sensi dell'art. 17 bis. c. 15 bis LR 56/77 e s.m.i. per l'area sottesa dall'impianto;

Nell'ambito dell'attività prevista dallo Sportello Unico per le Attività Produttive <DPR 160/2010 art. 8 e s.m.i.> il Comune di Novara ha, con propria DCC n. 30 del 04.05.2015, approvato la Variante semplificata SUAP di natura normativa per l'inserimento di una nuova destinazione d'uso nell'Ambito S6.

Nel corso del periodo successivo all'approvazione della variante strutturale generale 2008 sono state anche assunte delle deliberazioni di Consiglio Comunale di correzione e adeguamento al piano ai sensi dell'ex. c. 8, attuale comma 12, dell'art. 17 della LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.; esse nello specifico sono:

- DCC n. 89 del 18.12.2008; <1>
- DCC n. 19 del 16.03.2009; <2>
- DCC n. 30 del 11.05.2009; <3>
- DCC n. 24 del 26.05.2010; <4>
- DCC n. 25 del 26.05.2010; <5>
- DCC n. 26 del 26.05.2010; <6>
- DCC n. 31 del 08.07.2010; <7>
- DCC n. 14 del 14.03.2011; <8>

- DCC n. 22 del 28.03.2011; <9>
- DCC n. 68 del 05.12.2011; <10>
- DCC n. 23 del 16.04.2012; <11>
- DCC n. 12 del 13.03.2013; <12>
- DCC n. 14 del 04.04.2013; <13>
- DCC n. 71 del 02.12.2013; <14>
- DCC n. 14 del 27.03.2014; <15>
- DCC n. 50 del 16.06.2014; <16>
- DCC n. 31 del 04.05.2015; <17>
- DCC n. 78 del 21.12.2015; <18>
- DCC n. 08 del 15.02.2016; <19>
- DCC n. 77 del 15.12.2016; <20>
- DCC n. 78 del 15.12.2016; <21>
- DCC n. 11 del 23.02.2017; <22>
- DCC n. 39 del 20.06.2018; <23>
- DCC n. 46 del 23.09.2019; <24>
- DCC n. 58 del 25.10.2019; <25>
- DCC n. 17 del 30.04.2020; <26>
- DCC n. 16 del 28.04.2021; <27>
- DCC n. 52 del 19.07.2021; <28>

Ad oggi risultano in formazione, e quindi in itinere, n. 1 variante strutturale ex art. 17 c. 4 e 1 variante Parziale ex art. 17 c. 5 LR 05.12.1977 n.56 e s.m.i., ovvero:

- ✓ La Proposta Tecnica di Progetto Preliminare di variante strutturale di adeguamento alla novella disciplina Seveso III <D. Lgs.vo 105/2015 e DCR 26.07.2010 n. 17 – 377 relativa agli stabilimenti soggetti al rischio d'incidente rilevante <detta proposta tecnica di progetto preliminare costituisce salvaguardia attiva sulle aree de quo> adottata giusta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 in data 28.06.2017;

I contenuti delle precedenti Varianti e deliberazioni di correzioni di errori e di adeguamento approvate sono stati assunti nei documenti di PRG; essi rappresentano, per le relative aree coinvolte, lo stato attuale aggiornato dello strumento urbanistico del Comune di Novara che, aggiornato alla data del maggio 2020, è stato pubblicato sul sito istituzionale del Comune. Esso è quindi visionabile e scaricabile sul sito istituzionale dell'Ente: Per lo strumento in formazione, si è invece consultata la relativa documentazione progettuale; anche per questo ultimo la consultazione è comunque possibile alla sezione:
https://www.comune.novara.it/it/amministrazione/amministrazione-trasparente/pianificazione-governo-territorio/varianti-urbanistiche.

La presente Relazione Urbanistica Illustrativa Generale, gli Elaborati Grafici Stato di Fatto e di Progetto, nonché la relazione di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica <VAS>, comprensiva delle sue sezioni di approfondimento, sono stati predisposti in ossequio alle esigenze dell'Amministrazione Comunale che, avendo ricevuto da parte del proponente ovvero la soc. Viola S.r.l. la proposta di Variante al PRG, intende darne attuazione creando i presupposti affinché l'area dell'ex centro SNAM di Novara si riqualifichi, si rigeneri e si possa sviluppare secondo le esigenze di un'area a destinazione commerciale in cui ricollocare un'attività di media struttura alimentare - mista esistente.

A tal scopo L'Amministrazione Comunale ha assunto la Deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 09.03.2021, immediatamente eseguibile ad oggetto: "*Proposta di Variante Urbanistica ex art. 17 c. 5 della LR 05.12.1977 n. 56 s.m.i. inerente il progetto di riqualificazione e trasformazione urbanistica di un area denominata "Ex SNAM" sita tra via XXV Aprile, via Moncalvo e via Giusti, presentata dalla soc. Viola S.r.l.. Approvazione dello schema di Accordo Procedimentale ex art. 11 L. n. 241/90 e s.m.i. da sottoscrivere con la*

società proponente" con la quale é stato preliminarmente approvato lo schema di Accordo procedimentale prodromico la variante e determinato in prima istanza il CSU, ritenendo al contempo la proposta meritevole di divenire oggetto di variante.

2. Motivazione della presente Variante

Al fine di comprendere le motivazioni che conducono alla modifica parziale dei contenuti urbanistici dell'area attualmente a Servizi e la sua trasformazione in un ambito - ed in particolare ad Ambito a Prescrizione Specifica e di riqualificazione urbana, disciplinato dall'art. 20 delle NTA scheda d'area U67 dell'Allegato 1 alle NTA ed inserito in norma appositamente attraverso la Variante parziale di che trattasi, è opportuno brevemente descrivere il progetto urbanistico proposto dalla proprietà dell'area.

2.1 La manifestazione d'interesse

In data 28 luglio 2017, al protocollo n. 55.539 del 07.08, la società Viola S.r.l. con sede in Torino in via Giuseppe Galliano, 15, e per essa il Sig. Italo Sogno in qualità di Legale Rappresentante della società, proprietaria dell'area in oggetto, censita al Catasto Terreni del Censuario di Novara al FG n. 78 mappale n. 1.353, inoltrava formale istanza per la formazione di una variante parziale riguardante l'area prefigurandone una sua trasformazione attraverso un intervento di demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un edificio ad unico piano fuori terra, a destinazione commerciale al dettaglio. Con la medesima nota comunicavano di assumersi quali obbligazioni del proponente la redazione degli elaborati di verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante, e l'eventuale onere economico derivante dal calcolo del Contributo Straordinario di Urbanizzazione <CSU> di cui all'art. 16 d) ter del DPR 06.06.2001 n. 380 e s.m.i..

Alla sopracitata nota, di cui al punto precedente, erano allegati alcuni elaborati facenti parte di studio di fattibilità tecnico economica per la realizzazione del citato edificio commerciale e relativi standard a servizio. Nello specifico essi arano:

- Inquadramento aereo <su orto foto>;
- Flusso mezzi pesanti <su orto foto>;
- Planimetria generale comprensiva della sistemazione esterna;
- Azzonamento, con indicazione della SF, della SUL, delle aree a servizi e dei Parcheggi Privati;
- Prospetti;
- n. 2 foto inserimenti con viste a volo d'uccello;

A seguito di approfondimenti tecnici relativi alla manifestazione d'interesse/proposta formulata, avvenuti tra il settembre 2017 e l'agosto 2018, e previo svolgimento di numerosi incontri con la società proponente, la soc. Viola S.r.l. per tramite dei propri professionisti incaricati, Arch. Attilio Sogno - Lab Ideas S.r.l. con sede in corso Galileo Ferraris, 18 (TO) e arch. Mario Torre STA Tem.a con studio in via Accademia Albertina, 34 (TO) ha integrato la manifestazione d'interesse con una proposta urbanistica preliminare di variante al PRG vigente per l'utilizzazione dell'area *"Ex SNAM Rete Gas"* secondo le destinazioni urbanistiche precedentemente indicate, e più nello specifico per la realizzazione di un edificio commerciale. La documentazione fu trasmessa in data 10.10.2018 ed acquisita al prot. n. 88.679; essa constava dei seguenti elaborati:

<u>Progetto Urbanistico:</u>

- Relazione - Istanza per la formazione della Variante Parziale al PRG – rev. 03 ott. 2018;
- Album Cartografico formato A3 - scale diverse - ottobre 2018, contenente:
- Tav. 01 Inquadramento dell'area su orto foto, scala 1:2.000;
- Tav. 02 Inquadramento dell'area su PRG vigente - stralcio P4.28 Progetto del Territorio Comunale, scala 1:2.000;

- Tav. 02.1 Addensamenti Commerciali - limiti A3 <C.so Trieste/C.so Milano> e relativa tabella;
- Tav. 02.2 Inquadramento Geomorfologico e dissesti del territorio - estratti di PRG geologico;
- Tav. 02.3 Direttiva Alluvioni - stralcio tav. regionale scenari 2015;
- Tav. 02.4 Zonizzazione Acustica, Legenda e relativa tabella;
- Tav. 03 Inquadramento dell'area su mappa catastale, scala 1:1.500;
- Tav. 04 Rilievo di topografico dettaglio, scala 1:1.500;
- Tav. 05 Inquadramento fotografico, scala 1:1.000 <n. 3 fogli>;
- Tav. 06 Rete acquedottistica, fognaria e illuminazione pubblica, scala 1:1.000;
- Tav. 07 Planimetria di Progetto, scala 1:1.500;
- Tav. 08 Planimetria di progetto su Mappa Catastale, scala 1:1.500,
- Tav. 09 Prospetti e Sezioni, scala 1:500;
- Tav. 10.1 Prospetti e Sezioni - particolari, scala 1:100,
- Tav. 12 Standard Urbanistici - P_PU, P_PR e V_PR, scala 1:500;
- Tav. 13 Urbanizzazioni di Progetto;
- Relazione previsionale d'impatto acustico, 28.06.2018;

Progetto Architettonico:

- Tavola n. 01 Rilievo dell'area di Progetto, scala 1:500 – settembre 2018;
- Tavola n. 02 Planimetria Generale - Piano Terreno, scala 1:500 – settembre 2018;
- Tavola n. 03 Piante delle Coperture, scala 1:500 – settembre 2018;
- Tavola n. 04 Prospetti e Sezioni, scala 1:500 – settembre 2018;
- Tavola n. 05 Particolari Costruttivi, scale 1:50/1:20 – settembre 2018;
- Tavola n. 06 Fognatura Bianca, scala 1:500 – settembre 2018;

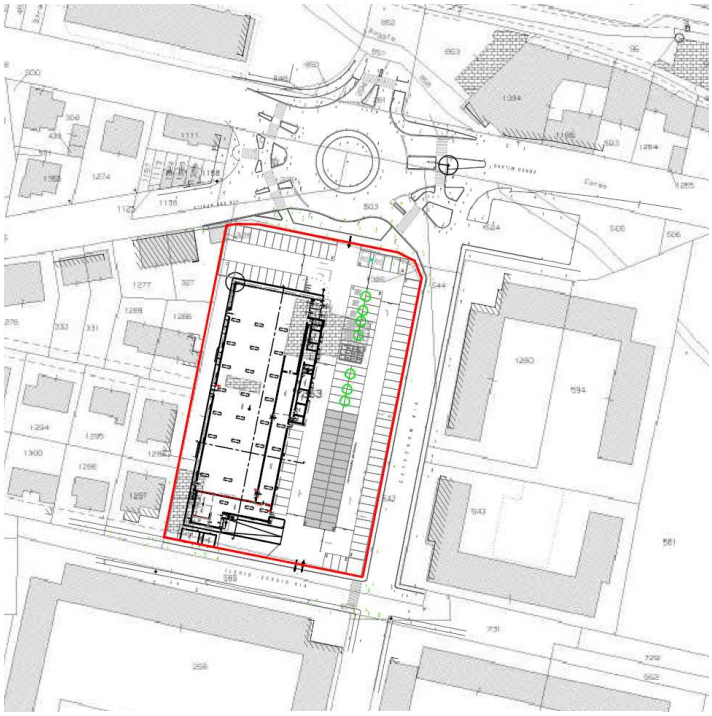
Parte Ambientale <relazione>

- Relazione di Verifica di Assoggettabilità alla VAS;

In essa proposta, per prima cosa si manifestano le nuove destinazioni d'uso dell'area a Commerciale, la sua estensione, che coincide con la parte già oggi destinata a Aree per Servizi Tecnici e Tecnologici, di cui all'art. C3.17 lett. c) delle NTA, con l'icona degli Usi Specifici - SNAM, prospettando ipoteticamente anche scenari diversi per la sistemazione dell'area antistante il mappale di proprietà con la revisione delle previsioni dello schema della viabilità di progetto prevista dal PRG; ovvero l'abbandono della rotatoria oblunga ed il mantenimento dell'attuale dimensione della rotatoria a precedenza interna da poco risistemata nella parte architettonica dell'arco sovrastante la corsia e intitolata a "Casa Alessia". Tale soluzione proposta consentirebbe anche il mantenimento del piccolo parcheggio pubblico all'inizio di Corso Milano.

