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 Emilio Wild "*Ex area Wild*" presentata dalla società LIND S.r.l. per il recupero di un'area produttiva. Nuovo sub Ambito T4c del polo produttivo – logistico – tecnologico T4.

Sindaco
Dott. Alessandro Canelli

Assessore all'Urbanistica
Dott. Valter Mattiuz

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'

Giugno2021
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. 15
   - 3.1 Il PRG vigente pag. 16
   - 3.2 Le consistenze urbanistiche dell'area in variante pag. 18
   - 3.3 Il rilevo celerimetrico dell'area oggetto di variante pag. 19
   - 3.4 La Proposta di Variante pag. 19
   - 3.4a Aree di proprietà interne e aree esterne, non di proprietà, che necessitano di riassetto per effetto della variante pag. 20
   - 3.4b La verifica di rispondenza dei contenuti della variante **(2)** pag. 22
   - 3.4c La coerenza con la pianificazione sovraordinata e con la pianificazione in salvaguardia pag. 28
   - 3.5 Normativa di PRG **(3)** pag. 30
   - 3.6 La modifica degli elaborati grafici di PRG per effetto della Variante n. 1 di PPE pag. 31
4. **Classificazione della Variante** pag. 32
5. **Verifica di Assoggettabilità alla VAS (4)** pag. 33
6. **Elaborati che costituiscono la Variante (5)** pag. 35
7. **Procedure della Variante (6)** pag. 36
8. **Tabella di coerenza tra quanto richiesto dal provvedimento di verifica di VAS - parere compatibilità e gli atti di variante** pag. 39

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.
(3) In considerazione dell'iter della variante e del provvedimento di esclusione di VAS si inseriscono nel dispositivo delle NTA le prescrizioni di natura ambientale e paesaggistica.
(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. 98453.
(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 17 - Ambito U67 Via XXV Aprile, Via Moncalvo e Via Giusti di riqualificazione e trasformazione urbanistica dell'Ex Area SNAM, approvata nella medesima seduta consiliare della presente Variante;
- Variante 19 - Ambito Tematico T12 - Variante n. 1 al PPE vigente con contestuale 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>
- DDC 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 le relazioni di Verifica di Previsione dell'impatto Acustico, quella di Analisi Geologica, Idrogeologica e Tecnica, e relativi allegati, e quella 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. LIND S.r.l. la proposta di Variante al PRG, intende darne attuazione creando i presupposti affinché l'area dell'ex opificio WILD di Novara, sito in Sant'Agabio in via E. Wild, si riqualifichi, si rigeneri e si possa sviluppare secondo le esigenze di un'area a nuova destinazione produttiva mix funzionale P1 in cui collocare un'attività di depositi con eventuali annessi alloggio del custode ed uffici ed un deposito camper.

A tal scopo L'Amministrazione Comunale ha assunto la Deliberazione di Giunta Comunale n. 68 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 urbana di un area sita in via E. Wild, presentata dalla soc. LIND 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 in parte destinata ad area n. 6 del Polo Tecnologico T4b e in parte in Ambiti a prescrizione specifica di riqualificazione Urbana U26 e la sua trasformazione in un ambito - ed in particolare a sub Ambito Tematico, disciplinato dall'art. 18.4 delle 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 26 novembre 2018, al Ns. protocollo n. 105.226 del 28.11.2018, la società Lind S.r.l. con sede in Novara in via Emilio Wild, 5, e per essa il Sig. Carlo Gaudenzio Manzetti in qualità di Amministratore Unico della società, proprietaria dell'area in oggetto, censita al Catasto Terreni del Censuario di Novara al FG n. 76 mappali nn. 68, 392, 393, 514, 544, 566, 567 e 785 <NCEU Fg 76 mapp.li nn. 544 sub. 1, 2 e 3 e 392>, inoltrava formale istanza per la formazione di una variante parziale riguardante l'area prefigurandone una sua trasformazione attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente, l'eventuale ampliamento del medesimo e la realizzazione di un nuovo edificio ad unico piano fuori terra, con passaggio per l'intera area alla destinazione produttiva e relativi servizi alla produzione <alloggio del custode ed uffici>. Con la medesima nota comunicavano di assumersi quali obbligazioni del proponente la redazione degli elaborati di Intervento Edilizio Unitario o Strumento Urbanistico Esecutivo ed il ruolo di soggetto attuatore.

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

- Relazione Illustrativa della proposta di trasformazione urbanistica dell'area - nov. 2018;
- Documentazione attestante la consistenza catastale attuale;
- Visura camerale della società;
- Fascicolo A3 della proposta di trasformazione - nov. 2018 contenente:
  - tav. n. 01 - estratto di mappa e ortofoto;
  - tav. n. 02 - estratto di PRGC vigente;
  - tav. n. 03 - planimetria generale dello stato esistente - scala 1:500;
  - tav. n. 04A - pianta, prospetti e sezione fabbricato A esistente - scala 1:400;
  - tav. n. 04B - parametri edilizi e documentazione fotografica fabbricato A esistente;
  - tav. n. 05 - pianta prospetti e sezione fabbricato B esistente - scala 1:200;
  - tav. n. 06 - piante, prospetti, sezioni, parametri edilizi e documentazione fotografica fabbricato C esistente - scala 1:200;
  - tav. n. 07 - planimetria generale dell'ipotesi di progetto - scala 1:2.000;
  - tav. n. 08 - planimetria generale della proposta di progetto scala 1:500;

- tav. n. 09 - pianta, prospetti e sezione fabbricato A proposta di progetto - scala 1:400;
- tav. n. 10 - nuovo fabbricato ad uso uffici aziendali del fabb. B proposta di progetto - scala 1:200;
- tav. n. 11 - dati urbanistici esistenti e dell'ipotesi di progetto.

A seguito di approfondimenti tecnici relativi alla manifestazione d'interesse/proposta formulata, avvenuti nel maggio 2019, e previo svolgimento di incontri con la società proponente, il Servizio Governo del Territorio e Mobilità ha, con propria nota 29.01.2020 al prot. 9227 del 30.01.2020, richiesto alla soc. Lind S.r.l., per tramite di uno dei professionisti incaricati, e specificatamente l'arch. Adriano Fontaneto, la documentazione integrativa necessaria sia ai fini della determinazione del CSU che della redazione di alcuni elaborati tecnici prodromici la variante.

Lind S.r.l. per tramite dei professionisti incaricati ovvero l'arch. Adriano Fontaneto con studio in via F.lli Maioni, 8 Borgomanero (NO) e geom. Angelo Giromini con studio in via Giuseppe Mazzini, 18 Sizzzano (NO) hanno integrato la manifestazione d'interesse con una proposta urbanistica preliminare di variante al PRG vigente per l'utilizzazione dell'area *"Ex Wild"* secondo le destinazioni urbanistiche precedentemente indicate, e parzialmente modificando le previsioni edilizie della proposta originaria; più nello specifico in luogo della realizzazione di una palazzina uffici a servizio del fabbricato B è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato quale autorimessa coperta per camper. La documentazione integrativa fu trasmessa in data 26.08.2020 ed acquisita al prot. n. 68.861; essa constava dei seguenti elaborati:

Progetto Urbanistico – Elaborati Grafici:

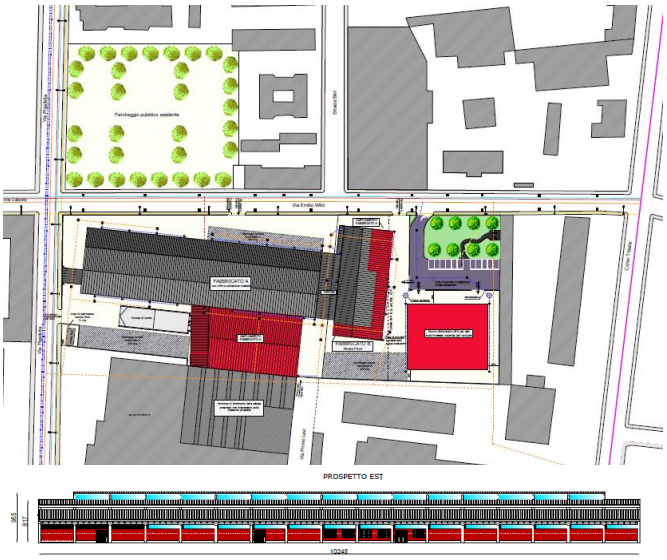
- Relazione illustrativa - documentazione integrativa prot. 9227 del 31.01.2020 – rev. agosto 2020;
- Tavole - agosto 2020:
- Tav. 01 Stato di fatto - schema delle urbanizzazioni primarie esistenti - allacci alle reti - scala 1:500;
- Tav. 02 Situazione di progetto - schema delle urbanizzazioni primarie esistenti - allacci alle reti - scala 1:500;
- Tav. 03 Planimetria e profilo delle aree a Standard da cedere al Comune - scala 1:200;
- Tav. 04 Planivolumetrico - situazione finale di progetto - scala 1:500;
- Tav. 05 Rendering - simulazione tridimensionale;
- Tav. 06 sovrapposizione della planimetria di progetto e del rilievo celerimetrico su base catastale aggiornata - scala 1:500;
- Tav. 07 Rilievo celerimetrico dell'area, scala 1:1.000;

Progetto Urbanistico – Allegati documentali:

- Elab. A.2 Computo Metrico Estimativo demolizioni SCIA 41.598/2018, sistemazione delle aree, bonifiche per rendere idonea l'area – agosto 2020;
- Elab. A3 Computo Metrico Estimativo delle OO.UU. di progetto relativo alla aree a Standard urbanistico da cedere al Comune – agosto 2020;
- Elab. A4.1 Computo Metrico Estimativo dell'opera e delle sue parti accessorie - nuovo fabbricato B1 ad uso autorimessa Camper – agosto 2020;
- Elab. A4.2 Computo Metrico Estimativo dell'opera e delle sue parti accessorie - RE interna fabbricato A – agosto 2020;
- Elab. A4.3 Stima sintetica dei costi delle opere riguardanti i futuri ampliamenti dei fabbricati esistenti A e B;
- All. 1 Decreto di trasferimento Trib. di TO n. 238/77 - dep. n. 462 in favore di Lind S.r.l.;

- All. 2 Atto di permuta Notaio Andrea Milano 09.07.2019 rep. n. 42.316, racc. n. 22.160.

In essa proposta, per prima cosa si manifestano le nuove previsioni d'uso dell'area a destinazione Produttiva, la sua estensione, che coincide con la parte oggi destinata ad Ambito a Prescrizione Specifica di Riqualificazione Urbana denominato U26 di cui all'art. 20 delle NTA e relativa scheda d'area dell'Allegato 1 alle NTA, nonché all'intera area n. 6 dell'Ambito Tematico del Polo Tecnologica T4b di cui all'art. 18.4 delle NTA di PRG, prospettando appunto la fusione delle due aree in un unica area a destinazione produttiva contraddistinta in due separate aree d'intervento in analogia alle aree contrassegnate dai nn. da 1 a 7 del Polo Tecnologico. L'Ambito 1 e 2 della nuova area non coincideranno con l'attuale limite T4b/6 - U26.



L'intervento consta nella ristrutturazione del Fabbricato A <la stecca più lunga parallela a via Wild> con in ipotesi un suo ampliamento interno sino la limitrofo fabbricato di confine; la ristrutturazione edilizia con ampliamento del fabbricato B <quello perpendicolare via Wild> e una nuova costruzione sull'area dell'attuale U26 oltre allo standard urbanistico del lotto. Urbanisticamente oggi l'area 6 destinata a polo tecnologico ha un UT = 1,00 mq/mq <artt. 18.4 p.to c) delle NTA> con un UT 0,8 in D1.3 e C3.8. – 0,2 Ut in Mix R. La parte destinata ad Ambito U26 ha un IT 0,4 mc./mq., un V di 1.402 mc. corrispondenti a 467 mq. con Ap = 1/2 di ST.

Le sistemazioni esterne, sono sostanzialmente volte alla realizzazione dello standard urbanistico poste a sud del lotto vicino all'angolo tra corso Trieste e via E. Wild, razionalizzeranno gli accessi alle due sub aree n. 1 e 2 non intervenendo sulla viabilità esistente. L'entrata e l'uscita dei mezzi leggeri, oltreché l'ingresso dei mezzi più pesanti per il carico e lo scarico delle attività insediabili, sono previsti dalla formazione di n. 3 nuovi accessi carrai; 2 di essi sono posti nella parte centrale della via Emilio Wild, mentre il terzo é posto sulla via Pigafetta.

La Superficie territoriale prospettata a seguito di rilievo urbanistico prima, e celerimetrico poi rappresentato nella Tav. n. 07 rilievo celerimetrico, delle aree in proprietà, è infatti pari a mq. 12.781,00 a fronte di una Superficie oggi accatastata di mq. 12.571,00 e di mq. 12.764,00 da PRG <programma MAPINFO>.