Le sistemazioni esterne, sono sostanzialmente volte alla modifica della viabilità lungo la rotatoria esistente con l'aggiunta di un ulteriore braccio d'ingresso all'edificio commerciale e la modifica delle aiuole esistenti; L'entrata e l'uscita dei mezzi leggeri, oltreché l'ingresso dei mezzi pesanti per il carico e lo scarico delle provviste e dei rifornimenti della struttura, sono previsti dalla via a doppio senso di marcia posteriore, ovvero la via Giosué Giusti, che per sezione e flussi di traffico legati al quartiere ben si confà allo scarico delle aree di sosta e di parcheggio della struttura commerciale. La soluzione prospettata risulta essere stata verificata e esaminata in apposito studio del traffico redatto da SAMEP - Engineering.

La Superficie territoriale prospettata a seguito di rilievo urbanistico prima, e celerimetrico poi rappresentato nella Tav. n. 01 dell'Architettonico, delle aree in proprietà, che è già tramutata in frazionamento catastale in quanto coincidente con l'area di proprietà è infatti pari a mq. 6.556,00 a fronte di una Superficie oggi accatastata di mq. 6.383,00 e di mq. 6.529,00 da PRG <programma MAPINFO>.



Preliminarmente é importante precisare che l'area in oggetto è, dai Criteri di Programmazione Commerciale approvati dal Comune di Novara, inserita all'interno degli Addensamenti Commerciali "Urbani Forti" A3 per le quali é consentita la realizzazione di Medie Strutture di Vendita fino a 1.800 mq. di Superficie di Vendita. La stessa, come detto, é oggi destinata a Servizi con UT = 1,00 mq/mq <artt. 21.4 delle NTA>. Le tavole di PRG, redatte su base fotogrammetrica, recano esattamente l'impronta degli edifici esistenti oggi non utilizzati per il trasferimento degli Uffici e dei depositi nella sede di Greggio. La proposta di fatto, prevede quindi l'abbandono della previsione dell'area a servizi, oggi non più in attività e l'attribuzione di una destinazione C1.1 e C1.2 di cui all'art. 13 delle NTA, Commercio al minuto alimentare e non alimentare e l'introduzione del 6° braccio in rotatoria per l'ingresso delle autovetture;

L'intervento prevede la demolizione degli edifici oggi presenti, con la rimozione e lo smaltimento di parte delle coperture in cemento amianto <eternit> e la formazione di un edificio che si sviluppa al piano terra con le seguenti funzioni: bussola d'ingresso, area di vendita con l'area casse, servizi igienici, spogliatori, locali di servizio locali quadri elettrici e deposito, celle surgelati e celle freschi, locale muletti ed aree di transito per complessivi mq. 2.040,58 di SUL corrispondente per il caso di specie alla superficie coperta dell'intervento <SC>.

Alle sopracitate superfici devono aggiungersi quelle che urbanisticamente non determinano SUL; che sono: la buca della rampa di accesso alle aree del transito merci che dal piano strada/pavimento raggiunge quota - 1,20 m. <cosiddetta baia di carico> e le aree esterne lungo via Moncalvo della cabina di trasformazione MT/BT con relativo punto di consegna, che concorrono a determinare il solo RC.

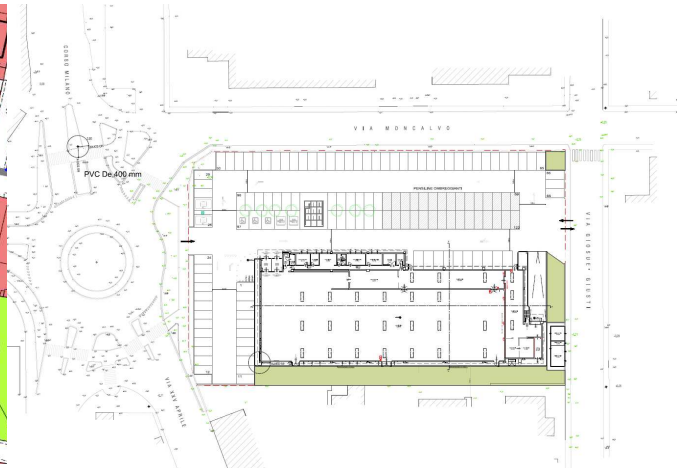
Per tale manifestazione, e relativa proposta di variante urbanistica, le destinazioni d'uso urbanistiche previste non risultano coerenti, in toto, con l'attuale disciplina urbanistica interessando aree destinate a Servizi Sovracomunali ancorché private <SNAM>.

La necessità di trasformare in tessuto urbano a destinazione commerciale la porzione oggi destinata a servizi, oltreché la necessità di modificare la viabilità veicolare di progetto al contorno, già interamente pubblica, risolvendo nel suo complesso il destino di un'area oggi dismessa avvia, di fatto, un percorso disgiunto rispetto alle attuali previsioni urbanistiche, di conferma delle attività allora in essere.

Di conseguenza l'ipotesi progettuale, ricomprende nell'intervento:

1. la riqualificazione ed il riuso della intera area, includendola nel tessuto commerciale Alimentare - misto della Città ed in particolare lungo l'Asse di corso Milano;
2. ridefinire le previsioni di PRG della rotatoria di XXV aprile/corso Milano, e riqualificare l'area verde antistante l'attuale sede LIDL di via Casorati;

Stralcio del PRG vigente tav. P4.28 – non in scala



Planimetria della proposta progettuale – non in scala

In data 6 febbraio 2019 con nota del Dirigente del Servizio Governo del Territorio si è comunicato alla società proponente, e per essa al proprio tecnico incaricato arch. M. Torre, che a seguito della documentazione presentata nell'ottobre 2018, al Ns. prot. n. 88.679 la stessa era completa e procedibile, e quindi sotto l'aspetto tecnico istruibile. Detto ciò la nota si concludeva con una richiesta più ampia volta al tema del riuso e della trasformazione delle sedi LIDL sul territorio che verranno dismesse a seguito della previsione, sia edilizia che urbanistica, delle nuove sedi che interessano più aree della città. Era pertanto richiesta la calendarizzazione di un incontro con la proprietà per la definizione di tali aspetti, importanti per l'intero assetto del territorio.

A seguito dell'istruttoria della proposta, ed in esito a numerosi incontri sia di natura tecnica che di natura politica la proposta progettuale preliminare si è completata con la presentazione in data 18.12.2019 al prot. n. 114.449, 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"*. In essa è chiaramente detto che il nuovo punto vendita previsto in via XXV Aprile sostituirà quello ad oggi operante di via Casorati, che lo stesso non rimarrà vuoto ma verrà commercializzato. L'occasione della realizzazione del nuovo punto vendita comporta anche da parte della società proponente l'occasione per proporre la riqualificazione di uno spazio verde al servizio di degli insediamenti residenziali esistenti posto sempre in via Casorati, con la realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra la via 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.

Tale nota consta dei sotto elencati elaborati:

- Fascicolo di sistemazione dell'area verde di via Casorati;

Successivamente l'inoltro della nota del 18.12.2019 in data 07.02.2020 al prot. n. 12.274 Viola S.r.l. ha fornito, a completamento della proposta urbanistica di Variante Parziale, i Computi Metrici Estimativi relativi a:

- CME – demolizione esistente area SNAM;
- CME – realizzazione piazzali e aree scoperte;
- CME – realizzazione edificio commerciale;
- CME – sistemazione area verde di via Casorati;
- CME – area SNAM – manutenzione.

Da ultimo sono stati inviati in data 07.06.2021 al prot. n. 53.624, l'aggiornamento della tavola delle OO.UU. esistenti, l'aggiornamento della verifica di Vas, nonché la relazione Geologico tecnica legata all'intervento e la certificazione del geologo relativa all'art. 17 c. 5 lettera g) della LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.

E' da notare come tra la manifestazione d'interesse prima e la proposta progettuale definitiva di variante poi prevedano sostanzialmente il mantenimento della sistemazione esterna lungo la via XXV aprile, che invece preveda l'eliminazione dei parcheggi pubblici di superficie posti

di fronte all'edilizia residenziale pubblica e la realizzazione di una rotatoria oblunga. Secondo l'ultima previsione progettuale presentata all'Amministrazione comunale quindi le sistemazioni esterne risultano essere:

- La realizzazione di un ulteriore ingresso da rotatoria esistente lungo via XXV aprile;
- La conferma degli accesi e recessi lungo la via Giusti con un loro spostamento verso via Moncalvo;
- La sistemazione dell'area verde di proprietà comunale lungo via Casorati.

All'interno dell'area ex SNAM, come poc'anzi detto si provvederà alla demolizione totale degli edifici e delle tettoie esistenti, per la realizzazione della media struttura di vendita alimentare – mista con relative aree a standard e aree a parcheggio e verde privato.

Vediamo brevemente con l'ausilio di parte della documentazione tecnica gli interventi previsti partendo da un breve excursus sullo stato di fatto; l'area oggi si presenta non utilizzata, sulla stessa gravano n. 3 edifici di cui 2 ausiliari e di minime dimensioni ed uno principale, oltre ad una tettoia per autovetture.

<u>Nel principale si trovano le seguenti funzioni:</u>

- Piano Seminterrato: Locale caldaia, magazzini n. 3 ed 1 archivio <H 2,70m.>;
- Piano Terra: 1 Autorimessa <h 4,90 m.>, Disimpegni, ingressi, servizi igienici, docce, Spogliatoi, sala d'attesa, sala riunioni e sala rapportini, <h 3,10m.>;
- Piano Primo Disimpegno, servizi igienici e Uffici <H 2,70m.>;

<u>Nei due edifici secondari sono presenti le seguenti funzioni:</u>

- Magazzini e laboratori Tele e PE;

Nella relazione generale al punto descrizione ed accessibilità sono enunciati alcuni dati del complesso che sono stati verificati rispetto alle planimetrie catastali:

Edifici	SC relazione mq.	SC effettiva mq.	SUL effettiva mq.
Principale	400,00	338,55	669,60
1	180,00	184,50	184,50
2	40,00	38,50	38,50
Tettoia	180,00	170,00	-
Totale	**800,00**	**731,00**	**892,60**

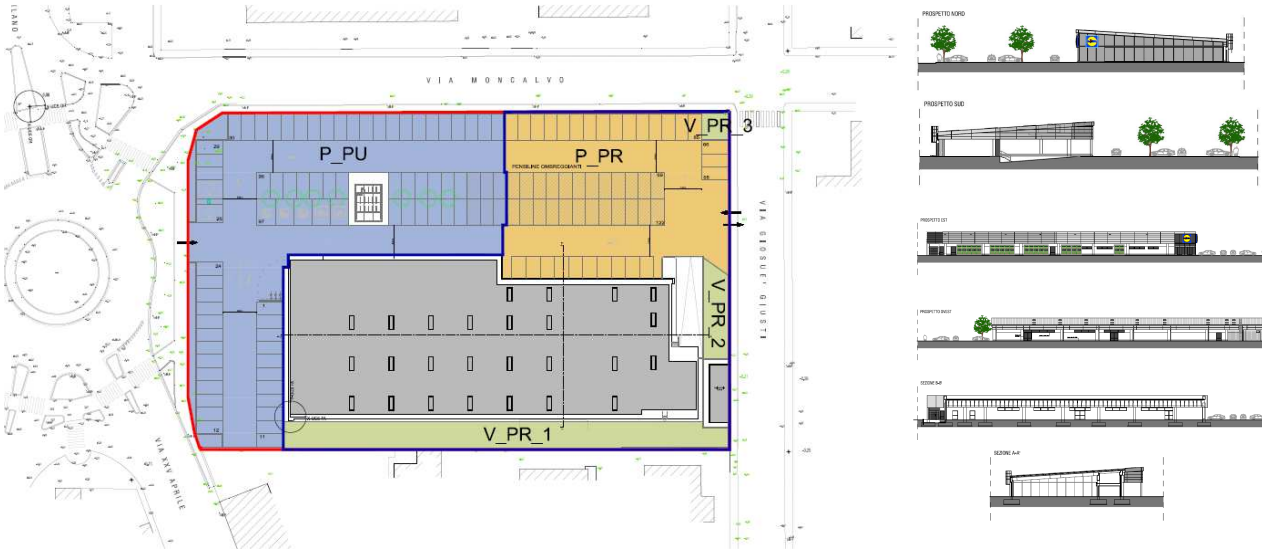
Orbene secondo le indicazioni dell'art. 21.4 delle NTA la SUL ancora esprimibile per effetto del PRG vigente è quindi pari a mq. 5.637,00 <mq. 6.529,00 (UT 1,00 mq./mq. da sup. Mapinfo) – 892,60 mq. di SUL esistente>.

La SUL di progetto della proposta di variante Urbanistica è pari a mq. 2.040,58 per un edificio mono piano a destinazione Commerciale.

Come si evince nella tavola n. 12, alla pagina precedente, la proposta prevede di localizzare nella parte anteriore del fabbricato, lungo la via XXV Aprile e in parte risvoltando, lungo la via Moncalvo, n. 80 posti auto di parcheggio pubblico corrispondenti a mq. 2.187,00.

Ulteriori n. 52 posti auto per complessivi mq. 1.269,00 sono il fabbisogno stimato dei parcheggi privati della struttura; in essi parcheggi verranno altresì localizzati i fabbisogni della L. 122/89, cosiddetta Legge Tognoli. Mq. 562.80 sono destinati a Verde Privato.

L'accesso dalla rotatoria di via XXV aprile è previsto con un flesso atto a convogliare l'entrata al parcheggio e impedirne, per contro, l'uscita. L'ulteriore ingresso uscita avviene da via Giusti.



Stralcio delle tav. n. 12 - standard urbanistici e n. 10 prospetti e sezioni della proposta urbanistica definitiva inoltrata – non in scala.

Completeranno l'intervento le sistemazioni esterne ovvero l'area verde di via Casorati secondo il sotto riportato schema progettuale che di fatto ne prevede anche il collegamento con la via Pianca. L'importo complessivo da computo metrico estimativo della trasformazione dell'area é pari a € 54.339,91.

01. – vista da Sud - Ovest Stato di Fatto

02. – vista da Sud - Ovest Progetto <rendering>.

02. – Planimetria di Progetto

Da ultimo e prima di passare agli elementi correlati alla Variante si enunciano, e si verificano, i dati urbanistici che compongono la variante in relazione al lotto d'intervento così da stabilirne la rispondenza alla normativa nonché agli indici e parametri della medesima.

Sintesi dei macrodati Urbanistici relativi alla proposta di Variante Parziale.

Descrizioni			Quantità		
n/lett.	**Definizioni**	**u.m.**	**Progetto**	**Fabbisogno**	**Δ +/-**
A	**Superficie Territoriale** <ST> rilevata	m^2	[1] 6.556,00	-	-
B = C ÷ A	**Indice di Utilizzazione Territoriale** <UT/IT>	m^2/m^2	0,31	[2] 0,33	- 0,02
C	**Superficie Utile Lorda** <SUL>	m^2	2.040,58	2.163,48	- 122,9
D = C × 0,8	Fabbisogno **Standard Urbanistico** art. 21 LR 56/77 sia nei casi di RU che di NI	m^2	2.187,00	1.632,46	+ 554,54
D = C × 1				2.040,58	+ 146,42
E = A - D	**Superficie Fondiaria** <SF> nei casi di D = 0,8 e D = 1	m^2	4.369,00	4.923,54	- 554,54
				4.515,42	- 146,42
F = E × 0,5	**Rapporto di Copertura** <RC> 50% SF	m^2	2.040,58	2.461,77	- 421,19
				2.257,71	-217,13
G × 3 m. h.	**Volume** di Progetto virt. art. 20.4 a2)	m^3	6.121,74	-	-
H = G ÷10	**Parcheggi Privati** L. 122/1989 e s.m.i.	m^2	1.269,00	612,17	+ 656,83
I	**Parcheggi Pubblici Commerciali**	m^2	[3] 2.187,00	2.040,58	+ 146,00
L = E ÷10	**Verde Privato** da regolamento edilizio	m^2	562,00	436,90	+ 125,10
M =E - F × 0,3	Superficie Permeabile art. 11.15 NTA	m^2	562,00	698,52	[4] - 136,52
N=G÷3 × 1,25	Verde Privato negli Ambiti	m^2	562,00	area già azz. PRG 80	-

Note

[1] Superficie Territoriale = Superficie rilevata celerimetricamente <cfr. art. 20.5 NTA penultimo capoverso>

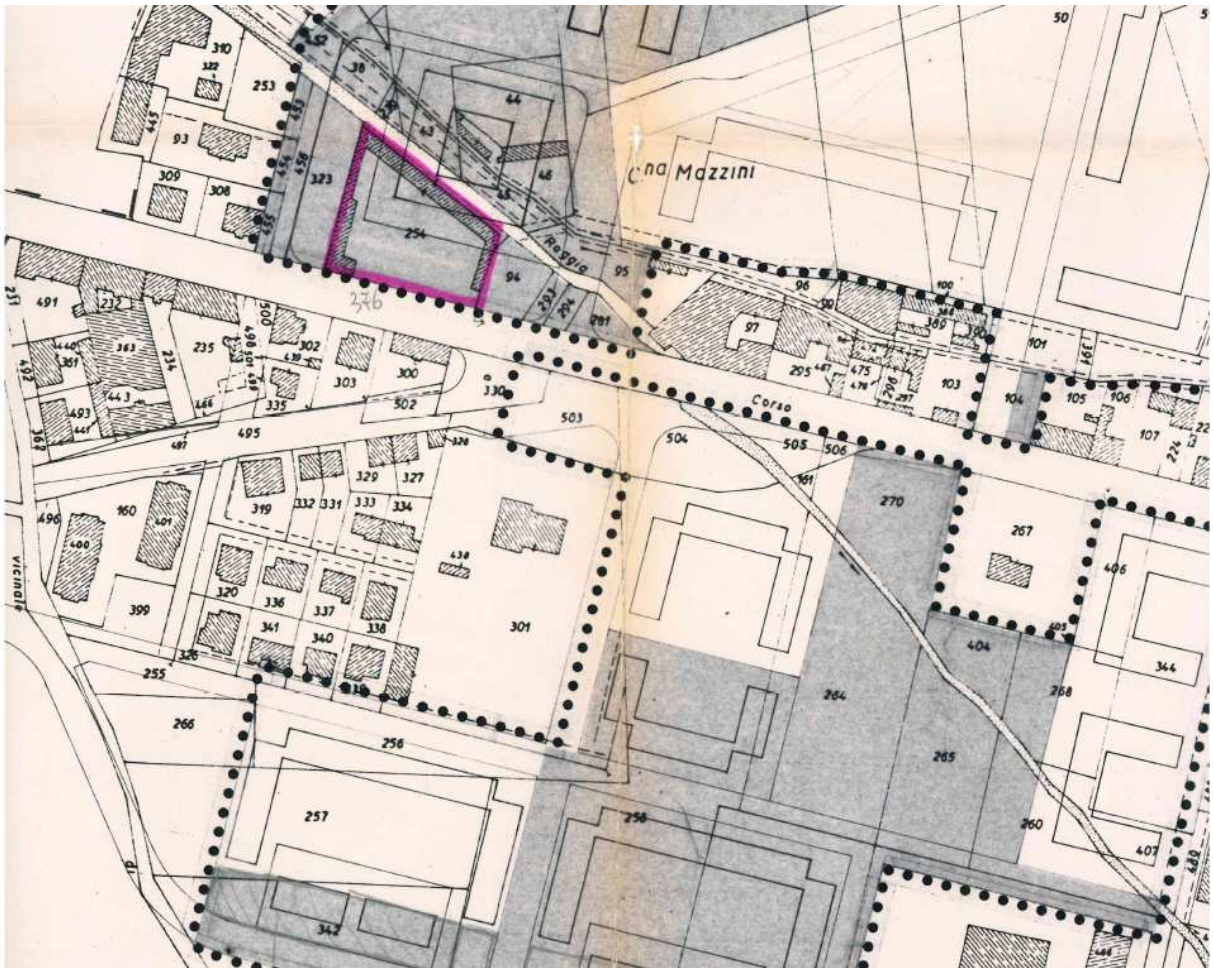
[2] UT/IT d'Ambito é generalmente definito dalla Scheda di cui all'art. 20 e varia da un minimo di 0,25 mq./mq. ad un massimo di 2 mc./mq. - nel caso di specie si é scelto l'indice di 1/3 UT pari a 0,33 mq./mq.

[3] infatti l'art. 25 c. 6 dell'Allegato A alla DCR n. 563 - 13.414 e s.m.i. del 1999 dispone che negli addensamenti A3 il calcolo del fabbisogno di cui all'art. 25 c. 3 non debba essere effettuato. Procedendo con il calcolo la formula per un M-SAM3 sarebbe N. pa = 60 + 0,10 × (S - 900), per cui data una S pari a 1.336,23 si ottengono 60 + 0,10 × (1.336,23 - 900) = 103,62 → 104 di cui 50% pubblici (52 × 26 = 1.352,00 mq. <di 2.187,00).

[4] da reperire all'interno dei parcheggi quali pavimentazioni semi impermeabili <cfr art. 11.15 ultimo capoverso>

2.2 Il contesto in cui s'inserisce il progetto

Il contesto limitrofo ha natura prettamente residenziale; la maglia degli isolati urbani si sviluppa secondo un disegno in gran parte preordinato dalla realizzazione del cosiddetto PEEP Est della città di Novara.
Esso PPEP è una parte del piano generale dell'edilizia economico popolare della città di Novara approvato con Deliberazione di CC n. 457 del 22.07.1985, e pubblicato sul BURP n. 39 del 18.09.1985. Le declinazioni operative del piano generale furono approvate con le Deliberazioni di CC n. 1 del 04.01.1996, n. 100 del 18.08.1996 e n. 4 del 04.03.1997; l'ultima modifica di natura tipologica, riguardante il PPEP est è avvenuta giusta DCC n. 52 del 28.10.2010.



Come ben si evince dallo stralcio di planimetria del PEEP sopra riportata la dimensione degli isolati è superiore alla maglia urbana dell'edilizia aperta di natura puntuale residenziale, uni-bi familiare e condominiale e si articola secondo stecche di edifici a forma di "C" delle dimensioni del lotto proposto in Variante. Anche sotto l'aspetto della scala degli edifici e del contesto le dimensioni della piastra commerciale si inseriscono e si confrontano abbastanza correttamente sotto l'aspetto tipologico e dimensionale.

2.3 Le finalità

Orbene con lo stato di fatto dell'inutilizzo dell'area e del potenziale vuoto urbano generato dalla medesima, si pone oggettivamente Il problema del recupero e la riqualificazione della stessa per la quale il progetto, e la conseguente proposta di Variante Urbanistica si pone, ai fini del pubblico interesse, i seguenti obbiettivi:

- principalmente il riuso, attraverso la riqualificazione e la bonifica dalla 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;

- la sistemazione generale dell'area pubblica ricompresa tra la Via Casorati e la via Pianca; essa rappresenta una micro riqualificazione all'interno di un contesto urbano che, ancorché puntuale, é di per sé significativa in quanto innanzitutto 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;

- 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;

3. I Contenuti della Variante

Per una più agevole lettura degli interi dispositivi si rimanda al testo comparato delle NA di PRG; in particolare per la disciplina inerente la presente variante sono di aiuto le norme dell'art. 14 – suddivisione del territorio in Ambiti, quelle dell'art. 20 – criteri e prescrizioni specifiche delle Schede d'Ambito e l'Allegato 1 alle NTA – schede a prescrizione specifica per gli Ambiti di cui all'art. 20.

3.1 Il PRG Vigente del Comune di Novara

Le aree oggetto di disamina, relative alla variante proposta, sono essenzialmente 3:
- la prima é l'area ex SNAM di proprietà dei proponenti la variante;
- la seconda é limitrofa e coincide con l'intersezione a rotatoria tra via XXV Arile, via Moncalvo, corso Milano e via Casorati;
- la terza é l'area pubblica di via Casorati limitrofa la casa dell'acqua;

<u>La prima area, quella di proprietà Viola S.r.l.</u> oggetto della presente variante, è dall'art. 13 oggi destinata a Aree per Servizi Tecnici e Tecnologici, di cui all'art. C3.17 lett. c) delle NTA, con l'icona degli Usi Specifici – SNAM.

La stessa non ha limitazioni d'uso circa l'applicazione dei tipi d'intervento ammessi dall'art. 12 delle NTA e ciò é abbastanza comprensibile trattandosi di area non di pregio destinata a servizi di rilevanza sovra comunale; si ricorda infatti che il centro SNAM, quando era operativo, gestiva il controllo, l'assistenza e la manutenzione degli impianti di rete nelle provincie di Novara, Vercelli, Biella e Verbano - Cusio - Ossola.

La disciplina urbanistica é riferita essenzialmente ai disposti dell'art. 21 delle NTA - capo III delle norme, Aree ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, caratteristiche delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico e relativi rispetti.
I parametri dell'art. 21.4 assegna i seguenti indici:
- per le aree destinate dalle tavole di piano agli usi C3.1, C3.2, C3.4, C3.7, C3.8, C3.9, C3.10, C3.11, C3.13, C3.17:
UT = 1 mq/mq,
RC = 50%.

La seconda area, interamente di proprietà pubblica su cui insiste la viabilità esistente e un parcheggio pubblico di proprietà comunale, lungo il primo tratto di corso Milano.
Essa area é dal PRG vigente destinata a viabilità di progetto e sistemazioni di pertinenza e prevede in luogo dell'esistente intersezione e parcheggio di realizzare una rotatoria oblunga sull'intera area.
Le aree sono pubbliche e la disciplina urbanistica del PRG é sempre quella dell'art. 21, sopra richiamato, ma il riferimento é l'art. 21.1 - viabilità veicolare, ciclabile e pedonale e rispetti stradali e ferroviari.