L'intervento tiene già conto della demolizione dell'edificio adibito a ex Palestra dell'Opificio Wild insistente sull'attuale Ambito U26; per esso infatti é già stata presentata la Segnalazione Certificata d'Inizio Attività edilizia n. 41.598 in data 09.05.2018, con la rimozione e lo smaltimento di tutto il materiale edile; i lavori sono già stati conclusi. In detta area U26 é altresì prevista la rimozione di n. 3 serbatoi di Gasolio per riscaldamento con relativa bonifica dei medesimi e delle aree su cui insistono attraverso la loro estrazione, la rottamazione ed il ripristino.

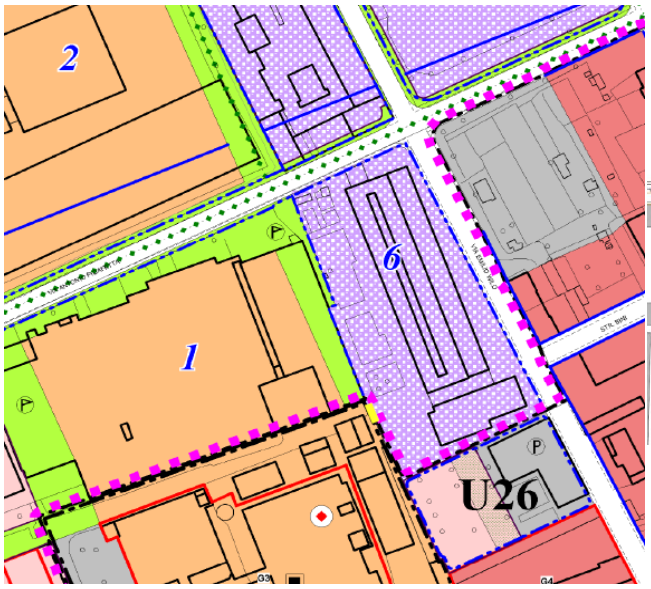
Per tale manifestazione, e relativa proposta di variante urbanistica, le destinazioni d'uso urbanistiche previste non risultano coerenti, in toto, con l'attuale disciplina urbanistica interessando aree destinate a Polo Tecnologico, in parte e nella restante parte a Mix R per quanto attiene l'Ambito a prescrizione specifica di riqualificazione urbana U26.

La necessità di trasformare in tessuto urbano a destinazione produttiva interna Mix P la porzione oggi destinata a T4b - area 6 e l'Ambito U26, senza la necessità di modificare la viabilità veicolare esistente al contorno, già interamente destinata all'uso pubblico, risolvendo nel suo complesso il destino di un'area oggi sotto utilizzata e in parte dismessa

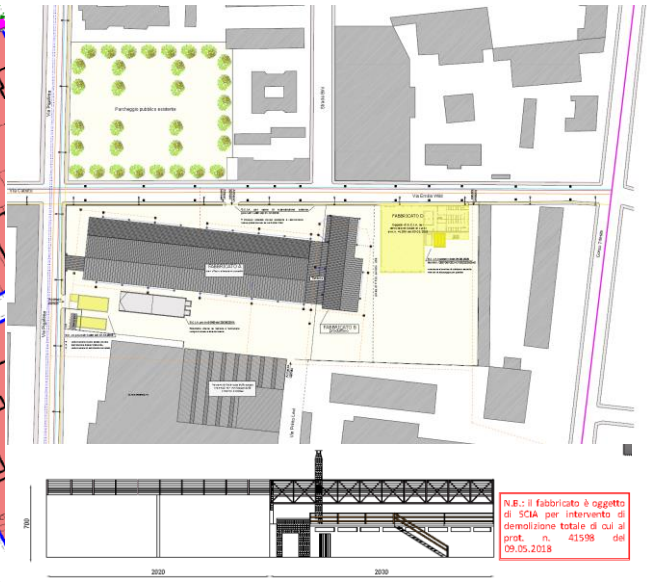
avvia, di fatto, un percorso disgiunto rispetto alle attuali previsioni urbanistiche, nonché di conferma delle attività produttive allora, ed in parte oggi, in essere.

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

1. la riqualificazione ed il riuso della intera area, riconfigurandola quale tessuto Produttivo - Interno esistente dell'Ambito T4 ivi compresa anche l'area a destinazione residenziale Mix R, ed escludendo l'area della cabina Enel esistente;
2. ridefinire le previsioni di PRG inserendo un apposita porzione di Ambito T4, ovvero il T4c Produttivo interno esistente con esclusione quindi della destinazione d'uso Mix R, sia nell'ex area 6 che in U26 e suddividendo l'area in due sub aree n. 1 e 2;
3. riducendo l'indice di Utilizzazione Territoriale oggi previsto dal PRG vigente ovvero: UT 1,00 in T4 di cui 0,8 D1.3 e 0,2 Mix R e Ut 0,4 in U26 interamente Mix R;



Stralcio del PRG vigente tav. P4.19 – non in scala



Planimetria dello stato di fatto – non in scala

In data 03 giugno 2021 con invii plurimi da parte del proprio tecnico incaricato arch. A. Fontaneto, la documentazione proposta presentata nell'agosto 2020, è stata integrata con la documentazione tecnica afferita agli allegati alla variante urbanistica di tipo Ambientale; esse documentazioni sono state acquisite ai Ns. prot. nn. 52.714, 52.719 e 52.725. Dette integrazioni constano dei sotto elencati elaborati:

- El. Relazione previsionale d'impatto acustico -verifica;
- El. Relazione Geologico – Idrogeologico e Geotecnico di Variante Urbanistica;
- El. Relazione Geologico – Tecnica di Variante Urbanistica;
- All.1 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Corografia;
- All.2 Relazione Geologico di Variante Urbanistica PAI;
- All.3 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Sezioni;
- All.4 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Geoidrologica;
- All.5 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Geologia;
- All.6 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Dinamica Terdoppio;
- All.7 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Sintesi Est.

Parte Ambientale

- DTP - Relazione di Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

Successivamente l'inoltro delle note del 03.06.2021 in data 18.06.2021 al prot. n. 58.054 Lind S.r.l. ha fornito per tramite del proprio geologo incaricato, a completamento della proposta urbanistica di Variante Parziale, la dichiarazione prevista dalla normativa in merito all'assenza dei dissesti attivi sulle aree di variante, nonché la dichiarazione d'invarianza del quadro normativo dei vincoli di riferimento, ovvero:

- Dichiarazione del geologo di cui alla lettera g) dell'art. 17 c. 5 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 destinazione d'uso produttiva esistente, preveda anche il mantenimento della previsione dell'area a standard dei parcheggi pubblici di superficie posti a raso e limitrofi all'incrocio tra corso Trieste e via Wild. A essi si aggiunge anche un'area a verde pubblico di progetto che si salda ai parcheggi.

Con l'occasione della modifica si è poi verificato l'effettivo regime giuridico della viabilità esistente di via Emilio Wild, riscontrando che una porzione della stessa è già di proprietà Comunale, l'attacco con Corso Trieste, una porzione rilevante è di proprietà dei proponenti la variante e come tale in attuazione della modificazione proposta verrà ceduta unitamente allo standard urbanistico, mentre una porzione residuale dalla mezzaria sul lato Dx è e rimarrà al momento di privati ma la stessa è già frazionata e pronta per la successiva cessione.

All'interno dell'area ex Wild, come poc'anzi detto si è provveduto alla demolizione totale dell'edificio dell'ex Palestra dell'opificio insistente sull'Ambito A26; gli altri edifici sono invece presenti.

Vediamo brevemente con l'ausilio di parte della documentazione tecnica inoltrata gli interventi previsti partendo da un breve excursus sullo stato di fatto; l'area oggi si presenta in parte utilizzata ed in parte dismessa, sulla stessa gravano n. 2 edifici collegati tra loro da un tettoia, oltre al predetto edificio oggi demolito. Per semplicità seguiamo l'indicazione con le lettera A, B e C proposte dal rilevo.

Fabbricato A:

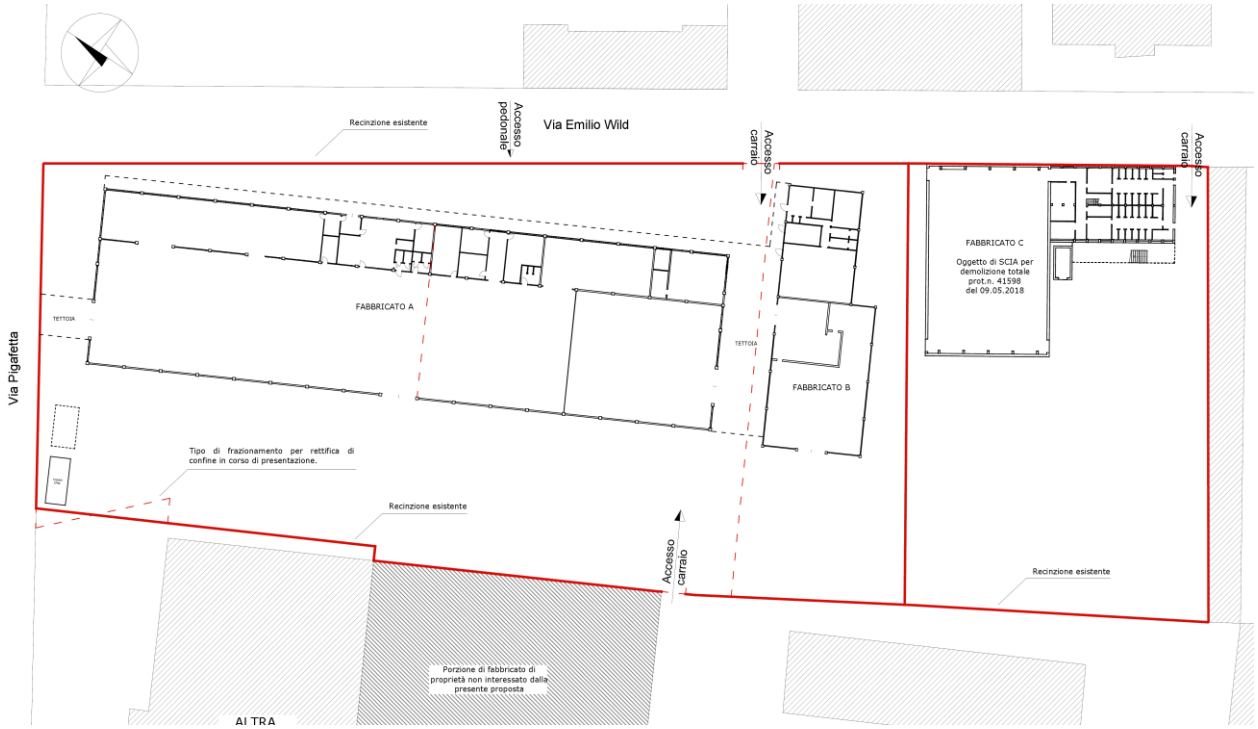
- Piano Terra - Magazzino e Deposito con locali accessori, spogliatoi e wc; <H m. corpo principale 7,10 m. – H avancorpo basso 4,00 m.>;

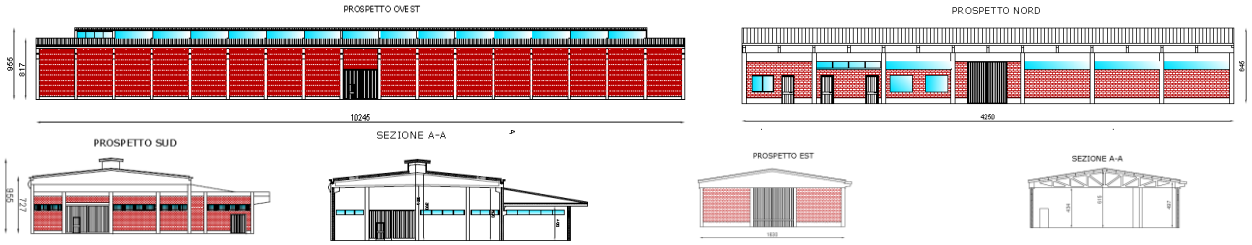
Fabbricato B:

- Piano Terra - Deposito, Ripostiglio e wc < H variabile minima 4,30 - massima 5,56 m.