La terza area, pubblica anch'essa, limitrofa alla casa dell'acqua di via Casorati in proposta di riqualificazione da parte della società é oggi destinata a parcheggio pubblico esistente; in realtà esso é un area a verde - incolta <gerbido>.
La disciplina di PRG vigente é riconducibile sempre all'art. 21.2 delle NTA - parcheggi.
Si riporta interamente la disciplina dell'articolo vigente.
21.2. Parcheggi
a. Si considera l'ingombro di un posto auto, comprensivo dello spazio di sosta e di manovra pari a mq 26, per i parcheggi a raso e pari a mq 28 in strutture pluripiano o interrate.
b. Il singolo spazio di sosta non può essere inferiore a m 2.50 x 5.00.
c. I parcheggi sono di norma realizzati in sede propria, fatta eccezione per le strade interne ove sono consentiti anche in adiacenza alla rete stradale.
d. Le aree a parcheggio devono essere sistemate a verde con almeno una essenza arborea ogni due posti macchina e con siepi arbustive di bordo o di separazione di settori.
e. Ove l'Amministrazione Comunale lo ritenga ammissibile in relazione alla accessibilità e alla sicurezza, è consentita la realizzazione di parcheggi nelle aree sottostanti spazi pubblici.

3.2 Le consistenze urbanistiche della porzione dell'area in variante

Innanzitutto si é provveduto ad eseguire direttamente sul programma Gis Mapinfo Professional la misurazione di tutta l'area campita dal PRG e destinata a servizi tecnici e tecnologici al fine di determinarne la consistenza; essa é risultata essere di mq. 6.529,00.

Detta area dovrebbe coincidere con il mappale n. 1.353 del Fg. 78 del Catasto Terreni del Censuario di Novara <Ente Urbano> che invece ha una superficie di mq. 6.383,00.

La differenza tra quanto misurato su PRG e quanto inserito a Catasto Terreni é pari a mq. 146,00 mq. L'errore tra le due superfici é pari al 2,24%. Salvo l'errore misurato le aree sono sovrapponibili.

Stante il fatto che si é riscontrato il lieve scostamento e che l'art. 20.5 NTA, penultimo capoverso, da facoltà al proponente di utilizzare gli indici di PRG o con riferimento alle superfici catastai o con riferimento ad un rilievo celerimetrico delle aree oggetto d'intervento si é optato per l'esecuzione anche del rilievo al fine di avere un quadro chiaro ad univoco delle consistenze dell'area.

3.3 Il rilevo celerimetrico dell'area oggetto di variante

Stante l'entità della variante e come poc'anzi detto la più volte verificata differenza tra le superfici di PRG e quelle catastali, si é provveduto a far redigere un rilievo celerimetrico dell'area oggetto di variante al fine di cristallizzare le superfici messe in discussione.

Per tali operazioni la proprietà ha incaricato uno studio tecnico che con l'ausilio di strumentazione elettro ottica ha eseguito le misure con riferimento ai punti interni/esterni dell'area atti a diventare i vertici delle poligonale di rilevo.

Detto rilievo ha condotto ad assegnare all'area una superficie effettiva di mq. 6556,00; come del tutto evidente le differenze rispetto all'area misurata in PRG sono molto più contenute e si differenziano di soli 27 mq. con un errore del 0,41 %

Pertanto per la variante in oggetto provvede ad individuare l'area di ST riferita al mappale 1.353 del Fg. 78 per complessivi mq. 6.556,00;

Stralcio dell'elaborato n. 04 rilievo topografico di dettaglio - disegno non in scala

3.4 La Proposta di Variante

L'intervento di trasformazione proposto con la manifestazione d'interesse prima, e con il progetto definitivo urbanistico poi, pur essendo coerente con le *best practices* progettuali di recupero dei luoghi urbani dismessi non risulta attualmente conforme alle previsioni del vigente PRG in quanto la proposta ha necessità di abbandonare la fotografia fatta dal piano delle funzioni allora esistenti e per contro ha la necessità di trasformare in tessuto urbano a destinazione commerciale la porzione oggi destinata a servizi. A ciò si aggiunga la necessità di modificare la viabilità veicolare di progetto al contorno per l'area della rotatoria esistente, già interamente pubblica, riconoscendo la stessa ed i limitrofi parcheggi pubblici, migliorare un'area a verde pubblico e al contempo risolvere il destino di un'area destinata con il tempo a divenire un vuoto urbano.

Le previsioni del vigente PRG sull'area in argomento non potranno in futuro essere più attuate essendo di fatto avvenuto il trasferimento immobiliare dalla soc. SNAM S.p.A. alla soc. Viola S.r.l., con atto a rogito in data 03.12.2015; a quella data altresì gli Uffici ed i depositi del centro di manutenzione per l'area erano già da tempo chiusi a causa del trasferimento dei medesimi alla sede di Greggio della SNAM. Da tale data i destini dell'area con la destinazione urbanistica attuale risultano segnati all'abbandono della medesima o al più ad un suo non uso con saltuaria manutenzione del verde e semmai degli edifici.

Atteso che non sussistono i presupposti ne per il ricorso a una variante urbanistica semplificata ai sensi dell'art. 8, comma 1, del D.P.R. 7.9.2010, n° 160 in quanto trattasi di attività di natura commerciale, ne per il ricorso a un permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 5, commi 9 e seguenti, della legge 12.7.2011, n° 106, in quanto la funzionalità dell'intervento, la complessità del medesimo in relazione anche alla realizzazione degli elementi per la fruizione del compendio, tra cui quelli per la viabilità al contesto, che conducono ad una trasformazione urbana complessa e non semplicemente ad un permesso di costruire in deroga.

Di conseguenza, l'unico mezzo per poter conferire conformità urbanistica all'intervento di trasformazione proposto rimane quello della preventiva Variante Ordinaria del tipo Parziale ai sensi dell'art. 17, comma 5, della Legge Regionale 05.12.1977, n° 56 e s.m.i. Di seguito sono separatamente trattati:

- gli aspetti delle aree esterne non di proprietà e interne di proprietà che necessitano di riassetto per effetto della Variante;
- Le verifiche di rispondenza dei contenuti della Variante ai dettati dell'art. 17 c. 5 e seguenti della LR 56/77 e s.m.i.;
- La coerenza con la pianificazione sovra ordinata e con la pianificazione in salvaguardia.

3.4a Le aree di proprietà interne e esterne, non di proprietà, che necessitano di riassetto per effetto della Variante

Preliminarmente è opportuno precisare le sorti delle aree di proprietà, interne all'attuale perimetro delle aree a servizi con usi specifici SNAM, ma anche esterne di proprietà comunale, che necessitano di un loro riassetto ai fini della coerenza del piano regolatore con la proposta Variante urbanistica; vediamole singolarmente in rapporto alle dimensioni, alla loro localizzazione e alla Destinazione d'Uso attuale e futura.

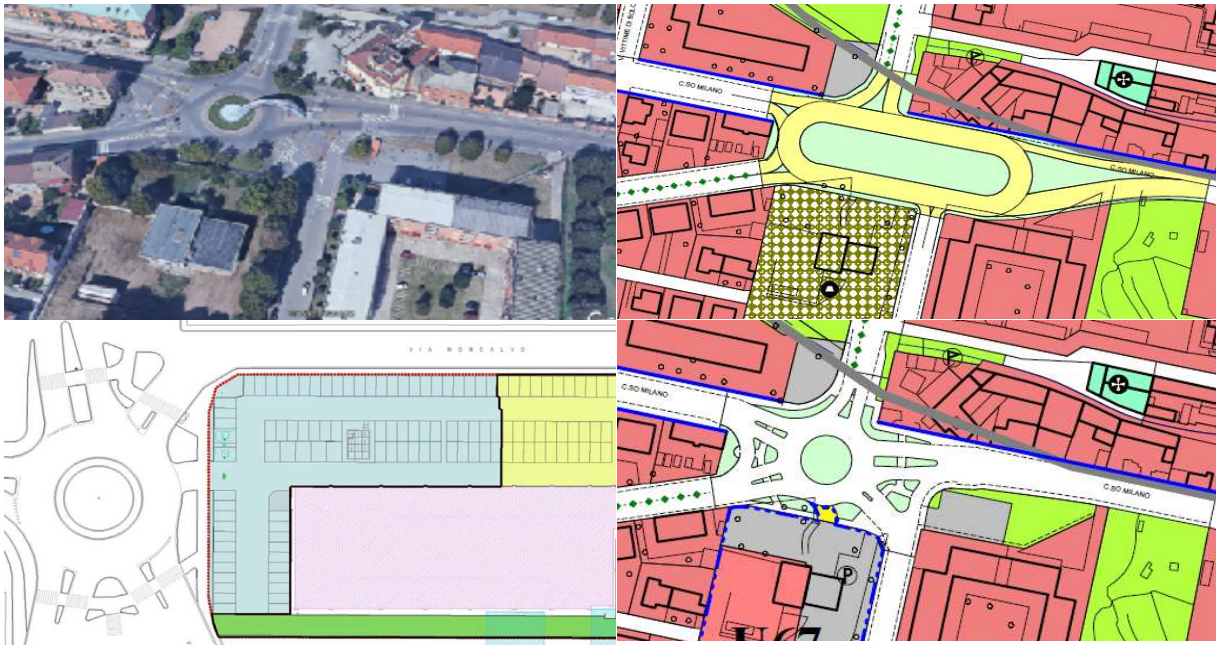
a. Aree interne al perimetro di proprietà. Si tratta esclusivamente dell'area oggetto della proposta d'intervento che il PRG oggi assoggetta ad aree a Servizi Tecnici e Tecnologici, di cui all'art. C3.17 lett. c) delle NTA, con l'icona degli Usi Specifici - SNAM. Essa coincide con il mappale n. 1.353 del Fg. 78 del Catasto Terreni del Censuario di Novara <Ente Urbano> ed ha una superficie di mq. 6.383 che, come visto al cap.3.3 della presente relazione, sono effettivamente mq. 6556,00 da rilievo < Δ+ = mq. 173> e mq. 6.529,00 misurati su PRG con il programma Mapinfo Professional < Δ+ = mq. 146>. Stante la lieve differenza tra quanto rilevato e quanto misurato sul programma <mq. 27,00 con un errore del 0,4 % sul rilevo> la Superficie Territoriale da porre in trasformazione coinciderà con quella oggetto di rilievo celerimentrico. Tale 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; essa 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".

Stralcio tav. P4.28 – PRG vigente – non in scala

Proposta di Variante Urbanistica - non in scala

b. <u>Aree esterne pubbliche – viabilità e verde.</u> La variante provvederà:

1. 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. Tale previsione è la trasposizione su PRG della attuale stato di fatto a cui si sommerà la previsione progettuale del 5° braccio d'ingresso al nuovo Ambito "U67". La rappresentazione dello stato di fatto aumenta la dotazione dello standard esistente di mq. 1.141,50 per effetto della rappresentazione del parcheggio e del verde in luogo della viabilità.

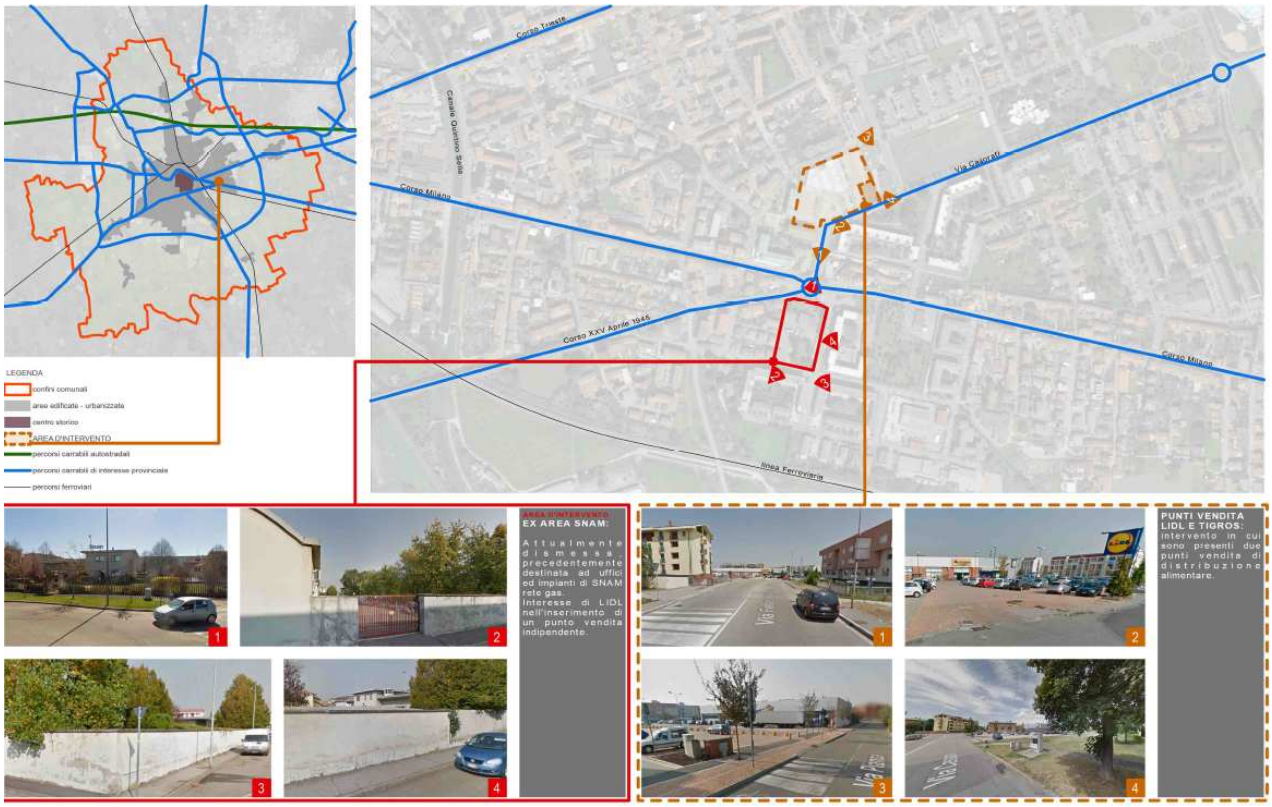


da alto/sx a basso dx – vista aerea/PRG vigente/progetto ingresso rotatoria/proposta di variante - non in scala

2. a modificare la 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. Tale previsione non è nient'altro che la trasposizione su PRG della proposta progettuale di sistemazione dell'area avanzata dai proponenti.

da alto/sx a basso dx – vista aerea/PRG vigente/progetto ingresso rotatoria/proposta di variante - non in scala

Nella Tavola riassuntiva che segue sono rappresentate nel loro complesso le aree oggetto di Variante, perimetrata in rosso quella relativa alla modifica di destinazione d'uso a commerciale e in ocra quella pubblica limitrofa la via Casorati.