Fabbricato C:

- Piano Terra - ex Palestra - Demolita;
- Piano Primo - Locale di Mescita - Demolito ;





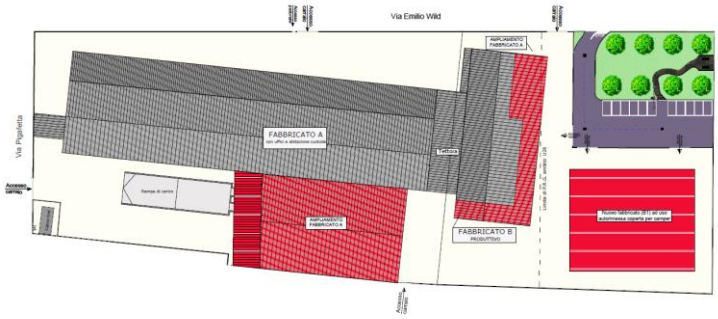
Nella prima release degli elaborati inviati è descritta la consistenza dello stato di fatto degli immobili presenti nel complesso che sono stati anche verificati rispetto alle planimetrie catastali; l'abstract dei dati urbanistici è quindi immediatamente desumibile e risulta essere il seguente:

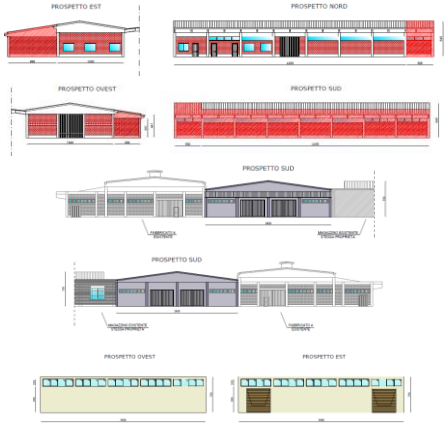
Edifici	SC mq.	SUL mq.	Volume mc.	ST mq.	UT mq./mq.
Fabbricato A	2.920,00	2.920,00	18.104,00		
Fabbricato B	620,00	620,00	5.357,00		
Tettoia	242,00	-	-		
Sub Tot T4b - <6>	**3.782,00**	**3.540,00**	**23.461,00**	**9.060,00**	**0,39**
Fabbricato C	874,00	1.078,00	5.473,00		
Sub. Tot. U26	**874,00**	**1.078,00**	**5.473,00**	**3.530,00**	**0,31**
Totale	**4.656,00**	**4.618,00**	**28.934,00**	**12.590,00**	**Media 0,35**

Ai dati quantitativi sopra riportati devono aggiungersi mq. 71,00 di ST destinata a Cabina Enel limitrofa la via Pigafetta, già recintata e con accesso esterno separato dall'area de quo, con insistente fabbricato di MT/BT di trasformazione e consegna della SC di mq. 26,25. < ST complessiva 1° release nov. 2018 mq. 12.661,00 a fronte di un rilievo celerimetrico agosto 2020 di mq. 12.781,00 con un Delta + di 120,00 mq. (errore del 0,9 %)>.

Orbene secondo le indicazioni delle NTA del PRG vigente la SUL ancora esprimibile sulle aree oggetto di proposta di Variante risulta essere <usando la ST da rilievo>:

- 0,00 - nulla <per l'ambito U26 in quanto la scheda d'area ammette una SUL max. di mq. 468,00 a fronte di una SUL esistente di mq. 1.078,00 (Δ + esistente = 610,00 mq.)>;
- 5.717, 0 mq. <mq. 9.257,00 SUL max con ST ad indice 1,00 mq/mq. - mq. 3.540,00 di SUL esistente>





PLANIMETRIA LOTTO

Come si evince nella tavola a pagina precedente la proposta prevede l'incremento della SUL del fabbricato A per mq. 1.235,00 raggiungendo una SUL complessiva di mq. 4.155,00; anche il fabbricato B é oggetto di ampliamento per una SUL massima di mq. 396,00 per complessivi mq. 1.016,00. In luogo del fabbricato C demolito é proposto un nuovo fabbricato B1 della SUL di mq. 997,50. Totale SUL mq. 6.168,50.

Come si evince dal confronto tra la Tabella delle SUL esistenti ed i dati di progetto l'incremento della SUL esistente é pari a mq. 1.550,50 < mq. 6.168,50 - mq. 4.618,00>.

Alla tavola n. 03, planimetria e profilo delle aree a standard da cedere al Comune, la proposta prevede di localizzare ad angolo, lungo la via Emilio Wild, n. 11 posti auto di parcheggio pubblico corrispondenti a mq. 640,50 comprensivi di area di accesso e manovra. Ulteriori mq. 650,00 sono destinati a Verde Pubblico. Nel complessivo lo standard urbanistico previsto è pari a mq. 1.281,70 > del 10 % della ST <mq. 1.278,10>.
Il Computo metrico estimativo della realizzazione delle aree a standard urbanistico, al netto dell'IVA sui lavori e di tutte le spese tecniche è pari ad € 53.297,94.

01. – vista da Nord - Edificio A esistente e suo ampliamento -

02. - vista da Sud Edifici B e B1 progetto

Da ultimo e prima di passare agli elementi correlati alla Variante si enunciano, e si verificano, i dati urbanistici che compongono la proposta variante urbanistica in relazione al lotto d'intervento così da stabilirne la rispondenza alla normativa vigente, 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] 12.781,00	-	-
B = C ÷ A	**Indice di Utilizzazione Territoriale** <UT/IT>	m^2/m^2	0,48	[2] 0,50	- 0,02
C	**Superficie Utile Lorda** <SUL>	m^2	6.168,50	6.390,50	- 222,50
D = A × 0,1	Fabbisogno **Standard Urbanistico** art. 21 LR 56/77 nei casi di RU	m^2	1.281,00	1.278,10	+ 2,90
E = A - D	**Superficie Fondiaria** <SF> nei casi di D = 0,1 - Ristrutturazione Urbanistica	m^2	11.500,00	11.502,00	- 2,00
F = E × 0,7	**Rapporto di Copertura** <RC> 70% SF	m^2	6.168,50	8.051,40	- 1.882,90
G .	**Volume** di Progetto	m^3	32.522,30	-	-
H = G ÷10	**Parcheggi Privati** L. 122/1989 e s.m.i.	m^2	-	-	-
I = E × 0,1	**Parcheggi Privati** prod. <art. 10.11 NTA>	m^2	[3] 1.170,00	1.150,20	+ 19,80
L = E ÷10	**Verde Privato** da regolamento edilizio	m^2	-	-	-
M =E - F × 0,3	Superficie Permeabile art. 11.15 NTA	m^2	[4] -	-	-
N=G÷3× 1,25	Verde Privato negli Ambiti	m^2	[5] -	-	-

Note

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

[2] UT/IT d'Ambito è generalmente definito dalle NTA di PRG O 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 0,5 UT come per la stragrande maggioranza dei produttivi esistenti;

[3] infatti l'art. 10.11 punto b) delle NTA stabilisce che per gli usi produttivi D la dotazione di aree a parcheggio pertinenziale deve essere pari ad almeno 1/10 della SF e comunque adeguata alle necessità di sosta del personale addetto;

[4] il rapporto di permeabilità non si calcola per i lotti a destinazione produttiva_così come espressamente previsto dall'ultimo periodo del primo capoverso dell'art. 11.15;

[5] Non è un ambito normato dall'art. 20 ergo non devesi applicare la quantità prevista per il verde privato degli Ambiti Tematici a destinazione Mix R.

Verifica dei dati Urbanistici relativi alla proposta di Variante Parziale

n.	Dato	Mq.	note
1	**A - ST**	12.781,00	a detrarre
2	**D - Standard**	1.281,00	a detrarre
3	**F - SC**	6.168,50	a detrarre
4	**I - Parcheggi Privati**	1.170,00	a detrarre
5	**Cabina Enel**	71,00	a detrarre
	Totale	**+ 4.090,50**	In cui localizzare verde privato, piazzole carico/scarico, ecc.

La verifica dei macro dati é fatta sull'intera superficie proposta in variante parziale; solo nel prosieguo degli atti inerenti il progetto preliminare di variante si procederà alle verifiche parziali, per altro non cogenti sotto il profilo urbanistico, inerenti le suddivisioni in 2 sub aree d'intervento al fine dell'attribuzione delle ST, delle SUL, del Parcheggio Privato, secondo la regola formativa dell'art. 18 delle NTA di PRG.

2.2 Il contesto in cui s'inserisce il progetto

Ai fini della predetta variante giova quale premessa inquadrare la situazione dell'area e del relativo contesto, e quindi ricordare che:

- Sant'Agabio è un quartiere multietnico che ha visto nel corso del tempo avvicendarsi popolazioni, generazioni, gruppi di immigrati, mantenendo la propria particolare identità e vocazione di quartiere "porto" luogo di approdo e di arrivi, ma anche di partenze, un quartiere meticcio aperto all'eterogeneità, alle attività più svariate; ciò anche in funzione dell'indubbia vocazione manifatturiera e produttiva in generale avviatasi con l'inizio della industrializzazione della città nei primi del 900;
- i fattori di attrazione e di repulsione della popolazione e delle attività sono molteplici e tra essi si può intravedere anche l'età e le caratteristiche tipologiche e compositive della proprietà; queste caratteristiche, unitamente allo stato di conservazione e/o di abbandono degli edifici stessi, sono fondamentali per determinare lo stato di effettivo degrado o sottoutilizzo in cui parte del patrimonio versa; questo sia per quanto riguarda i manufatti che per l'intero quartiere;
- Sant'Agabio pare configurarsi come un quartiere che più di altri è adatto all'insediamento di una pluralità di funzioni ed alla trasformazione: di solito questi fenomeni si verificano più facilmente in quartieri come quello di Sant'Agabio, in transizione, caratterizzati da un'edilizia eterogenea, con un mix funzionale che vede sovrapposti luoghi della residenza, del commercio, dell'artigianato del produttivo, quartieri "porosi" che offrono maggiori possibilità d'ingresso, con una quota di alloggi in affitto di piccole dimensioni ed economici, un sistema commerciale debole che si presta ad una trasformazione;
- In particolare l'asse posto a trait d'union tra corso Trieste e via Martino della Torre, ovvero via Emilio Wild, è sempre storicamente stato dedito all'insediarsi di attività meramente economiche di tipo produttivo, all'inizio del 900 prettamente manifatturiero ed oggi in parte produttivo, in parte a deposito ed in parte sperimentazione e ricerca <corderie Gottifredi – Maffioli>; la rivitalizzazione di tali attività produttive, ancorché puntuali, nell'ottica nuova dei servizi al quartiere è sicuramente l'occasione per rivitalizzare ed implementare nel complesso l'area produttiva di Sant'Agabio, la sua

viabilità e l'occupazione, recuperando un'area in parte dismessa ed in parte sotto utilizzata;

Come ben si evince dallo stralcio di planimetria del progetto, oltretutto, l'area, sotto l'aspetto dimensionale, occupa un importante porzione dell'isolato a sinistra della via Wild; tant'è che dimensionalmente ricomprende un intero ambito di trasformazione <l'U26> e un intero sub Ambito del Polo Tecnologico <il n. 6>.

2.3 Le finalità

Orbene con lo stato di fatto dell'inutilizzo dell'area e del potenziale vuoto urbano generato dalla medesima, come sotto brevemente descritto:

- gli edifici attualmente sono utilizzati solo in parte e nel complesso l'area sottoutilizzata; gli stessi sono ancora in buono stato ma a lungo andare la situazione di potenziale sotto utilizzo pone il problema della gestione del plesso soprattutto per la parte oggetto d'incendio e di successiva demolizione, ovvero la ex palestra di via Wild, oggi inagibile;
- l'area risulta interna al tessuto urbano di natura prevalentemente residenziale e a servizi; l'attuale destinazione urbanistica a polo tecnologico ed area di riqualificazione Urbana U26, nonostante il tentativo di formazione di una Pianificazione Particolareggiata d'iniziativa pubblica adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 26.05.2010, non ha avuto esito e la proprietà ha proposto un riutilizzo ed una riqualificazione con conversione produttiva della medesima, dotandola dei relativi standard urbanistici;
- l'ipotesi di inserire un Mix P interno esistente con l'eliminazione del Mix R e la riduzione del conseguente carico antropico dell'area per effetto della riduzione consistente dell'indice pone l'area in un diverso rapporto con le vicine Aziende Seveso;

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 in parte la bonifica dei tre serbatoi, di un'area in parte dismessa attraverso il reinserimento di funzioni produttive compatibili e proprie del tessuto urbano residenziale e a servizi esistente prossimo, le quali hanno la possibilità d'insediarsi senza appunto incrementare il consumo di suolo;
- la sistemazione generale dell'area; essa rappresenta una micro riqualificazione all'interno di un contesto urbano che, ancorché puntuale, è di per sé significativa in quanto innanzitutto consente un miglioramento e una razionalizzazione della attività produttive con dotazione della zona del verde pubblico e del relativo parcheggio preservando la medesima da sorti incerte dettate dal sotto utilizzo e/o definitivo abbandono;
- l'implementazione e la razionalizzazione della rete e dei servizi di natura produttiva nell'area interessata dal polo produttivo/logistico, dal polo tecnologico e dal tessuto dall'edilizia residenziale di Sant'Agabio;

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. 18 –Ambiti Tematici, ed in particolare il 18.4 Polo produttivo – logistico - tecnologico, 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, ed in particolare la scheda d'area U26 – 20.26 Ambito di riqualificazione urbana del capoluogo.