3.4b Le verifiche di rispondenza dei contenuti della Variante

Di seguito si esplicitano le verifiche relative alla rispondenza dei contenuti della Variante ai dettati dell'art. 17 c. 5 e 6 della LR 56/77 e s.m.i.; per il comma 5 é di facile ausilio la tabella sinottica seguente, alla quale seguono le dimostrazioni puntuali per le lettere c), e) ed f);

A - Verifiche di rispondenza ai dettati dell'art. 17 c. 5 LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;

lettere dalla "a" alla "h"	Verificato
a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;	**SI**
b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra comunale;	**SI**
c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;	**SI** [0]
d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;	**SI**
e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati 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;	**SI** [1]
f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico - ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;	**SI** [2]

g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;	**SI** [3]
h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;	**SI**
h bis) - LR 16/2018 e s.m.i. .	**ininfluente**

Note:
[0] La dimostrazione é data con la successiva tabella n. 3 e le considerazioni in calce alla medesima;
[1] La dimostrazione é data con la successiva tabella n. 1 e le considerazioni in calce alla medesima;
[2] La dimostrazione é data con la successiva tabella n. 2 e le considerazioni in calce alla medesima;
[3] La certificazione é stata allegata alla documentazione geologico tecnica.

Tabella n. 1 - Dimostrazione del non incremento della capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti.

La variante propone l'inserimento sull'area in trasformazione di un Ambito a Prescrizione Specifica di Riqualificazione Urbana "U", più precisamente l'"U67", esso sarà normato dall'art. 20 - *Criteri e prescrizioni specifiche delle schede d'Ambito* delle NTA del PRG vigente, che fa espresso richiamo al 20.1, ovvero ai contenuti di cui all'Allegato n. 2 delle NTA che costituiscono parte integrante e che sono costituite da:

- parametri e prescrizioni di ambito <in cui sono ricomprese anche le destinazioni d'uso proprie ed ammissibili;
- planimetria delle destinazioni delle aree per sub Zc (laddove la dimensione di intervento e l'approfondimento progettuale di PRG lo richieda).

Nella scheda saranno dichiarate le destinazioni d'uso ammesse e compatibili; esse saranno appunto la C1.1, C1.2 e C1.4 Commercio al Dettaglio alimentare e non alimentare, oltre che la somministrazione di alimenti e bevande, quale bar e/o tavola calda annessa al supermercato. La destinazione residenziale A non é contemplata quale proposta da insediarsi con la richiesta di variante all'interno dell'Ambito, pertanto non vi sarà incremento della previsione insediativa residenziale.

Ne discende pertanto la verifica di quanto richiesto alla lettera e) del c. 5 dell'art. 7;
Ad ogni buon conto Il fabbisogno aggiornato della CIR <Capacità Insediativa Residua> residenziale delle precedenti Varianti Parziali, approvate, risulta essere il seguente:

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
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**	

La Futura Variante Parziale n. 17, ex Area SNAM, non può che confermare pertanto i - 823 abitanti insediabili rispetto al fabbisogno determinato dalle schede quantitative del PRG

vigente variante generale approvata dalla Regione Piemonte con propria DGR del 16.06.2008 n. 51 - 8996.

Si passa ora alla successiva verifica relativa all'incremento delle superfici territoriali.

Tabella n. 2 - Dimostrazione del non incremento delle superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico - ricettive, in misura al 2 per cento nei Comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti.

Preliminarmente si calcolano le superfici Territoriali produttive del PRG vigente come risulta dalla tabella n. 2/a sotto riportata.

Tab. 2/a calcolo delle St produttive [1] di tutto il PRG vigente.

ZONA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	%		Estrapolazione
A	Tessuto consolidato	762.437	0,75		
B	Tessuto di completamento (Mix R)	18.489.484	18,07		
B	Tessuto di completamento (Mix P)	3.233.900	3,16		3.233.900
C	Tessuto di ampliamento	1.979.451	1,93		
D	Tessuto di ampliamento industriale	3.830.251	3,74		3.830.251
E	Zone agricole	65.802.506	64,30		
F	Attrezzature di interesse comunale	5.685.636	5,56		
	Ferrovie e grandi infrastrutture	2.548.760	2,491		
	Superficie territoriale totale	**102.332.425**	**100**	**Totale**	**7.064.151**

[1] NB: Ai fini della semplificazione del calcolo si è tenuto conto della sola St produttiva, essendo le attività direzionali, commerciali e turistico ricettive inserite nel PRG insieme al Mix funzionale R

Il 2% delle Superfici Territoriali delle destinazioni d'uso urbanistiche delle aree campite dal PRG quali Mix P di completamento e di ampliamento è pari a mq. 141.283,02.

Successivamente si determinano la somma dei fabbisogni delle precedenti varianti adottate e di quella prevista con la presente proposta e verifica la percentuale della ST consumate < Tab. 2/b>, con la precisazione che la ST di variante é quella rilevata sull'area e corrisponde a mq. 6.556,00 e la stessa é interamente trasformata in ST per attività economiche.

Tab. 2/b calcolo delle St economiche della Variante e verifica del fabbisogno teorico.

	Descrizione	ST mq.	IT m^2/m^2	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 T12 PPE - Var. 19	+/- 0	0,47	Incremento della St. produttiva e riduzione indice
5	Fabbisogno ex Snam - Var. 17	+ 6.556	0,33	Incremento delle St economiche - commerciale
	Totale 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 ÷ 7.064.151,00) = 0,389; quindi 0,39% < 2% - verificato.
Ne discende pertanto la verifica di quanto richiesto alla lettera f) del c. 5 dell'art. 17;

Da ultimo le verifiche inerenti le quantità di aree a standard.

Tabella n. 3 - Dimostrazione della non riduzione e del non incremento della quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge.

Per la verifica del non superamento del ± 0,5 mq./abitante, sempre prevista dall'art. 17 c. 5 LR 56/77 e s.m.i., l'operazione da compiere è la semplice sottrazione/aggiunta delle eventuali superfici destinate a Servizi – attrezzature d'interesse comunale previste dalla variante sull'area dal bilancio complessivo del piano, tenendo in debito conto gli scostamenti pregressi derivanti dall'approvazione e/o adozione delle precedenti varianti parziali <per la verifica di specie si sono inserite anche le varianti in istruttoria e formazione (cfr. Variante n. 16 Curia Vescovile)>.

Per quanto evidenziato anche in tabella 2, e per il fatto che ad oggi il PRG riconosce per intero l'area oggetto di variante quale area Servizi Tecnici e Tecnologici, di cui all'art. C3.17 lett. c) delle NTA, con l'icona degli Usi Specifici - SNAM, mentre la variante proposta intende attribuire una funzione di natura commerciale prevista all'art. 13 delle NTA alle lettere C1.1 e C1.2 - commercio al dettaglio alimentare e non alimentare, é di tutta evidenza che l'intera superficie a servizi debba essere sottratta dal bilancio complessivo delle aree a servizi; ad essa vanno aggiunti i mq. degli standard esistenti rappresentati lungo corso Milano a seguito della eliminazione della previsione della rotatoria oblunga. Pertanto: mq. 6.529,00 <intera superficie SNAM> - mq. 1.141,50 <area a parcheggio mq. 615,30 + area verde mq. 526,20> = mq. 5.387,50 da sottrarre al fabbisogno.

Tabella 3 – riassuntiva delle Aree a Servizi di tutte le varianti parziali ex art. 17 c. 5 approvate (n. 17).

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
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	

Le modifiche complessive del fabbisogno di PRG sono soddisfatte in quanto mq. 27.653,00 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.

Ne discende pertanto la verifica di quanto richiesto alla lettera f) del c. 5 dell'art. 17;

I limiti inderogabili previsti dall'art. 17 c. 5 della LR 05.1977 n. 56 e s.m.i., relativi alla validità dell'intero arco temporale del PRG risultano, come sopra dimostrato, essere rispettati. **La variante proposta é quindi ascrivibile alla fattispecie delle Varianti Parziali Ordinarie al PRG ai sensi dell'art. 17 c. 5;**

B - Verifiche di rispondenza ai dettati dell'art. 17 c. 6 LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;

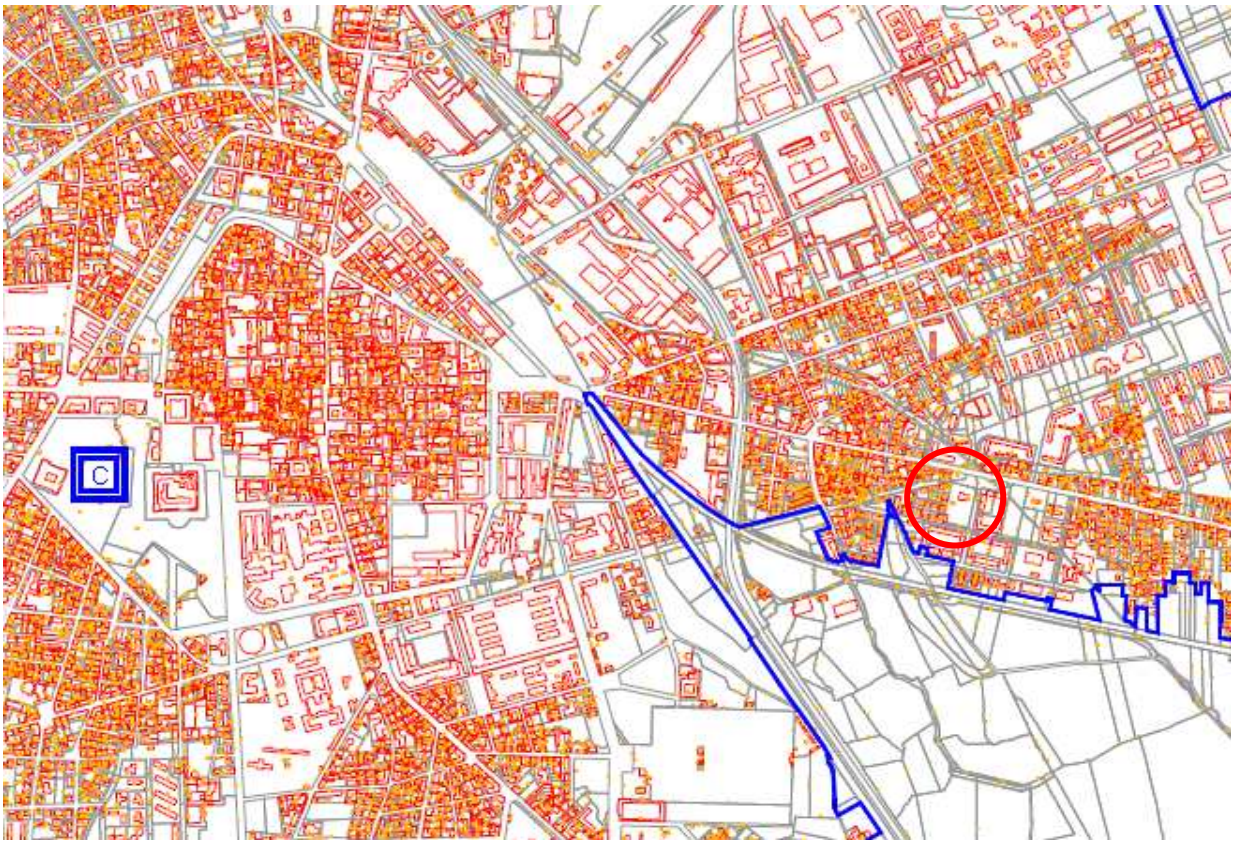
Da ultimo si affrontano i requisiti di cui al c. 6 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i. affinché una variante sia iscrivibile tra le fattispecie delle varianti parziali, ovvero: la ricomprensione delle aree all'interno del perimetro del Centro Abitato così come individuato ai sensi dell'art. 12 c.

5/bis e la dotazioni delle opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

Perimetro del Centro Abitato:

Il perimetro del centro e dei nuclei abitati è stato approvato definitivamente dal Comune di Novara giusta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 29.05.2019 secondo le modalità dell'art. 81 della LR 56/77 e s.m.i., previa istruttoria regionale e parere favorevole con prescrizioni recepite interamente nella perimetrazione definitiva.

Come si evince dalla consultazione dell'elaborato n. 2e quadrante 2 - scala 1:5000 della perimetrazione approvata l'area oggetto di variante è ricompresa all'interno della perimetrazione del centro abitato del capoluogo.

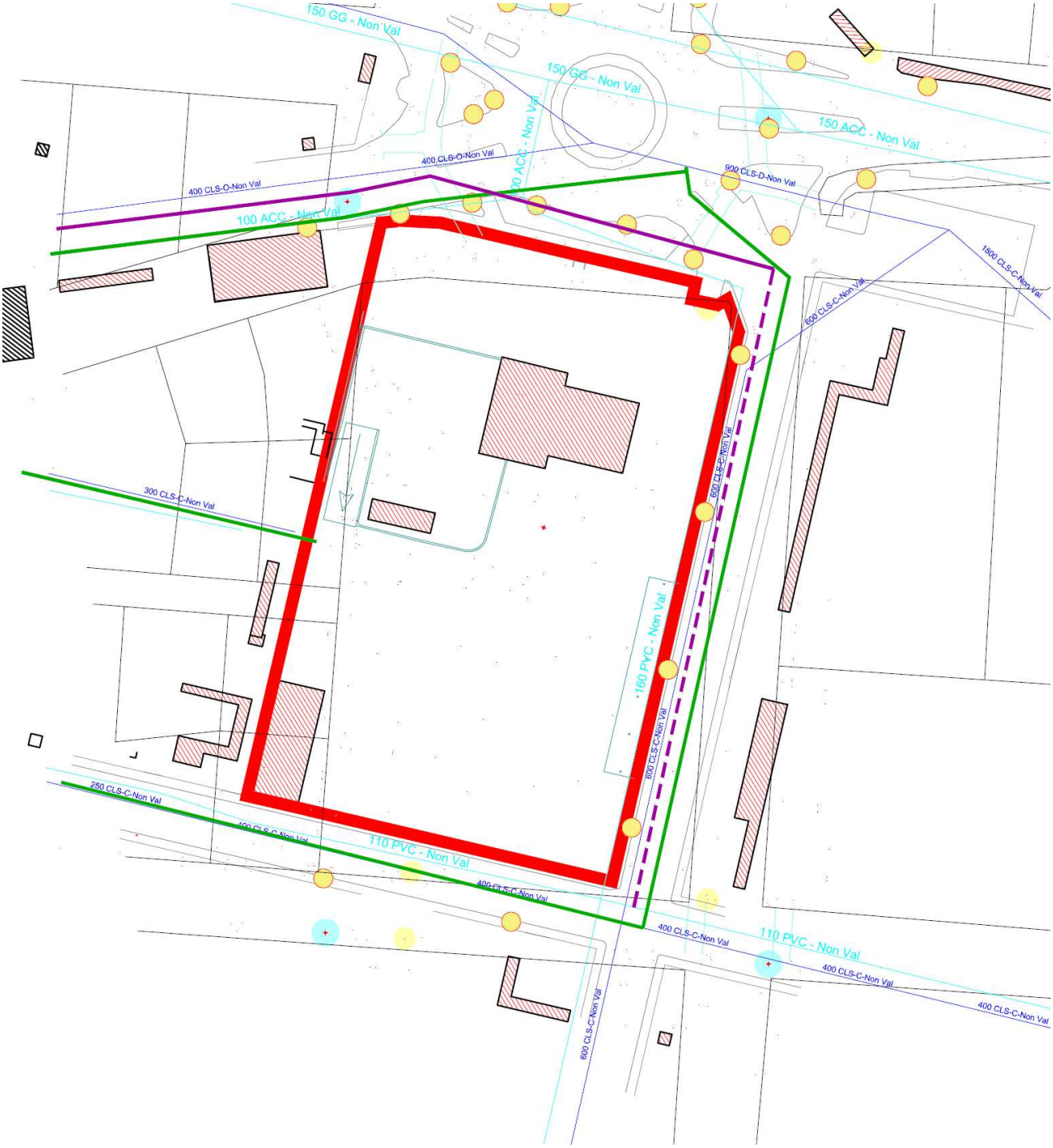


Opere di Urbanizzazione.

Per quanto concerne la presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria è stato eseguito dalla proposta progettuale un rilievo delle medesime rappresentato nell'elaborato Tavola n. 06 Rilievo Stato di Fatto, Rete Acquedottistica, Fognaria, e Illuminazione Pubblica dell'Album Cartografico presentato in scale - diverse – agg. 10 ottobre 2018 da cui si evince che sull'area d'intervento sono presenti tutte le OO.UU. 1^; nello specifico:

- lungo la via XXV Aprile, la via Moncalvo e la via Giusti é presente la rete dell'acquedotto della soc. Acqua No. VCO S.p.A. gestore del Servizio Idrico integrato dell'Ambito ATO 1 Novara dei diametri rispettivi di Ø 100 in Acciaio, Ø 160 in PVC e Ø 110 in PVC;
- lungo la via XXV Aprile, la via Moncalvo e la via Giusti é presente la rete fognaria mista gestita della soc. Acqua No. VCO S.p.A. gestore del Servizio Idrico integrato dell'Ambito ATO 1 Novara dei diametri rispettivi di Ø 400 in CLS <che s'innesta su un Ø 900 in corso Milano>, Ø 600 in CLS e Ø 400 in CLS;
- lungo la via XXV Aprile, la via Moncalvo e la via Giusti é presente la rete di pubblica illuminazione gestita della soc. Citelium gestore in Concessione del Servizio comunale di Novara; impianti su palo n. 6 via XXV Aprile e rotatoria; n. 4 in via Moncalvo e n. 2 in via Giusti;

- lungo la via XXV Aprile, la via Moncalvo é presente la rete telefonica gestita della soc. Telecom S.p.A. e da altri gestori;
- lungo la via XXV Aprile, la via Moncalvo e la via Giusti é presente la rete di gas metano cittadina a bassa pressione.



Stralcio della tav. n. 6 Opere di Urbanizzazione Esistenti - giu. 2021 - disegno non in scala

palo illuminazione pubblica | rete acquedottistica | rete fognaria

rete telecom e altri gestori | rete telecom | rete gas BP

Legenda

Anche per quanto riguarda le verifiche effettuate relative all'art. 17 c. 6 della LR 05.1977 n. 56 e s.m.i. , come sopra in sintesi riportate**, sotto il profilo urbanistico il progetto di Variante al PRG presentato è ascrivibile alla fattispecie della Variante Urbanistica di tipo Parziale ai sensi della LR. 56/77**

3.4c La coerenza con la pianificazione sovraordinata e con la pianificazione in salvaguardia

- **Piano Paesaggistico Regionale <PPR>**

Dovrà essere redatta a cura del Comune di Novara, unitamente alla relazione generale di Variante la verifica di coerenza della variante con le norme del PPR approvato, con particolare riguardo alla tav. P4 ed all'art. 36 m.i. 4. Le verifiche verteranno sull'art. 34 – Disciplina generale delle componenti morfologico insediative e art. 36 insediamenti con morfologie insediative tessuti discontinui suburbani; l'area é inoltre ricompresa nella zona fluviale allargata per la tav. P4, ma gli studi geologico tecnici del PRG la escludono dalla fascia C di PAI <cfr. tav. 2B carta geomorfologica dei dissesti>; viabilità storica - sistema delle strade di accesso alla città strada Milano - Novara - Vercelli ex strada reale Torino - Novara .

- **Piano Territoriale Regionale <PTR>**

AIT 4 Novara – Va promossa la qualità ambientale, architettonica e Urbana – questo è il principale driver degli indirizzi per la valorizzazione del territorio. Ancorché puntuale la variante risolve una problematica locale da anni presente e in prospettiva libera ulteriori possibilità di riqualificazione urbana.

- **Piano Territoriale Provinciale <PTP>**

Art. 2.5 caratteri territoriali e paesistici art. 2.5 PTR Ovest Ticino il PRG é già adeguato al PTROT e sull'area non é presente nessuna icona- per il resto é un tessuto urbano;
Relativamente alla tav. B indirizzi di governo del territorio - l'area non ricade in nessun articolo; idem **per la tav. C infrastrutture e rete per la mobilità**.

- **PTPP di Variante Strutturale di adeguamento alla disciplina Seveso III**

DCC n. 55 del 28.06.2017
Le aree nono sono ricomprese nei cerchi di danno delle lesioni reversibili, ne nelle aree di Esclusione tantomeno nelle aree di Osservazione. Nessuna verifica di compatibilità territoriale o ambientale dovrà essere esperita dalla Variante su tale tematica.

Anche con riferimento alla verifica della disciplina della pianificazione sovraordinata sono soddisfatti i requisiti per l'inquadramento all'interno di una variante parziale di PRG.

Per quanto attiene gli approfondimenti di natura Geologica, Idrogeologia e Geotermica si fa espresso richiamo alla documentazione consegnata dal proponente in data 07.06.2021 al prot. n. 53.624 di seguito riportata:

- El. 09. Relazione geologica, idrogeologica e geotermica – giugno. 2021;

3.5 Normativa di PRG

Le NTA di PRG comunale non vengono modificate perché l'area é disciplinata dall'Allegato 1, ovvero le specifiche schede d'area di cui all'art. 20. Essendo una nuova area assoggettata alla disciplina dell'art. 20 delle NTA viene inserita, nell'Allegato 1 alle NTA - Schede degli Ambiti a prescrizione specifica la scheda d'Area n. U67, contenente un unica sub Zc.

I dati previsti per l'area sono quindi quelli della nuova scheda U67

Ambito di Riqualificazione Urbana - a prescrizione specifica - U67

DESTINAZIONI D'USO (Art. 13)

Mix R, costituito da:
C1.1, C1.2 e C1.4 (nei limiti stabiliti dalla pianificazione commerciale)

STRALCI D'INTERVENTO E RELATIVE INCIDENZE

SUL (mq.) ZC1 2.163,00

MODALITÀ DI ATTUAZIONE (Artt. 6, 7, 8)

IEU <Intervento Edilizio Unitario> esteso all'intero Ambito

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI – STANDARD (Art. 20.3)

IT = 1/3 mq./mq.
Ap = standard di cui all'art. 21 della L.R. n° 56/77 e s. m e i.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'ingresso all'area previsto dalla rotatoria di via XXV Aprile, con il previsto 6° braccio, dovrà essere realizzato con flesso per consentire il solo ingresso e impedirne l'uscita.

Entrata e Uscita su via Giusti posta a debita distanza dall'incrocio con via Moncalvo e dimensionata anche per l'ingresso all'area dei mezzi del carico e scarico merci.

PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE

Isolata H max = m. 7,50

PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE

Standard Urbanistico prospettante su via XXV Aprile e via Moncalvo.

PRESCRIZIONI IGIENICO/SANITARIE

- Il progetto dell'edificio deve superare le problematiche connesse con la qualità dell'aria degli ambienti indoor;
- progetto degli spazi verdi orientato anche al controllo degli agenti climatici, del confort visivo, del contenimento dell'inquinamento atmosferico, delle allergie e del polline;
- Parcheggio Pubblico alberato; cabine elettriche e depositi rifiuti mascherati da essenze arboree;
- parcheggi - riduzione delle pavimentazioni alle sole aree pedonali; superfici permeabili e ecocompatibili attraverso l'utilizzo di materiali drenanti o pavimentazioni fotocatalitiche;
- prevedere punti di ricarica per le auto elettriche;

best practice per le attività di cantiere.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

- Traffico e Viabilità

Prima della messa in esercizio dell'edificio commerciale, e delle opere viarie, deve essere effettuato un rilievo del traffico tradizionale di almeno 1 settimana continuativa, sulla rete dello studio viabilistico e sulle vie Calderara, Sconfetti, Del Ponte, Pianca, Vittime di Bologna, Rovatella e intersezioni, al fine della ricostruzione dello scenario ante operam con dati aggiornati comprensivi delle atre strutture di vendita. Il rilievo va ripetuto 1 volta l'anno dopo la messa in esercizio e per 5 anni, comunicando gli esiti all'Autorità Competente per le valutazioni e le eventuali misure mitigative.

• Aria
Ai fini della mitigazione del traffico indotto il progetto dovrà orientarsi sulle misure messe in campo dal redigendo PUMS comunale riguardo alla mobilità ed alla logistica sostenibili.

• Acque
A tutela della falda dovrà essere fatta la verifica della soggiacenza della medesima al fine di scongiurare lo scarico diretto o comunque l'immissione in acque sotterranee <artt. 104 c.1 e 113 c. 4 D. Lgs.vo 152/06 e s.m.i. – Delibera Comitato per la tutela delle acque 04.02.1977>.

• Materiali da demolizione - Amianto
Qualificazione dei materiali coinvolti nella demolizioni al fine del loro corretto smaltimento. Accertamento di eventuali materiali non inerti non più ammessi <Amianto, ecc.> assicurando il loro corretto smaltimento in sicurezza

• Suolo
Visto il cambio di destinazione d'uso urbanistica deve essere previsto un piano d'indagine ambientale atto a verificare il superamento del CSC nelle matrici suolo e sottosuolo, qualora in fase di demolizione si dovessero rintracciare evidenze di contaminazione.