3.1 Il PRG Vigente del Comune di Novara

Le aree oggetto di disamina nel PRG vigente, relative alla variante proposta, sono essenzialmente 2 + la viabilità di via Emilio Wild; nello specifico esse sono:
- la prima è l'area n. 6 dell'Ambito T4b Polo Tecnologico dell'Innovazione di proprietà dei proponenti la variante;
- la seconda é limitrofa e coincide con l'Ambito Tematico a prescrizione specifica di riqualificazione urbana U26 sempre di proprietà dei proponenti;
- la terza è l'area già a destinazione pubblica che risulta essere una porzione di via E. Wild ancora di proprietà dei proponenti;

La prima area, quella di proprietà, classificata in T4b area n. 6. oggetto della presente variante, è dall'art. 18.4 delle NTA oggi destinata polo tecnologico; esso è volto ad ospitare insediamenti per l'alta formazione e la ricerca, la sperimentazione e la produzione di tecnologie e prodotti innovativi e comprende tutte le aree interne al perimetro di detto ambito.

In particolare gli usi ammessi, in riferimento alla classificazione dell'art. 13, sono i seguenti:
MIX R come definito all'art. 16.1a, con esclusione di C1.3, C1.7, D1.1, e con superficie massima di vendita per gli usi C1.1 e C1.2 pari a 800 mq.
C3.8
D1.3

Sono ammessi tutti i tipi di intervento, applicando i seguenti parametri:
Ut = Sommatoria di un minimo di 0,8 mq/mq per gli usi D1.3 e C3.8 e di un massimo di 0,2 mq/mq per MIX R, di cui non più del 50% per gli Usi A.

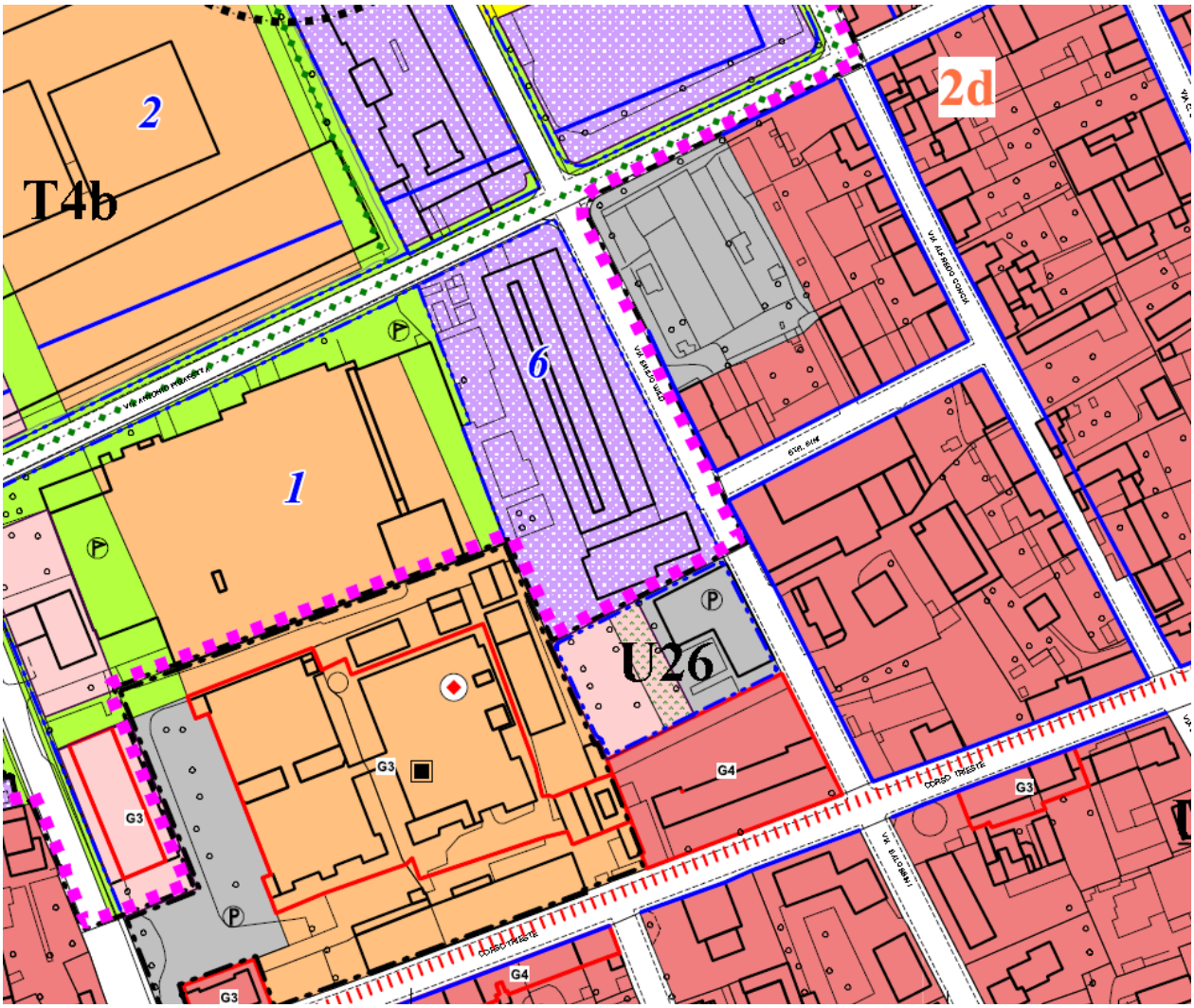
Gli usi del MIX R saranno concentrati sui fronti prospicienti l'asse di Via G. Visconti e M. della Torre (nell'area individuata dal P.R.G. come "aree pubbliche e MIX Urbano del Polo Tecnologico") e, per le aree ad esse non prospicienti, sui fronti del canale Q. Sella e di via Magellano, via Pigafetta strada Due Ponti e via A. Concia.

Attraverso SUE di iniziativa pubblica è consentita la riduzione dell'UT per gli usi produttivi D1.3, fino ad un minimo di 0,4 mq/mq e l'aumento dell'UT per MIX R, fino ad un massimo di 0,3 (periodico) applicando il rapporto:
1/3 di UT per D1.3 = UT per MIX R
H = per case a torre (solo ove previste con apposita simbologia nelle tavole di piano) = ml 46,50, oltre eventuali pilotis
per case isolate in linea o a corte = ml 19.50 oltre eventuali pilotis.

Le modalità di intervento sono:
a. intervento edilizio diretto per le aree non soggette a SUE
b. IEU nei casi di cui al seguente punto eIII
c. SUE di iniziativa pubblica per le aree comprese nello specifico perimetro, esteso all'intera area perimetrata.

- per l'area 6 si applicano i parametri di cui al punto c, con le seguenti precisazioni:
- il SUE di iniziativa pubblica, tenuto conto delle esigenze che emergono dagli adiacenti insediamenti universitari e di ricerca, potrà prevedere in tutto o in parte la trasformazione dell'Ut per gli usi D1.3 in UT per gli usi MIX R secondo il rapporto 1/3 di UT per D1.3 = UT per MIX R
- H = ml 10,50
- RC = come al punto c.

Attraverso SUE di iniziativa pubblica, potrà essere prevista la conferma di attività produttive esistenti che risultino compatibili con l'assetto e la funzionalità del polo tecnologico e l'applicazione alle stesse dei parametri stabiliti all'art. 16.2.e.
Per una più approfondita disamina della norma tecnica vigente, relativa all'Ambito Tematico T4b area 6 si rimanda all'apposito fascicolo delle NTA di PRG vigente allegato quale parte integrante della presente Variante parziale.



La seconda area, anch'essa di proprietà, è classificata quale Ambito di riqualificazione Urbana U26.
Essa area é dal PRG vigente destinata a prescrizione specifica è normata dall'art. 20 delle NTA e per quanto riguarda i dati salienti dalla scheda a prescrizione specifica 20.26 dell'Allegato 1 alle NTA.
Le aree sono soggette a preventiva formazione di IUE, Intervento Edilizio Unitario, esteso all'intero ambito; di seguito si riporta la disciplina vigente della scheda.

Ambito di Riqualificazione Urbana - a prescrizione specifica – U26
DESTINAZIONI D'USO (Art. 13)

Mix R, costituito da:
A, B, C1.1 e C1.2 (nei limiti stabiliti dalla pianificazione Commerciale), C1.3 (solo esistenti in attività), C1.4, C1.5, C1.6 (in particolare le carrozzerie dovranno rispettare disposti di cui all'art. 16.1 lettera e) ed ogni altra norma di carattere igienico/ambientale), C2, C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, C3.5, C3.7, C3.8, C3.9, C3.10, C3.11, C3.12, C3.13, C3.14, C3.15, C3.16 (nel rispetto della pianificazione comunale nel settore), C3.17, punto b, (nel rispetto di quanto previsto all'art. 29.6 delle presenti norme), C3.17, (limitatamente ai punti c – d, e di solo servizio al quartiere), D1.1 (solo esistenti in attività)

STRALCI D'INTERVENTO E RELATIVE INCIDENZE

V (mc.) ZC1 1.402,00

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

IEU <Intervento Edilizio Unitario> esteso all'intero Ambito

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI – STANDARD (Art. 20.3)

IT = 0,4 mc./mq.
Ap = ½ di ST (3,75 mq. ogni 3 mc di volume)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In tutti i casi deve essere reperita una superficie da destinare a verde privato in misura non inferiore a 1/6 della Superficie Territoriale, corrispondente a 1,25 mq. ogni 3 mc. di volume (art. 20.3.a.1.

PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE

Isolata H max = m. 7,50

PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE

Allineamento degli edifici su fronte a verde privato.

Anche in questo caso per una più approfondita applicazione degli indici e dei parametri della scheda sopra riportata si rimanda ai contenuti dell'art. 20 delle NTA di PRG.

La terza area, coincide con l'area della viabilità pubblica di via E. Wild, limitrofa alle aree 6 del T4b e U26 sopra descritte; per essa la cui estensione è di mq. 1.499,00 la disciplina é riconducibile all'art. 21.1 delle NTA – *viabilità veicolare, ciclabile, pedonale e rispetti stradali e ferroviari*.
Si rimanda interamente alla disciplina dell'articolo vigente; per la proposta di variante non è prevista nessuna azione ne normativa ne grafica su tale area ma solo l'incombenza della cessione del sedime dell'attuale viabilità al Comune di Novara.

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 sia ad area 6 del T4b che dell'area U26 al fine di determinarne la consistenza; essa é risultata essere di mq. 9.257,00.

Detta area dovrebbe coincidere con i mappali nn. 68, 514, 554/parte, 566, 567 e 785 del Fg. 76 del Catasto Terreni del Censuario di Novara <Ente Urbano>.

L'area dell'Ambito a prescrizione specifica U26, sempre misurata con il programma Mapinfo Professional è risultata essere di mq. 3.507,00; detta area dovrebbe coincidere con i mappali n. 392 e 393 del Fg. 76.

Stante il fatto che in generale si sono sempre riscontrati lievi scostamenti tra le misure effettuate sul programma Gis di gestione del PRG e le effettive consistenze catastali 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, in accordo con i proponenti, per l'esecuzione anche del rilievo al fine di avere un quadro chiaro ad univoco delle consistenze dell'area ed agire su superfici reali ai fini del calcolo delle ST di Variante. Tale rilievo si rende ancor più necessario per definire anche l'area a servizi della cabina Enel di consegna e trasformazione MT/BT.

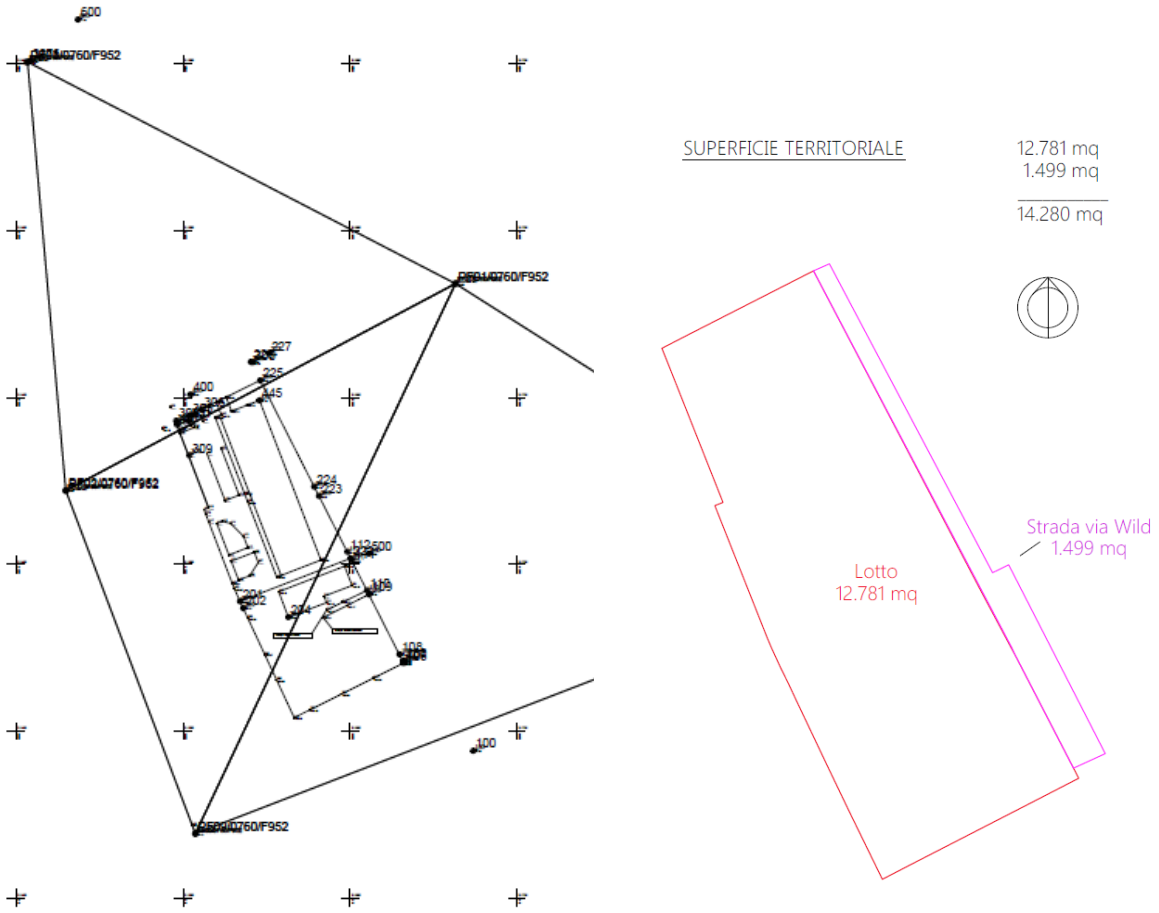
3.3 Il rilevo celerimetrico dell'area oggetto di variante

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. 12.781,00 a fronte di una ST del PRG di mq. 12.764; la differenza rispetto all'area misurata in PRG é molto contenuta e le due superfici si differenziano di soli 17 mq. con un errore del 0,13 %

Pertanto per la variante in oggetto provvede ad individuare l'area di ST riferita ai mappali oggetto di variante per complessivi mq. 12.781,00;



Estratto del rilievo celerimetrico e della rappresentazione della St e della viabilità esistente di via Wild - 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 sotto utilizzati e/o 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 produttivo interno esistente la porzione oggi destinata sia all'Ambito Tematico T4b area 6, sia l'Ambito di Riqualificazione Urbana U26. In realtà la modificazione proposta non necessità di modificare la viabilità veicolare di progetto al contorno ma solo di modificarne la natura giuridica per le porzioni di via Wild, ancora private.

Le previsioni del vigente PRG sull'area in argomento sono peraltro rimaste a tutt'oggi inattuate, pur essendo ormai intervenuto un cospicuo lasso di tempo dalla loro entrata in vigore, considerando che il tentativo di formazione di una Pianificazione Particolareggiata d'iniziativa pubblica, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 26.05.2010 ed avente ad oggetto la formazione del cosiddetto *"Polo dell'Innovazione"*, con modifica parziale, per altro, del perimetro dell'Ambito T4 è sostanzialmente decaduta per sua mancata approvazione definitiva nel triennio successivo l'adozione; ciò principalmente in considerazione del fatto che in parte le aree erano e sono ancora in uso ed in parte perché tale strumento scontava il non adeguamento al RIR.

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. 07.09.2010, n° 160 in quanto trattasi di attività produttive il cui utilizzatore finale non é ancora proprietario delle aree, ne per il ricorso a un permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 5, commi 9 e seguenti, della legge 12.07.2011, n° 106, in quanto la funzionalità dell'intervento, in relazione anche alla realizzazione degli elementi per la fruizione del compendio, tra cui quelli relativi alla cessione della viabilità esistente limitrofa il contesto, 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 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.;

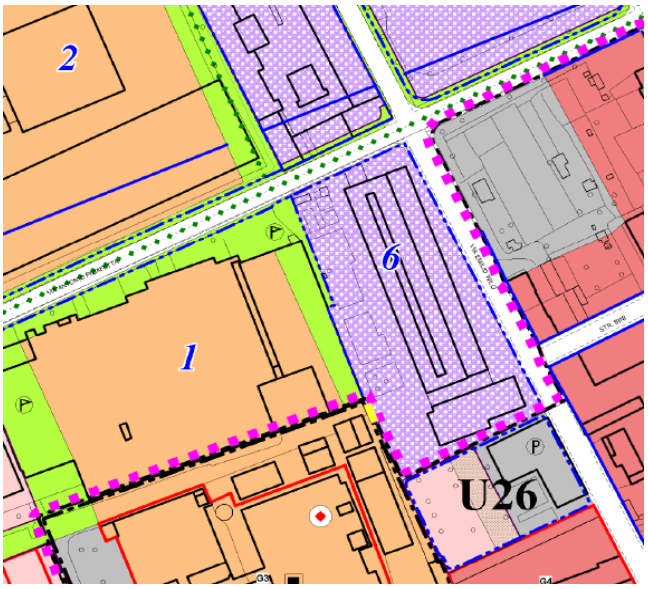
3.4a Le aree di proprietà interne e esterne, non di proprietà, che necessitano di riassetto per effetto della Variante

Preliminarmente è opportuno precisare le sorti delle aree di proprietà, interne all'attuale perimetro delle aree Tematiche con usi specifici T4b Area 6 e U26, ma anche esterne di proprietà oggi destinate a viabilità comunale, che necessitano di un loro riassetto ai fini della coerenza del piano regolatore con la proposta Variante urbanistica; <quelle interne> e giuridico <quelle esterne>; vediamole singolarmente in rapporto alle dimensioni, alla loro localizzazione e alla Destinazione d'Uso attuale e futura.

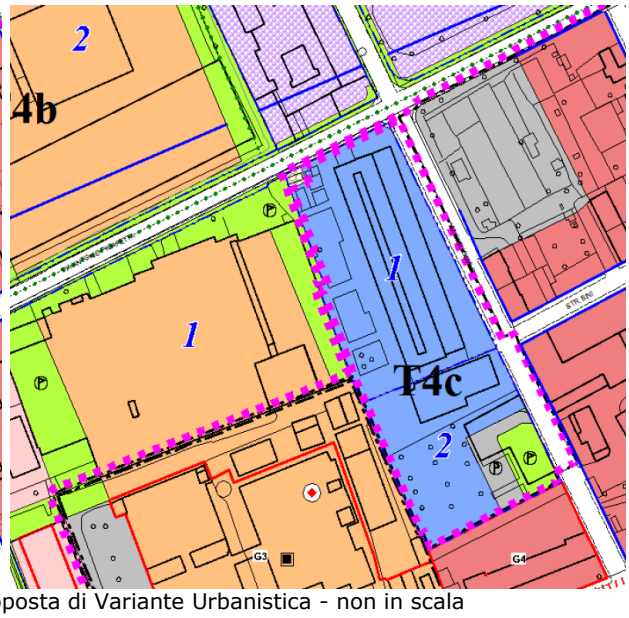
a. <u>Aree interne al perimetro degli Ambiti di proprietà</u>. Si tratta esclusivamente dell'area oggetto della proposta d'intervento che il PRG oggi assoggetta:
   - in parte ad Ambito Tematico del Polo Tecnologico - area 6, di cui all'art. 18.4 lett. b) delle NTA, con prescrizione specifico dell'area n. 6. Essa coincide con i mappali nn. 68, 514, 554/parte, 566, 567 e 785 del Fg. 76 del Catasto Terreni del Censuario di Novara <Ente Urbano> ed ha una superficie che, come in parte già visto, sono effettivamente mq. 9.264,00 da rilievo e mq. 9.257,00 misurati su PRG con il programma Mapinfo Professional < Δ+ = mq. 7>. Stante la lieve differenza tra quanto rilevato e quanto misurato sul programma <mq. 7,00 con un errore del 0,07 % sul rilevo> la Superficie Territoriale da porre in trasformazione coinciderà con quella oggetto di rilievo celerimetrico <cfr. tabella a pag. 14>;
   - in parte ad Ambito di Riqualificazione Urbana e Ambientale U26 di cui all'art. 20 - Ambiti a prescrizione specifica delle NTA di PRG con espresso richiamo alle scheda U26 dell'Allegato n. 1 alle NTA di PRG. Essa area coincide con i mappali nn. 392 e 393 del Fg. 76 del Catasto Terreni del Censuario di Novara <Ente Urbano> ed ha una superficie che, come in parte già visto, sono effettivamente di mq. 3.517,00 che da rilievo e mq. 3.507,00 misurati su PRG con il programma Mapinfo Professional < Δ+ = mq. 10>. Stante la lieve differenza tra quanto rilevato e quanto misurato sul programma <mq. 10,00 con un errore del 0,28 % sul rilevo> la Superficie Territoriale

da porre in trasformazione coinciderà con quella oggetto di rilievo celerimetrico <cfr. tabella a pag. 14>;

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



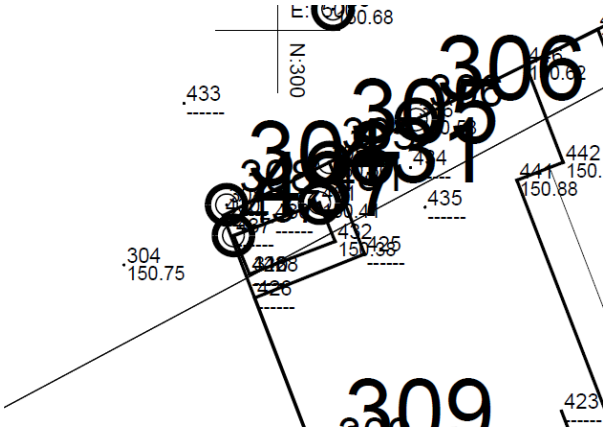
Stralcio tav. P4.19 – PRG vigente – non in scala



Proposta di Variante Urbanistica - non in scala

b. <u>Aree esterne private – viabilità esistente e Cabina Enel.</u>

1. La variante provvederà ad inserire nella disciplina normativa la cessione delle aree di proprietà coincidenti con l'esistente viabilità di via Emilio Wild per complessivi mq. 1.499,00 già individuati previo rilievo, ma non ancora frazionati, e ne manterrà ovviamente la disciplinerà come "Viabilità Esistente e Sistemazioni di Pertinenza" normanta con l'art. 21.1 delle NTA di PRG. Tale necessità normativa di PRG deriva dal fatto che il nuovo Ambito T4c dovrà cedere le superfici relative allo standard urbanistico le quali, ovviamente, dovranno avere accesso da viabilità pubblica.
2. La variante provvederà ad inserire lungo la via Pigafetta, l'esistente cabina Enel con la sua superficie di pertinenza pari a mq. 71,00 destinandola a Servizi Tecnici e Tecnologici per il quartiere ai sensi dell'art. 13 punto 2 lett. C3.17 delle NTA del PRG Vigente.



Estratto della tav. P4.19 progetto e del rilievo della cabina - non in scala

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 una declinazione dell'Ambito Tematico T4b con sua suddivisione e creazione del nuovo sub. T4c - produttivo esistente Mix P; parimenti vi é la soppressione dell'Ambito a Prescrizione Specifica di Riqualificazione Urbana "U", più precisamente l'"U26"; esso nuovo Ambito T4c sarà normato dall'art. 18.4 - "*Polo Produttivo, Logistico - Tecnologico T4*" delle NTA del PRG vigente, e più precisamente si disciplineranno:

- parametri e prescrizioni di ambito <in cui sono ricomprese anche le destinazioni d'uso proprie ed ammissibili> NTA;
- il richiamo alla tav. P4.19 con indicazione delle aree per sub Zc (laddove la dimensione di intervento e l'approfondimento progettuale di PRG lo richieda).

Nella norma saranno dichiarate le destinazioni d'uso ammesse e compatibili; esse saranno appunto la C e la D - Produzione industriale e artigianale artigianato, depositi, uffici aziendali e residenza del titolare o custode <assimilabile al produttivo> ecc.. La destinazione residenziale A non è contemplata quale proposta da insediarsi con la richiesta di variante all'interno dell'Ambito, pertanto non vi sarà incremento della previsione insediativa residenziale. Per contro verranno eliminate le attuali previsioni residenziali oggi previste

sull'area come quantitativamente evidenziato nella tabella che segue e sua breve introduzione.