• Rumore
Dovrà essere fornita, in fase di istanza di PdC, una nuova valutazione d'impatto acustico, aggiornata con i nuovi rilievi di rumore ante operam, ed integrata con la valutazione della fase di cantiere; ferme restando:
- la conformità delle sorgenti di rumore al DTP cfr. par. 3 con operazioni di carico/scarico merci in diurno feriale con inizio alle h 7:30;
- esecuzioni delle bonifiche acustiche di cui al par. 11 tra cui quelle indicate per il carico/scarico;
- eventuale autorizzazione in deroga per la fase di cantiere;
- ad opere concluse rilievi fonometrici per verifica dei limiti normativi vigenti; qualora si superassero detti limiti dovranno essere adottati ulteriori provvedimenti di bonifica acustica;

• Energia
Utilizzo di tecniche di costruzione, materiali e tecnologie che privilegino la ecocompatibilità dell'intervento, minimizzando il fabbisogno energetico degli impianti, privilegiando l'apporto della luce naturale. Valgono comunque le indicazioni della DGR 16.11.2018 n. 42 – 7890 cd. Protocollo ITACA.

3.6 La modifica degli elaborati grafici di PRG per effetto della Variante n. 1 di PPE

la ridefinizione del sistema viabilistico pubblico, con conseguente ridefinizione del posizionamento delle opere di urbanizzazione esistenti <parte pubblica – parcheggi in corso Milano>, l'inserimento di una nuova destinazione a verde dell'area di via Casorati, necessaria alle esigenze della riqualificazione della medesima, nonché l'inserimento delle campiture del Mix R di rigenerazione dell'ex area SNAM ha imposto il ridisegno parziale della tav. P4.28 Progetto del territorio – scala 1:2.000.

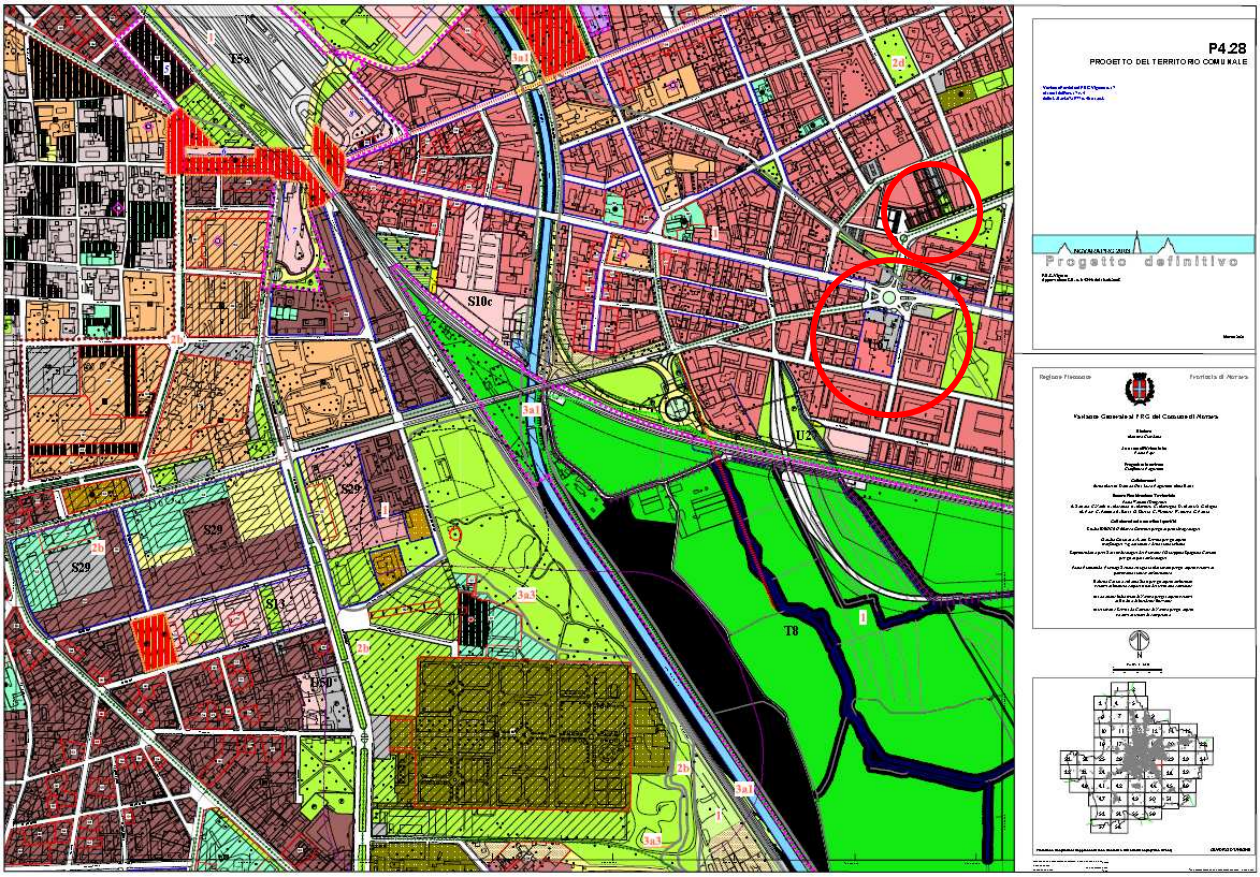
Prima della modifica della tavola si é provveduto alla georeferenziazione dell'elaborato di progetto e del rilievo presentati e successivamente lo si é sovrapposto al progetto vigente al fine del controllo dei perimetri e delle superfici. L'esito della sovrapposizione ha consentito di procedere con le modifiche non riscontrandosi differenze.

La tavola redatta con aggiornamento al giugno 2021 riporta la viabilità di progetto lungo corso Milano da viabilità pubblica di progetto a carico dell'Amministrazione <rotatoria Oblunga> a viabilità esistente e sistemazioni di pertinenza, parimenti nelle aree lasciate libere dalla previsione della rotatoria oblunga è stato ridisegnato o stato di fatto del Verde Pubblico esistente e del parcheggio pubblico esistente.

Analogo intervento è stato fatto per l'area limitrofa la casa dell'acqua in via Casorati con ridisegno in luogo della prevista area a parcheggio pubblico dell'area a verde pubblico secondo le suggestioni proposte per la riqualificazione.

Ne consegue l'aggiornamento dell'elaborato Tav. P4.28 – agg. marzo 2021 e di conseguenza la Tav. P3.1 progetto del Territorio scala 1:10.000.

Particolare della tav. P4.28 Progetto del Territorio Comunale - disegno non in scala – area verde e P c.so Milano



Tav. P4.28 Progetto del Territorio Comunale - disegno non in scala

4 Classificazione della Variante

La variante in questione rientra nella fattispecie prevista dall'art. 17, comma 5 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., in quanto:

- ✓ non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- ✓ non modifica la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- ✓ non riduce 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 L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni;
- ✓ non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni come sopra dimostrato;
- ✓ non incrementa la capacità insediativa residenziale del vigente P.R.G.C., né le superfici territoriali, né gli indici di edificabilità relativi alle attività economiche di cui all'art. 17,comma 5, lettera f) come infra dimostrato;
- ✓ non incide sull'individuazione di aree caratterizzate dal dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G. vigente; Per tale fattispecie si rimanda all'Elaborato di variante redatto dal geologo dott. Marco Carmine che con specifica dichiarazione in data 29.04.2020 asserisce: *"Le modifiche introdotte non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG Vigente."*
- ✓ non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

5. Verifica di Assoggettabilità alla VAS <Valutazione Ambientale Strategica>

A mente degli impegni assunti ex art. 11 L. 241/90 e s.m.i., relativi all'Accordo procedimentale previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 28.06.2017 in data 20.12.2018 e s.m.i., ed in adempimento alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 09.03.2021, immediatamente eseguibile, è stato sottoscritto detto accordo tra il Comune la soc. Viola S.r.l. in data 23.04.2021 al registro interno degli atti al n. 97. Con riferimento all'art. 6 dell'Accordo, rubricato Progettazione, al prot. n. 53.624/2021 di questo Comune del 07.06.2021, il pool di professionisti incaricati dalla proprietà, hanno rimesso all'Amministrazione Comunale i documenti costituenti il procedimento della verifica di assoggettabilità alla VAS; essi sono:

1. *"Documento Tecnico Preliminare" - Relazione di Verifica di Assoggettabilità alla VAS e allegati – ottobre 2018 – revisione 1 Maggio 2021;*

Tale documento è stato redatto in ossequio alla disposizioni Nazionali e regionali vigenti per avviare contestualmente alla variante la verifica di Assoggettabilità alla VAS.
Per i contenuti e la specificità del Predetto Documento si rimanda allo stesso in quanto facente parte dei documenti della variante parziale.

Ritenuto, per i contenuti della variante parziale di che trattasi, che non ricorrano i presupposti di esclusione dalla valutazione previsti dal comma 9 dell'art. 17 della LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. la medesima procedura seguirà l'iter stabilito dal comma 11, del medesimo articolo, così come 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.

Nella tabella seguente si riproduce la tavola sinottica del procedimento integrato per l'approvazione delle varianti parziali al PRGC ovvero la lettera "j1" – della DGR 29.02.2016 n. 25 – 2977 così come predisposta dalla Regione Piemonte.

j.1. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"

<table>
<tr><td colspan="4">Il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DCC)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Entro il termine massimo di 90 gg dall'invio della documentazione</td><td rowspan="2">Il comune pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni</td><td>Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento</td><td>Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere anche ai fini della verifica di VAS</td></tr>
<tr><td colspan="2">In caso di silenzio l'iter procede</td></tr>
<tr><td colspan="3">La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>NO VALUTAZIONE</th><th colspan="2">SI VALUTAZIONE</th></tr>
<tr><td>Il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva la variante con deliberazione (DCC) entro 30 gg dallo scadere del termine delle pubblicazioni *</td><td colspan="2" rowspan="2">Il comune adotta la variante parziale, comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica, controdeducendo alle osservazioni e recependo le indicazioni della Provincia o della Città metropolitana (DCC) *</td></tr>
<tr><td>La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione</td></tr>
<tr><td></td><td>Il comune pubblica la variante parziale, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)</td><td>Il comune comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del comune e trasmesso alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione</td></tr>
</table>

A seguito dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità, di cui alla determinazione dirigenziale n. 35 del 04.08.2021, l'Autorità Competente ha acquisito il parere ARPA e ASL e dato atto che la Provincia di Novara e la Soprintendenza non hanno riscontrato alla richiesta facendo trascorre i 45 giorni, perfezionando quindi il silenzio assenso, ha emesso il provvedimento conclusivo, di esclusione dalla procedura con prescrizioni in data 25.10.2021 al prot. n. 98315. Di seguito le prescrizioni impartite per le successive fasi progettuali e attuative:

"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, Sconfietti, 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 stare rese informazioni circa le caratteristiche costruttive, dovranno essere attentamente qualificati i materiali coinvolti, a la fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento (conferimento ad impianti di trattamento, recupero ecc…). Allo stesso modo dovrà essere accerta 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'edifico 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";"*

6. Elaborati che costituiscono la Variante Urbanistica

Gli elaborati che costituiscono la Variante al PRG vigente sono i seguenti:

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

- Relazione Urbanistica Generale di Variante – 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. P3.01 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:10.000 - agg. nov. 2020 – agg. lug. 2021;
- Tav. P4.28 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:2.000 - agg. febb. 2017 – agg. lug. 2021;
- ;

Progetto:
- El. – All.1 NTA PRG in Variante - art. 20.67 Scheda d'area U67 - agg. giu. 2021 – agg. nov. 2021;
- Tav. P3.01 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;
- El. 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
Documento di verifica di Assoggettabilità alla VAS

- "Parere di esclusione dalla fase Vas" – con prescrizioni – ottobre 2021.

7. Procedure della Variante <ivi compreso l'iter istruttorio>

La variante parziale segue la procedura prevista dall'art. 17 comma 7 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., pertanto:

- ✓ il Consiglio Comunale adotta con deliberazione la variante parziale
  Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 19/07/2021, immediatamente eseguibile ed esecutiva;
- ✓ la variante parziale adottata viene pubblicata sul sito informatico del Comune di Novara;
  - Pubblicazione sul sito:
  - http://www.comune.novara.it/it/amministrazione/atti-e-pubblicazioni/albo-pretorio

  pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune di Novara a far data dal 11.08.2021 al 09.09.2021.
- ✓ dal quindicesimo al trentesimo giorno successivo alla data di pubblicazione è facoltà dei portatori d'interessi comuni presentare osservazioni e proposte relative la variante adottata e pubblicata;
  Durante il periodo di pubblicazione intercorso tra il 25.08.2021 e il 09.09.2021, termine ultime stabilito per la presentazione di osservazioni e proposte, non sono state presentate osservazioni ai sensi della L.R. 56/1977.
  Oltre il termine ultimo previsto per la presentazione delle osservazioni ovvero il 09.09.2021 al protocollo del Comune di Novara non sono pervenute osservazioni fuori termine (nota prot.n. 103664 del 09.11.2021 è stata emessa l'attestazione del Segretario Generale inerente la non presentazione di osservazioni)
- ✓ il Comune di Novara contro deduce alle eventuali osservazioni e proposte pervenute nel periodo di pubblicazione. Tali osservazioni non sono soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni;
- ✓ contestualmente all'avvio della fase di pubblicazione, la deliberazione di adozione è inviata alla Provincia di Novara che si pronuncia entro quarantacinque giorni dalla ricezione, la quale si intende positiva se non interviene entro detti termini;
  Vedi iter istruttorio.
- ✓ entro trenta giorni dallo scadere del termine di pubblicazione il Consiglio Comunale delibera sulle eventuali osservazioni e proposte e approva definitivamente la variante;

- ✓ se la Provincia di Novara esprime parere di non compatibilità con i progetti sovracomunali approvati o ha espresso osservazioni in merito alla classificazione della variante o al rispetto dei parametri di cui al comma 6, la deliberazione di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla Provincia oppure essere corredata del definitivo parere favorevole della Provincia;

Iter istruttorio

1. nota del Comune prot. n. 74925 del 11.08.2021, 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 n. 51/2021 sopra 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 03.10.2017;
2. nota del Comune prot. n. 74957 del 11.08.2021 con la quale, è stata trasmessa all'Autorità Competente per la VAS del Comune di Novara, la più volte citata deliberazione n. 51/2021 comprensiva degli allegati per l'avvio del procedimento della Fase di Verifica alla VAS della variante medesima.
4. nota prot. n. 77690 del 23.08.2021 l'Autorità competente per la VAS inoltrava la richiesta di parere di competenza ex art. 12 del D.Lgs 152/06, ad ARPA Dipartimento Provinciale di Novara e ad ASL-NO, individuati quali soggetti territorialmente competenti in materia ambientale.
5. ARPA Novara - verifica di assoggettabilità alla VAS acquisito al ns. prot. n. 87153 del 23.09.2021, osservazioni al documento tecnico preliminare, con il quale vengono formulate le seguenti conclusioni: *"Valutata la documentazione tecnica predisposta dal proponente sono state formulate le osservazioni in supporto alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della Variante Parziale n. 17 "Ex SNAM". Rimandando ogni determinazione all'Autorità Competente per la VAS, questa Agenzia rimane a disposizione per le eventuali ulteriori valutazioni"*;
6. Parere Provincia di Novara - assoggettabilità alla VAS non trasmesso. In generale la Provincia di Novara, durante i suoi iter istruttori, rende noto che *"per quanto concerne gli aspetti strettamente ambientali riferiti alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica la Provincia di Novara si avvale del contributo tecnico e delle osservazione espresse da ARPA"*;
7. l'ASL Novara - assoggettabilità alla VAS acquisito al ns. prot. n.88032 del 27.09.2021, ha trasmesso il proprio parere di competenza, riguardante in particolare gli aspetti igienico-sanitari, ritenendo che la variante possa essere esclusa dalla fase di Valutazione Ambientale Strategica, e indicando 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.
8. il MIBACT – Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano - Cusio - Ossola e Vercelli - assoggettabilità alla VAS non si è espresso nei termini stabiliti dalla legge e pertanto il parere, ai sensi dell'art. 17 comma 7 LR 56/77 e s.m.i., si intende positivo in quanto non espresso nei 45 giorni successivi la trasmissione della variante.

9. La Provincia di Novara, in relazione alla nota del Comune in data 11.08.2021 di richiesta di parere urbanistico ai sensi dell'art. 17 c. 5 LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., non ha mai inoltrato nei successivi 45 giorni previsti dalla normativa il proprio pronunciamento in merito alla classificazione della variante e pertanto, sempre ai sensi del 7^ comma delll'art. 17 il pronunciamento, ope legis, è reso in senso positivo;

- ✓ la variante è efficace a seguito della pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione;
- ✓ la deliberazione di approvazione è trasmessa alla Provincia e alla Regione, entro dieci giorni dalla sua adozione, unitamente all'aggiornamento degli elaborati del PRG.

Contestualmente alla procedura di cui al capoverso precedente l'Autorità Procedente trasmetterà all'Autorità Competente la variante unitamente all'elaborato tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS per le procedure disciplinate dal comma 8 dell'art. 17 della L.U.R. 56/77 per la verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS.

La medesima procedura seguirà l'iter stabilito dal comma 11 sempre dell'art. 17 così come 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.

Cfr provvedimento esclusivo, di Esclusione dalla Procedura con prescrizioni in data 25.10.2021 al prot. n. 98315 già trattato e sintetizzato al precedente capitolo 5.

Al fine di una migliore intelligibililità tra le indicazioni del provvedimento di esclusione con prescrizioni emesso dall'Autorità Competente per le procedure di VIA, VAS sulla variante e gli atti costituenti il progetto definitivo di Variante Urbanistica Parziale n. 17 al PRG, e conseguente delibera di approvazione definitiva, é stata redatta una tabella di coerenza tra quanto richiesto dagli atti sopra citati e gli atti di variante.

In essa tabella, alle pagine seguenti, é possibile individuare:
- in 1^ colonna il riferimento al provvedimento e la sintesi delle richieste;
- in 2^ colonna le precisazioni e le dichiarazioni inerenti la richiesta del provvedimento;
- in 3^ colonna la localizzazione delle integrazioni/dichiarazioni;
- in 4^ colonne le note a precisazione delle determinazioni assunte.

Tabella di coerenza tra quanto richiesto dal Parere di compatibilità emesso dall'Autorità Competente e i Contenuti della Variante Parziale n. 17.

Oggetto	Precisazioni/dichiarazioni	Localizzazione	Note
Punto 1 Prescrizioni parere di Compatib. Ambientale - VAS. **Traffico e Viabilità** - sono richieste alcune misure ante operam relative il rilievo di traffico esteso ad un area vasta e comprensivo di altre attività commerciali; - post operam la reiterazione dello studio per i successivi 5 anni ; - trasmissione degli esiti all'Autorità Competente comunale	La scheda d'area delle NTA oltre disciplina le prescrizioni del punto 1 procederà a stabilire che: 1. tutte le misure son a carico proponente. 2. i rilievi devono essere fatti per almeno una settimana sul campo, possibilmente ripetuti nel medesimo periodo; 3. l'Autorità Competente potrà disporre ulteriori misure che si rendessero necessarie dall'analisi dei dati di rilievo.	1. specifico punto da inserirsi nelle NTA art. 20 - scheda d'area U67 Allegata alle NTA nel quale vengono esplicitate tutte le prescrizioni di natura ambientale di cui al punto n. 1. 2. specifico punto da inserirsi nel dispositivo del deliberato di Approvazione definitiva della Variante Parziale n.14 in cui si da atto del recepimento in norma delle prescrizioni e precisazioni.	a. I dati dovranno ovviamente tenere conto anche della riuso dell'attuale struttura Lidl esistente di via Casorati.
Punto 2 Prescrizioni parere di Compatib. Ambientale - VAS. **Aria** Nel riuso ai fini di contenere e mitigare gli effetti del traffico indotto: - Orientarsi su misure e modelli di trasporto pubblico e mobilità sostenibile; - Criteri dell'approvando PUMS.	La scheda d'area delle NTA oltre alle prescrizioni del punto 2 procederà a stabilire che: 1. Il progetto dovrà orientarsi sulle misure messe in campo dal PUMS; 2. Quanto sopra anche ai fini della logistica sostenibile per quanto attiene il carico e lo scarico merci. .	1. specifico punto da inserirsi nelle NTA art. 20 - scheda d'area U67 Allegata alle NTA nel quale vengono esplicitate tutte le prescrizioni di natura ambientale di cui al punto n. 2. 2. specifico punto da inserirsi nel dispositivo del deliberato di Approvazione definitiva della Variante Parziale n.17 in cui si da atto del recepimento in norma delle prescrizioni e precisazioni.	Va inoltre ricordato che: a. gli obiettivi oggi disponibili sono quelli del PUM in fase di Adozione. Il piano operativo della logistica sostenibile sarà successivo il PUMS.

Oggetto	Precisazioni/dichiarazioni	Localizzazione	Note
Punto 3 Prescrizioni parere di Compatib. Ambientale - VAS. **Acque** A tutela della falda freatica adottare tutti gli accorgimenti per evitare sversamenti diretti, con verifica della reale soggiacenza di essa;	scongiurare l'immissione diretta come indicato dall'art. 104 c. 1 e 113 c. 4 del D. Lgs.vo 152/2006 e s.m.i. e deliberazione comitato per la tutela delle acque dall'inquinamento 04.02.1977.	1. specifico punto da inserirsi nelle NTA art. 20 - scheda d'area U67 Allegata alle NTA nel quale vengono esplicitate tutte le prescrizioni di natura ambientale di cui al punto n. 3. 2. specifico punto da inserirsi nel dispositivo del deliberato di Approvazione definitiva della Variante Parziale n.17 in cui si da atto del recepimento in norma delle prescrizioni e precisazioni e precisazioni.	Nessuna
Punto 4 Prescrizioni parere di Compatib. Ambientale - VAS. **Materiali da demolizione – Amianto** Qualificare i materiali coinvolti nelle demolizioni e verificare l'eventuale presenza di Amianto	Massima attenzione nella esecuzione delle operazioni di demolizione degli edifici e qualora si dovessero rintracciare evidenze di contaminazione provvedere immediatamente a smaltire correttamente e in sicurezza gli inquinanti.	Idem come punti precedenti 1. e 2. Per quanto riguarda le localizzazioni in delibera e NTA scheda U67 del punto 3..	
Punto 5 Prescrizioni parere di Compatib. Ambientale - VAS. **Suolo** Verificare centri di pericolo nel suolo e nel sottosuolo con preventivo piano di indagine ambientaleatta a verificare il potenziale superamento dei CSC.	Nel caso di attivazione della predetta procedura per contaminazione i progetti di bonifica dovranno tenere in considerazione lo scenario insediato previsto dalla variante al fine del conseguimento dei livelli di risanamento idonei alle nuove destinazioni d'uso insediabili sulle aree.	1. specifico punto da inserirsi nelle NTA art. 20 - scheda d'area U67 Allegata alle NTA nel quale vengono esplicitate tutte le prescrizioni di natura ambientale di cui al punto n. 5. 2. specifico punto da inserirsi nel dispositivo del deliberato di Approvazione definitiva della Variante Parziale n.17 in cui si da atto del recepimento in norma delle prescrizioni e precisazioni.	Nessuna

Oggetto	Precisazioni/dichiarazioni	Localizzazione	Note
Punto 6 Prescrizioni parere di Compatib. Ambientale - VAS. **Rumore** nella fase di istanza di PdC nuova valutazione d'impatto acustica, aggiurnata con rilievi ante operam ed integrata con la fase di cantiere.	Messa tale prescrizione in normativa di PRG. Precisato altresì che: - le sorgenti di rumore dovranno essere quelle previste nel paragrafo 3 del documento analizzato; - operazioni di carico/scarico in feriale diurno dopo le 7:30; - bonifiche acustiche ai sensi del paragrafo 11 tra cui la temporanea di cantiere; - pot operam rilievi fonometrici atti a garantire il rispetto della normativa. Laddove emergessero superamenti ulteriori provvedimenti di bonifica acustica.	1. specifico punto da inserirsi nelle NTA art. 20 - scheda d'area U67 Allegata alle NTA nel quale vengono esplicitate tutte le prescrizioni di natura ambientale di cui al punto n. 6. 2. specifico punto da inserirsi nel dispositivo del deliberato di Approvazione definitiva della Variante Parziale n.17 in cui si da atto del recepimento in norma delle prescrizioni e precisazioni.	Nessuna
Punto 7 Prescrizioni parere di Compatib. Ambientale - VAS. **Energia** Materiali e tecnologie ecocompatibili e di valorizzazione ambientale volte a minimizzare il fabbisogno energetico di climatizzazione sia estiva che invernale. Massimo grado di luce naturale	Richiamo espresso in normativa di scheda d'area e richiamo della DGR 16.11.2018 n. 42-7890 Protocollo ITACA Regione Pimonte da utilizzare nella fase di progettazione esecutiva.	1. specifico punto da inserirsi nelle NTA art. 20 - scheda d'area U67 Allegata alle NTA nel quale vengono esplicitate tutte le prescrizioni di natura ambientale di cui al punto n. 6. 2. citare nel dispositivo del deliberato di Approvazione della Variante Parziale n.17.	Nessuna
Punto 8 Prescrizioni parere di Compatib. Aspetti Igienici Sanitari prescritti dall'ASL	Risoluzione delle problematiche della qualità dell'aria negli ambienti. Controllo climatico, confort visivo, no inquinamento atmosferico delle allergie da polline. Riduzione delle pavimentazioni nei parcheggi, superfici permeabili ed ecocompatibili, con proprietà fotocatalitiche e drenaggio della pioggia. Punti di ricarica auto elettriche. Best Pratice nelle fasi di cantiere.	1. specifico punto da inserirsi nelle NTA art. 20 - scheda d'area U67 Allegata alle NTA nel quale vengono esplicitate tutte le prescrizioni di natura ambientale di cui al punto n. 6. 2. citare nel dispositivo del deliberato di Approvazione della Variante Parziale n.17.	Nessuna