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

La capacità residenziale sottratta dal PRG vigente per effetto della proposta di Variante Urbanistica n. 18 é la seguente:

- U26 volume da scheda d'area Allegato NTA mc. 1.402,00 ÷ 90 mc./ab. = - n. 15 abitanti insediabili;
- T4b area 6 - art. 18.4 lett. c UT 1,00 mq./mq. di cui 0,2 UT in Mix R. ST tot. area 6 mq. 9.257,00 × 0,2 = 1.851,40 mq. × 3,00 m. = 5.554,20 mc. ÷ 90 mc./ab. = - n. 61 abitanti insediabili;

Il totale degli abitanti insediabili in diminuzione é pertanto pari a n. 76.
Pertanto Il fabbisogno aggiornato della CIR <Capacità Insediativa Residua> residenziale delle precedenti Varianti Parziali, approvate, e della Variante Parziale n. 17 in adozione unitamente alla presente Variante, risulta essere il seguente:

VARIANTE GENERALE 2008	Abit. insed.	Aree Servizi	APPROVATA CON DGR 51 - 8996 DEL 16.06.2008
	n°.	mq.	
Relazione Generale	147.654	4.894.732,00	147.654 × ± 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 18	-76	-400,00	Variante ex area Wild via Emilio Wild - produttivo eisitente
Variante 19	0	0,00	Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate
TOTALE	**-899**	**27253,00**	

La Futura Variante Parziale n. 18, ex Area Wild di via E. Wild, incrementa a - 899 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 il 3 % novellato a seguito della modifica Covid alla LR 56/77 e s.m.i. é pari a mq. 211.924,53.

Per la modifica della destinazione produttiva/artigianale vigente con passaggio dalla sotto categoria ricerca-studio D1.3 alla categoria produttiva C e D, è appena il caso di significare che le superfici territoriali oggetto di variante in proprietà sono pari a mq. 9.257,00; pur tuttavia la Variante propone il dimezzamento dell'indice di utilizzazione territoriale da 1,00 mq/mq vigente a 0,5 mq/mq. Non incrementando per l'area 6 del T4b la territoriale e riducendo l'indice la lettera f) del comma 5 dell'art. 17 LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. è verificata.

La ST dell'Ex U26 a Mix R é pari a mq. 1.755,00 per la quale é necessario aggiungere la destinazione delle attività economico produttive; ad indice UT 0,5 mq./mq essa produrrebbe ulteriori mq. 877,5 di SUL.

La tabella n. 2/b sotto riportata dimostra come, con l'indice ridotto dell'Ambito T4b e l'incremento della SUL in ex U26, la SUL della variante sia inferiore alla SUL prevista per le destinazioni D produttive/artigianali e le loro declinazioni già presenti nel corpo normativo del Piano Regolatore vigente

Tabella 2/b – riassuntiva delle SUL produttive realizzabili ante e post variante

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

Pertanto, diminuendo, ai fini della verifica del 2% l'indice di PRG, l'indice sull'area, non necessitano nuovi mq. di Superficie Territoriale da attingere alla quota del 2% o 3% delle attività produttive previste dal PRG. Vi é da precisare infatti che il dettato normativo della lettera *f)* del 5° comma dell'art. 17 testualmente recita: *non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico ricettive ….* La riduzione dell'UT a 0,5 a parità dei ST ha di fatto non reso necessario attingere dal 2% dell'incremento della superficie territoriale.

Successivamente si enunciano la somma dei fabbisogni delle precedenti varianti approvate e in adozione al fine della verifica complessiva del rispetto del dettato normativo regionale per la verifica della lettera f).

Tab. 2/c 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 ex Snam - Var. 17	+ 6.556	0,33	Incremento delle St economiche - commerciale
5	Fabbisogno T12 PPE v- Var. 19	+/- 0	0,47	incremento della ST produttiva e riduzione indice
	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 delle precedenti varianti parziali <per la verifica di specie si é inserita anche la precedente variante in adozione (cfr. Variante n. 17 Ex Area SNAM di via XXV aprile angolo via Moncalvo)> che prevede una riduzione di aree a servizi pari a mq. 5.387,50.

Per quanto sopra esposto si devono dapprima considerare i dati quantitativi delle previsioni della porzione dell'Ambito T4b soggetta a IEU; per essa area 6 il piano non prevede il reperimento di standard avendo il T4 inserito i medesimi nelle aree adiacenti la via Martino della Torre. Per quanto attiene invece aree a Servizi dell'Ambito U26 l'estensore del piano le ha determinate nella misura del 50% di St corrispondenti a mq. 1.755,00.

L'intervento in progetto si sviluppa su di una superficie reale, misurata, di mq. 12.781,00; il fabbisogno dello standard per la variante è pari a mq. 1.278,10 < 12.781,00 × 10% = 1.278,10> lo standard individuato dalla proposta di variante è leggermente superiore ed è pari a mq. 1.281,00.

Ne discende che la variante produce una minore quantità di standard urbanistico rispetto alle attuali previsioni; infatti il deficit è pari a mq. 471,00 < 1.755,00 – 1.281,00 = 471> a cui si devono aggiungere i 71,00 mq. della cabina Enel; pertanto il deficit si riduce a mq. 400 che, procedendo con la verifica del rispetto dell'art. 17 c. 5 lett. c) della LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i, si quantificano nella tabella a pagina seguente.

Nella pagina successiva la tabella n. 3 con il riepilogo della situazione delle aree a servizi per effetto delle varianti parziali approvate e adottate

Tabella 3 – riassuntiva delle Aree a Servizi di tutte le varianti parziali ex art. 17 c. 5 approvate (n. 17), ed in formazione (n. 2)

VARIANTE GENERALE 2008	Abit. insed.	Aree Servizi	APPROVATA CON DGR 51 - 8996 DEL 16.06.2008
	n°.	mq.	
Relazione Generale	147.654	4.894.732,00	147.654 × ± 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 18	-76	-400,00	Variante ex area Wild via Emilio Wild - produttivo eisitente
Variante 19	0	0,00	Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate
TOTALE	**-899**	**27253,00**	

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

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

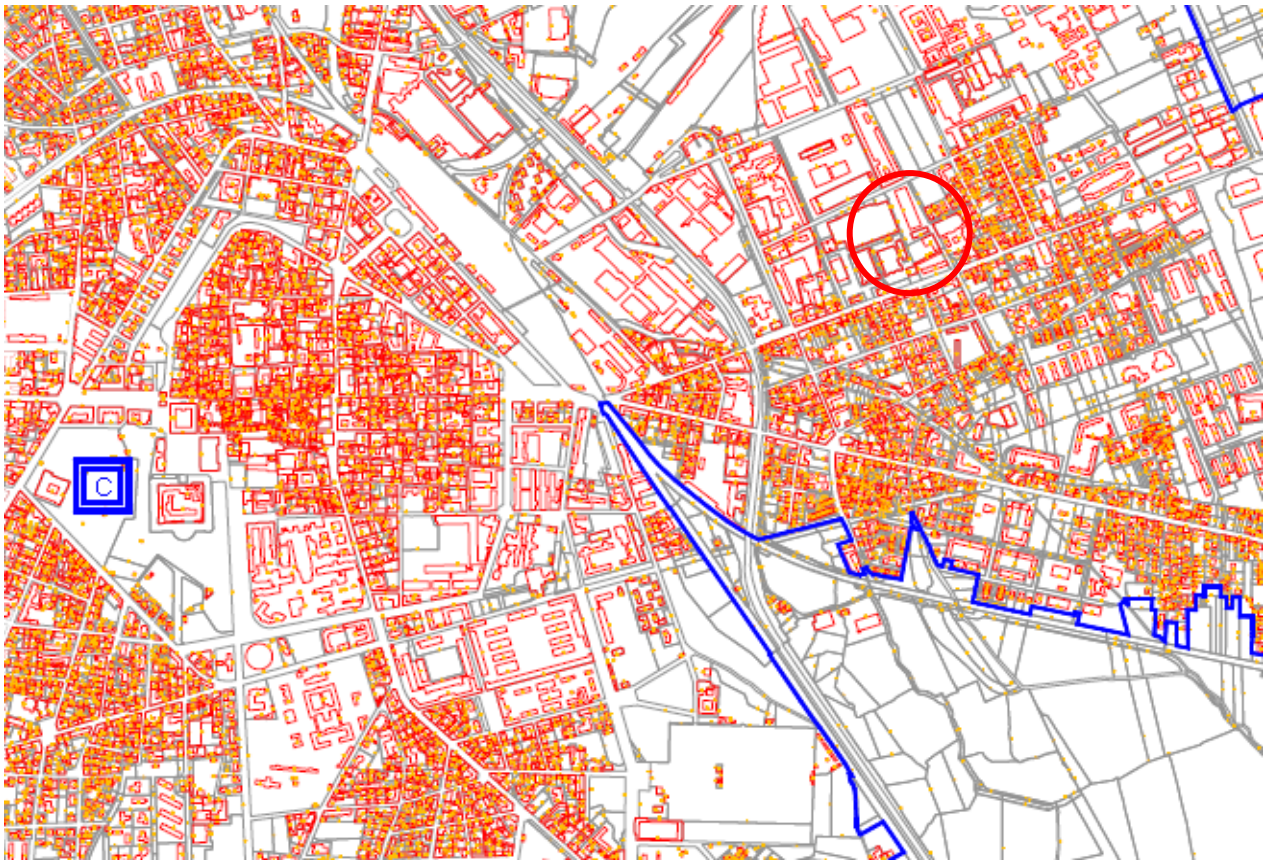
I limiti inderogabili previsti dall'art. 17 c. 5 della LR 05.1977 n. 56 e s.m.i., relativi alla validità dell'intero arco temporale del PRG risultano, come sopra dimostrato, essere rispettati. **La variante proposta é quindi ascrivibile alla fattispecie delle Varianti Parziali Ordinarie al PRG ai sensi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

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 approvata con deliberazione di cui sopra.

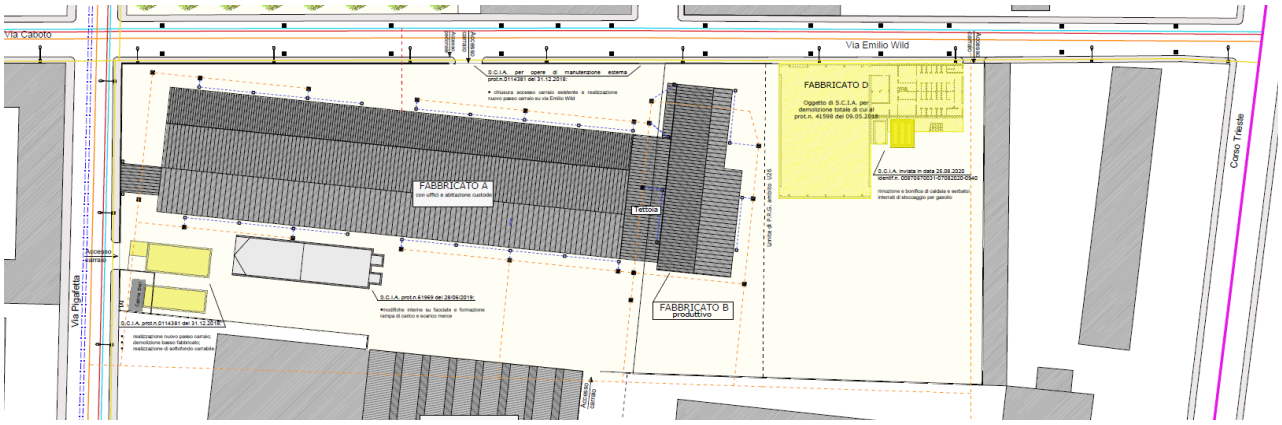
Come si evince dalla consultazione dell'elaborato n. 2e quadrante 2 - scala 1:5000 della perimetrazione approvata l'area oggetto di variante è ricompresa all'interno della perimetrazione del centro abitato del capoluogo.
Il requisito della ricomprensione dell'area di Variante Parziale Ordinaria all'interno del perimetro del centro abitato cosi come definito dalla LR 05.12.1977 N. 56 e relativa Circolare regionale, approvato dal Comune, é rispettato.



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. 01 Rilievo Stato di Fatto, schema delle urbanizzazioni primarie esistenti - allacci alle reti – agg. agosto 2020 da cui si evince che sull'area d'intervento sono presenti tutte le OO.UU. 1^; nello specifico:

- lungo la via Pigafetta e la via Emilio Wild é presente la rete dell'acquedotto della soc. Acqua No. VCO S.p.A. gestore del Servizio Idrico integrato dell'Ambito ATO 1 Novara;
- lungo la via Pigafetta 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 a cui è allacciato tutto il complesso;
- lungo la Pigafetta e la via Wild è presente la rete di pubblica illuminazione gestita della soc. Citelium gestore in Concessione del Servizio comunale di Novara; impianti su palo; idem per quanto attiene la rete gas metano in bassa pressione.



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

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>**

  E' stata 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. 35 m.i. 4 e 5 <le due morfologie sono entrambe presenti sull'area>. Le verifiche si sono concentrate sull'art. 34 – Disciplina generale delle componenti morfologico insediative e art. 35 insediamenti con morfologie insediative tessuti discontinui suburbani; l'area é inoltre ricompresa nella zona fluviale allargata per la tav. P4, per la casistica della fascia fluviale si richiamano gli studi geologico tecnici di approfondimento della relazione geologica e tutti e 7 gli allegati ad essa redatti espressamente per l'adozione della variante parziale <ad essi espressamente si rimanda per la coerenza dell'intervento proposto risetto alla normativa vigente e ai limiti imposti della fascia C del PAI>;.

- **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 sulle aree di Sant'Agabio.

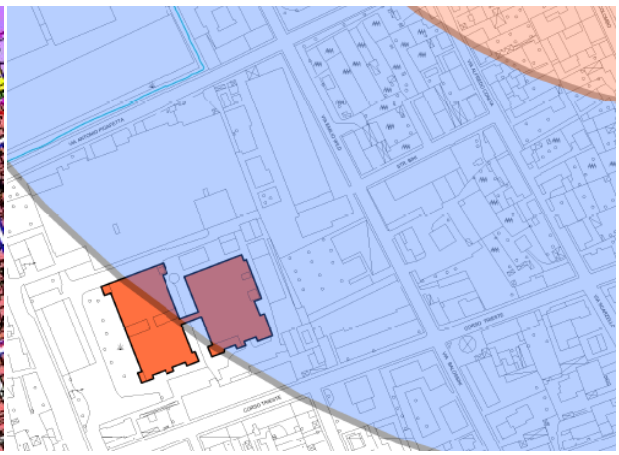
- **Piano Territoriale Provinciale <PTP>**

  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 il PTR OT classifica le aree come 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 sono ricomprese nei cerchi di danno delle lesioni reversibili del RIR, e nelle aree di Osservazione secondo quanto previsto dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di variante strutturale di adeguamento al RIR. La norma prevederebbe quindi la verifica di compatibilità territoriale e quella ambientale quale verifica dei contenuti dalla Variante su tale tematica, con riferimento alla Destinazione Produttiva e di deposito C e D.
  Infatti nel RIR adottato la situazione del RIR con l'operatività dello stabilimento Albite S.r.l. risulta la seguente.

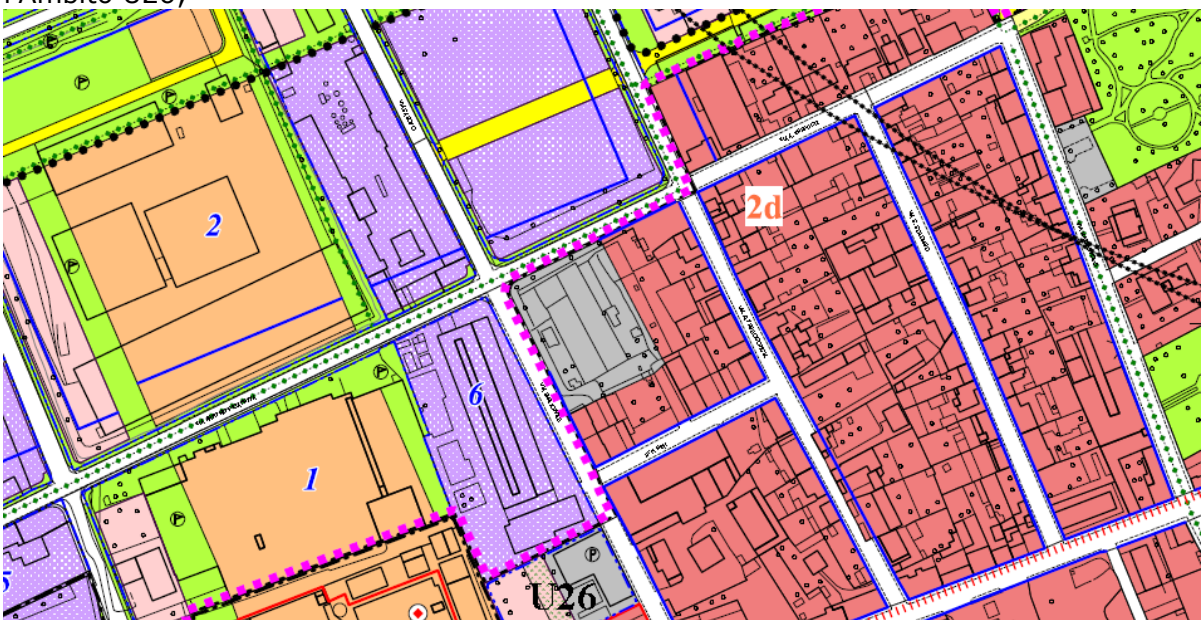


Purtuttavia con nota prot. n. 50.791 del 28.05.2021 il Servizio Ambiente, Verde Pubblico, Strade e Illuminazione, ad oggetto: *"Stabilimento Albite S.r.l. – trasmissione documentazione inerente la non applicazione delle disposizioni di cui al D. Lgs.vo 105/2015"* ha comunicato la fuoriuscita dello stabilimento dal campo di applicazione del D. LGs. In oggetto, ed in particolare:

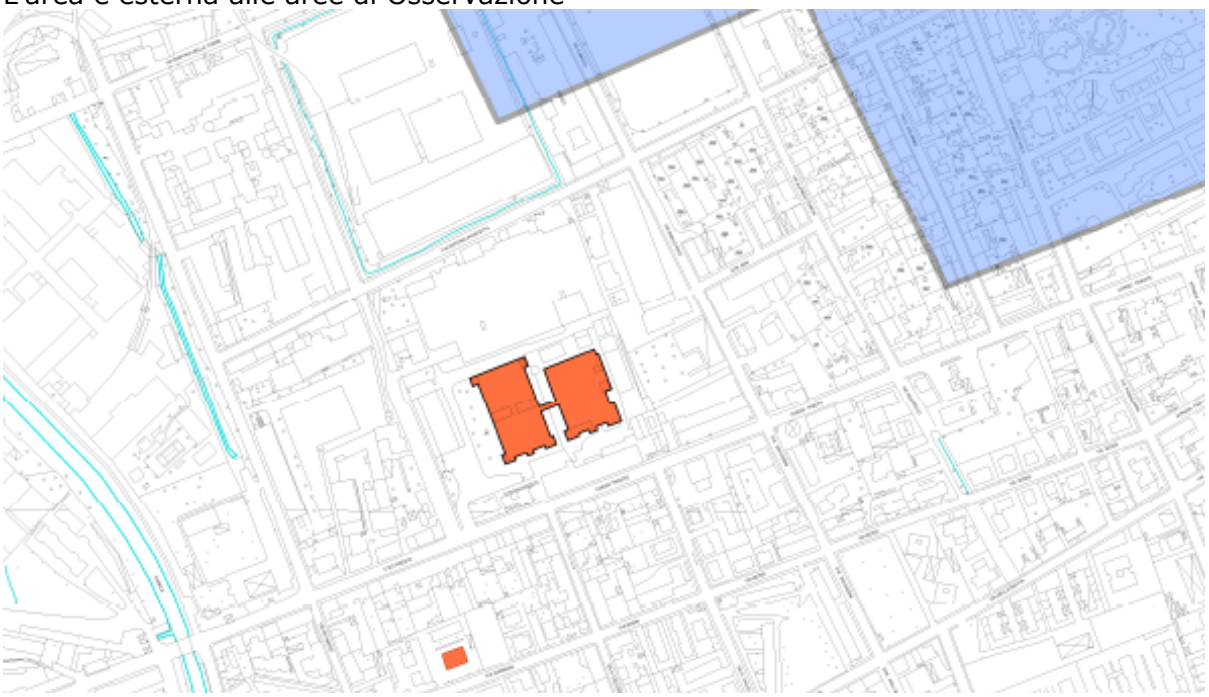
- La nota di Albite PG 14.032 del 15.02.2021 con la quale è stata comunicata la dismissione delle sostanze pericolose;
- Il verbale della C.T.R. n. 12 del 09.04.2021 <acquisito agli atti in data 16.04.2021 al PG 36.025> con il quale è stata sancita la cancellazione dello stabilimento dall'elenco delle attività soggette all'applicazione del D. Lgs.vo 105/2015 e s.m.i.

Detta comunicazione, di fatto, apre allo scenario già compendiato con la DCC n. 55/2017 dei cerchi di danno e delle aree di osservazione e di esclusione senza detto stabilimento.
Il nuovo scenario risulta quindi il seguente:

- L'area è esterna ai cerchi di danno delle lesioni reversibili <sia l'area 6 del T4b che l'Ambito U26;



- L'area è esterna alle aree di Osservazione



-

La differenza, constatabile dal confronto tra le due planimetrie alle pagine precedenti, porta a escludere la variante dalla verifica della compatibilità territoriale e di quella ambientale.

Ciò nonostante l'eliminazione nella proposta di Variante Urbanistica della destinazione residenziale di sicuro agevola il rapporto tra l'area in trasformazione e le altre Aziende Seveso soggette alla disciplina del RIR; ulteriore novazione positiva é la riduzione dell'indice di Utilizzazione Territoriale proposto con la Variante.

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 03.06.2021 ai prot. nn. 52.714, 52.719 e 52.725 di seguito riportata:

- El. Relazione Geologico – Idrogeologico e Geotecnico di Variante Urbanistica;
- El. Relazione Geologico – Tecnica di Variante Urbanistica;
- All.1 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Corografia;
- All.2 Relazione Geologico di Variante Urbanistica PAI;
- All.3 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Sezioni;
- All.4 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Geoidrologica;
- All.5 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Geologia;
- All.6 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Dinamica Terdoppio;
- All.7 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Sintesi Est.

3.5 Normativa di PRG

Le NTA di PRG comunale vengono modificate perché l'area é disciplinata dall'art. 18.4; vengono altresì modificati i contenuti dall'Allegato 1, ovvero le specifiche schede d'area di cui all'art. 20, in quanto la scheda d'area 20.26 - U26 viene soppressa. Essendo una nuova area assoggettata alla disciplina dell'art. 18.4 delle NTA viene inserita, la specifica normativa del sub Ambito n. T4c, contenente 2 sub Zc denominare area 1 e area 2.

La disciplina, gli indici ed i parametri i previsti per il sub Ambito sono sotto riportati:

Ambito T4c – *Area produttiva*

a. L'ambito T4c del polo produttivo è destinato ad ospitare un comparto produttivo di nuova generazione, anche attraverso il riutilizzo e l'ampliamento di esistenti strutture, volto a consolidare la presenza delle attività economiche dell'Ambito e sviluppare un sistema dell'offerta di servizi di rimessaggio.

b. Gli usi ammessi, in riferimento alla classificazione dell'art. 13, sono i seguenti: tutti quelli del Mix P1 – tessuto produttivo interno esistente, con possibilità di un alloggio per il titolare e/o del custode del plesso per una SUL non superiore a 150 mq.

c. Sono ammessi tutti i tipi di intervento, applicando i seguenti parametri:
   Ut = 0,5 mq/mq per gli Mix P1 compresivi della residenza per il titolare e custode – standard coma da art. 21 LR 56/77 e s.m.i. per gli usi ammessi;
   H = 16,50 m.
   Rc = 70% di SF

d. Le modalità di intervento sono:
   a. SUE o IEU esteso all'intera area dell'Ambito T4c;

e. disposizioni particolari:
   1. per le destinazioni d'uso ammesse del Mix P1 l'eventuale fabbisogno aggiuntivo di standard, rispetto a quello determinato a cartografato

sull'elaborato P4.19, potrà essere corrisposto con le modalità di cui all'art. 10 delle presenti norme;

2. le aree in proprietà coincidenti con l'attuale sedime della porzione di via Emilio Wild dovranno essere cedute al Comune contestualmente la sottoscrizione della Convenzione del SUE o dell'IEU;

f. I parametri di cui al punto c. si applicano nelle aree di intervento specificamente siglate con i nn. 1 e 2 secondo le seguenti quantità:

AREA	1	2	Totale
SUL per MIX P	4.149 m^2	2241 m^2	6.390 m^2
SC per MIX P	5.177 m^2	2.825 m^2	8.002 m^2
Sf per MIX P	7.397 m^2	4.035 m^2	11.432 m^2
Aree per verde e parcheggi pubblici	-	1.278 m^2	1.278 m^2
H ed RC	come al punto c.		

Con riferimento ai valori indicati della SUL è consentito il trasferimento, tra le aree 1 e 2, di una quantità non superiore al 20% della SUL totale, fermo restando la SUL massima pari a mq. 6.390,00.

g. prescrizioni.
dovranno, nelle fasi attuative, essere realizzate e rispettate le sotto elencate prescrizioni derivanti dal procedimento di esclusione della fase di VAS emesso dall'Autorità Competente in data 25.10.2021 al prot. n. 98.453/2021;

1. in particolare la VAS del SUE <in caso di SUE> o gli elaborati ambientali dell'IEU <in caso di IEU unitario> dovrà/nno contenere i seguenti elaborati:
   a) Valutazione d'Impatto Acustico con verifica del traffico veicolare indotto su flussi ante operam comprensivi del contesto di riferimento. Esiti all'Autorità Competente;
   b) mitigazione del traffico indotto con misure di mobilità sostenibile attuative del PUMS;
   c) ad istanza del titolo abilitativo, a tutela della falda freatica, indagini necessarie all'eventuale possibilità di dispersione delle meteoriche provenienti dalla SC. Attuazione degli artt. 104 c. 1 e 113 c. 3 TUEL Ambiente rispettando le modalità della Del. Comitato Tutela Acque 04.02.1977;
   d) massima attenzione ai materiali contenenti amianto che, se presenti, dovranno essere trattati, rimossi e smaltiti, secondo le normative sanitarie/ambientali vigenti;
   e) proposta in sede di titolo abilitativo della ripiantumazione delle 12 alberature ad alto fusto rimosse con il progetto, anche in differente localizzazione e/o area rispetto all'intervento secondo le indicazioni degli uffici preposti.;
   f) indagine ambientale di caratterizzazione, su apposita maglia uniforme, a diverse profondità atta ad escludere la presenza di rifiuti e/o sostanze in concentrazione superiore alla soglia in relazione alle DU del progetto;
   g) utilizzo delle migliori tecniche e soluzioni disponibili di progetto per aumentare le prestazioni e ridurre l'energivorità degli edifici;

2. relativamente alla Classificazione Acustica sull'area é riconosciuta la classificazione in classe III, al fine di evitare ulteriori contatti critici con ill contesto.

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

la ridefinizione del sub Ambito T4b, con conseguente ridefinizione dell'area 6 che unitamente all'Ambito a prescrizione specifica U26 confluiscono nel nuovo sub Ambito T4c, l'inserimento di una nuova destinazione a Mix P1, necessaria alle esigenze della

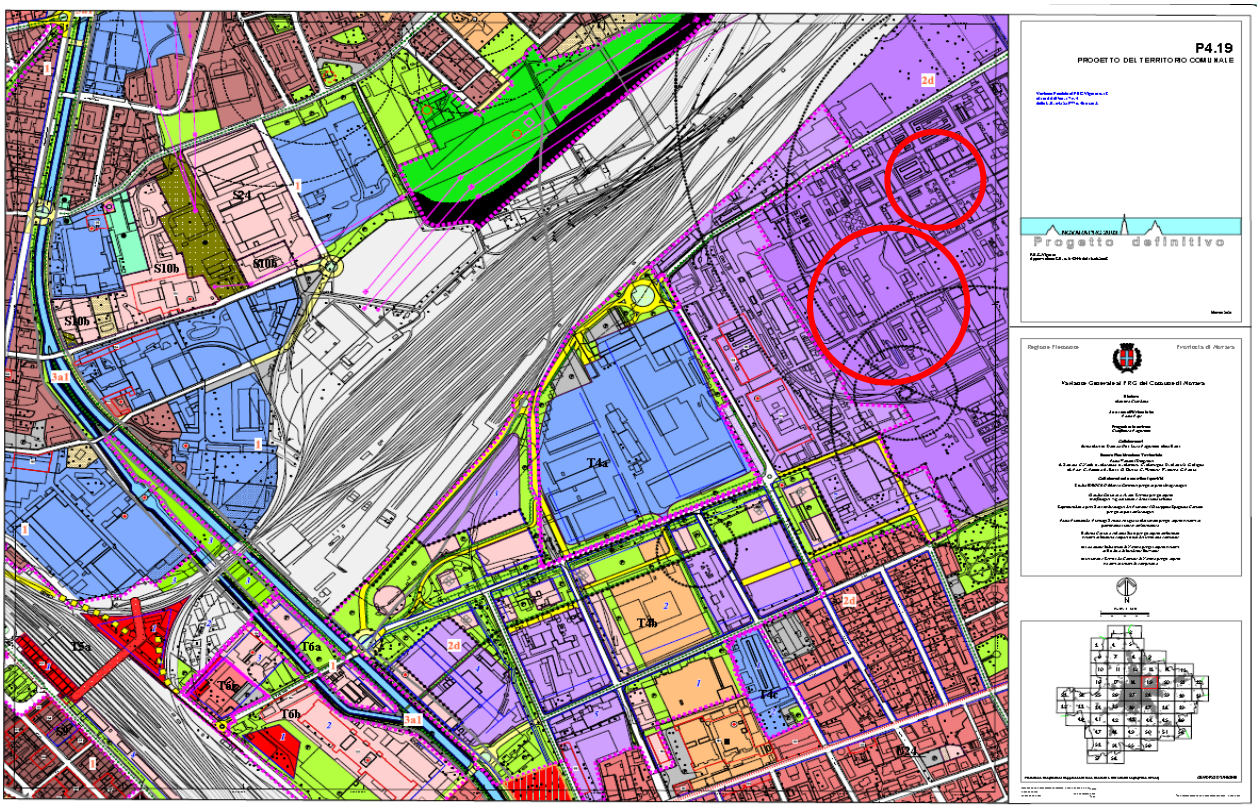
riqualificazione della medesima, nonché l'inserimento delle sub ZC, ovvero le aree 1 e 2 del sub T4c e l'inserimento dello standard urbanistico ha imposto il ridisegno parziale della tav. P4.19 Progetto del territorio – scala 1:2.000 – aggiornamento al giugno 2020.

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 macro differenze.

La tavola redatta con aggiornamento al giugno 2021 riporta la riperimetrazione del Sub T4b, l'inserimento del perimetro del sub T4c, l'inserimento dei 71 mq. della cabina Enel MT/BT ad aree per servizi tecnici e tecnologici, la campitura della restante area a Mix P1 per mq. 11.432 e aree a standard per mq. 1.278.

Ne consegue l'aggiornamento dell'elaborato Tav. P4.19 – agg. giugno 2021 e di conseguenza la Tav. P3.1 progetto del Territorio scala 1:10.000.

Particolare della tav. P4.19 Progetto del Territorio Comunale - disegno non in scala – area di via E. Wild



Tav. P4.19 aggiornata - 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 18.06.2021 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>
<tr><td colspan="2">NO VALUTAZIONE</td><td colspan="2">SI VALUTAZIONE</td></tr>
<tr><td colspan="2">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 colspan="2">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 colspan="2"></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 colspan="2"></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 colspan="2"></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 colspan="2"></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 colspan="2"></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. 34 del 04.08.2021, l'Autorità Competente ha acquisito il parere ARPA e dato atto che l'ASL, 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. 98453. Di seguito le prescrizioni impartite per le successive fasi progettuali e attuative:

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

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

Acque
A tutela della falda freatica, dovrà essere rispettato quanto indicato nel Documento Tecnico Preliminare, attuando le indagini necessarie a verificare l'effettiva possibilità di disperdere le acque meteoriche provenienti dalla superfici coperte.
In tale evenienza, dovranno comunque essere previsti sistemi e modalità di dispersione nel sottosuolo, tali da impedire ogni possibile scarico diretto o comunque l'immissione nelle acque sotterranee come indicato dall'art. 104, comma 1, e dall'art.113, comma 4, del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i, rispettando nel caso le modalità previste dalla Deliberazione Comitato per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977.
Tali attività di accertamento e fattibilità di dispersione nel sottosuolo, dovranno essere fatte in fase di progettazione, e comunque rendicontate in fase di istanza di titolo abilitativo.

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

Suolo-sottosuolo
In relazione alla sottrazione delle 12 alberature di alto fusto, dovrà essere presentata, in fase di istanza di titolo abilitativo, una proposta di ripiantumazione, che interessi eventualmente anche aree e/o parchi pubblici, laddove sia ritenuto adeguato e di giusta localizzazione.
A tal fine si raccomanda di prendere preliminarmente contatti con l'Ufficio Progettazione del verde, che fornirà le indicazioni del caso.
Relativamente allo stato qualitativo del suolo-sottosuolo, si conferma la necessità di svolgere un'indagine ambientale e di caratterizzazione, come proposto nel DTP, data la pregressa attività sul sito, che induce a non escludere possibili contaminazioni.
Dovranno pertanto essere effettuati, prelievi di campioni di terreno distribuiti uniformemente nell'area, a diverse profondità, sia per escludere la presenza di rifiuti che di sostanze in concentrazione superiore alla soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, all. 5 alla parte IV Titolo V del d.lgs 152/06 e smi, in relazione alla specifica destinazione d'uso.

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

Rumore
Relativamente alla compatibilità della variante con la Classificazione acustica, e alla luce degli usi attuali presenti nel conteso, e futuri in progetto, e del raffronto effettuato tra le classi potenzialmente ammissibili (IV e III), ed al fine di evitare ulteriori contatti critici dove insiste

l'ambito di intervento, con le aree circostanti, si riconosce il classamento in Classe acustica III dell'isolato in trasformazione, secondo quanto sopra in istruttoria.
In sede di approvazione della variante, pertanto dovrà essere riconosciuta e stabilita la successiva revisione della classificazione acustica."

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

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

Progetto:

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

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

- "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. 50 del 19/07/2021, immediatamente eseguibile ed esecutiva;

✓ a 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. 103672 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. 74943 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. 50/2021 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. 74964 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. 50/2021 comprensiva degli allegati per l'avvio del procedimento della Fase di Verifica alla VAS della variante medesima.

- ✓ nota prot. n. 77696 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.

- ✓ ARPA Novara - verifica di assoggettabilità alla VAS acquisito al ns. prot. n. 87117 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. 18 "Ex area WILD". Rimandando ogni determinazione all'Autorità Competente per la VAS, questa Agenzia rimane a disposizione per le eventuali ulteriori valutazioni"*;

- ✓ 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*";
- ✓ l'ASL Novara - assoggettabilità alla VAS non si è espressa 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;
- ✓ 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;
- ✓ 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 dell'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. 98.453 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. 18

Oggetto	Precisazioni/dichiarazioni	Localizzazione	Note
Punto 1 Prescrizioni parere di Compatib. Ambientale - VAS. **Traffico** In fase di progetto edilizio produrre una valutazione d'impatto acustico comprensiva del traffico veicolare indotto sui flussi ante operam in relazione all'areale di riferimento. Esiti all'Autorità competente	Le prescrizioni delle NTA art. 18.4 lett. c) procederà a stabilire che: 1. tutte le misure son a carico proponente. 2. i rilievi devono essere comprensivi dei flussi indotti; 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. 18.3 - prescrizioni 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.18 in cui si da atto del recepimento in norma delle prescrizioni e precisazioni.	a. I dati dovranno ovviamente tenere conto anche della distribuzione orarie dei flussi e della quota di traffico reesidenziale.
Punto 2 Prescrizioni parere di Compatib. Ambientale - VAS. **Aria** Nel riuso ai fini di contenere e mitigare gli effetti del traffico: - 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: Il progetto dovrà orientarsi sulle misure messe in campo dal PUMS; 1. Quanto sopra anche ai fini della logistica sostenibile per quanto attiene il carico e lo scarico merci dei depositi.	1. specifico punto da inserirsi nelle NTA art. 18.4 - 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.18 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 PUMS 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. 18.4 - 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.18 in cui si da atto del recepimento in norma delle prescrizioni e precisazioni.	Nessun
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.	

Oggetto	Precisazioni/dichiarazioni	Localizzazione	Note
Punto 5 Prescrizioni parere di Compatib. Ambientale - VAS. **Suolo e sottosuolo** Sostituzione delle 12 alberature in demolizione ad alto fusto esistenti anche su altra area in accordo con l'ufficio del VP Verificare centri di pericolo nel suolo e nel sottosuolo con preventivo piano di caratterizzazione a diverse profondità e con maglia atto ad escludere rifiuti che superano le soglie di contaminazione	Nel caso di attivazione della procedura di bonifica per contaminazione i progetti di 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. 18.3 - 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.18 in cui si da atto del recepimento in norma delle prescrizioni e precisazioni.	Nessuna
Punto 6 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.	Richiamo espresso in normativa al fine di prevedere nella fase di progettazione esecutiva le migliori tecnologie e soluzioni disponibili atte a migliorare il contenimento e le prestazioni energetiche degli edifici.	1. specifico punto da inserirsi nelle NTA art. 18.4 delle 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

Oggetto	Precisazioni/dichiarazioni	Localizzazione	Note
Punto 7 Prescrizioni parere di Compatib. Ambientale - VAS. **Rumore** Dalla fase di approvazione della predetta variante urbanistica tutta l'area é posta il Classe III del Pza con rimando all'adeguamento del medesimo strumento oggi in itinere con la sua variante n. 1	Messa tale prescrizione in normativa di PRG. Precisato altresì che la classe III é imposta al fine di diminuire gli accostamenti critici con l'areale circostante	1. specifico punto da inserirsi nelle NTA art. 18.3 - prescrizioni delle NTA nel quale vengono esplicitate tutte le prescrizioni di natura ambientale di cui al punto n. 7. 2. specifico punto da inserirsi nel dispositivo del deliberato di Approvazione definitiva della Variante Parziale n.18 in cui si da atto del recepimento in norma delle prescrizioni e precisazioni.	Nessuna