COMUNE DI NOVARA
Comune di Novara
I
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0063419/2022 del 20/06/2022
'Class.' 9.11.1 «Piano Regolatore Generale»
Firmatario: MAURIZIO FODDAI
Documento Principale

COMUNE DI NOVARA

Modificazioni P.R.G. vigente (G.R. n°51-8996 del 16.06.2008 e s.m.i.) ex art.17, 12° comma, lettere b), c), g) e h)della L.U.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.

Assessore all'Urbanistica
Dott. Valter Mattiuz

Dirigente del Settore 12 Sviluppo del Territorio
Arch. Maurizio Foddai

U.O.C. Urbanistica, Progetti Speciali e Valorizzazione del Patrimonio
Mario Mariani, Barbara Ilaria, Grazia Tamburello e Olivia Ubezio

Giugno 2022

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

Indice delle modificazioni al P.R.G. vigente ex art.17 comma 12 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.i.

Comma 12 lettere *g)* "*destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico"*** Pag. 3

1. Inserimento di un nuovo distributore di carburanti in un'area occupata da parcheggi di uso pubblico del Centro Commerciale San Martino 2 a Novara.

Comma 12 lettere c) *"gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo"*, **g) "***destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico" e* **h)** *gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento: 1) delle previsioni relative a varianti approvate; 2) di sopravvenute norme ed atti aventi carattere di prevalenza, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili; 3) di mutamenti oggettivi nel contesto di riferimento del piano, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili; 4) il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche"*. Pag. 10

2. Modifica del perimetro dell'ambito S16 in prossimità delle aree di proprietà della Chiesa della Sacra Famiglia in adeguamento al PPE approvato e realizzato "Cascina Rasario" – ambito S16; modifica di destinazione di aree a "Verde attrezzato per lo sport" ad aree per "Attrezzature di interesse comunale sanitarie e assistenziali" (di cui parte "Attrezzature private di interesse pubblico") e ad aree per "Attrezzature di interesse comunale religiose e parrocchiali"; aggiornamento all'interno dell'intero perimetro dell'S16 dell'effettiva zonizzazione attuativa del PPE.

Comma 12 lettera b) *gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale* e **c)** *"gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo"* Pag. 14

3. Lievi modifiche ai perimetri dell'area SUE quartiere Bicocca – via Tommaseo e via Poerio - e conseguente lieve rilocalizzazione del tracciato della viabilità pubblica in progetto esterna al perimetro ed interna con previsione di trasferimento dei diritti edificatori per le aree di proprietà comunale.

Modifica al P.R.G. vigente ex art.17 comma 12 lett. g) L.U.R. 56/77 e s.m.i.	***g) "****destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico"*	**n° 1**

Proponente: Società Cooperativa Nova Coop – *Inserimento di un nuovo distributore di carburanti in un'area occupata da parcheggi di uso pubblico del Centro Commerciale San Martino 2 a Novara*.

L'area del Centro Commerciale "San Martino 2", all'interno della quale è previsto il presente intervento, è situata tra strada Biandrate e via Giovanola.
Le destinazioni d'uso previste nell'area, oltre a quella principale di natura commerciale, contemplano anche l'artigianato di servizio, le attività terziarie, le attività di servizio al pubblico collegate al commercio e quelle di ristorazione e pubblici esercizi.
L'attuale configurazione dell'area vede la propria genesi a partire dal PPE del 25/05/1998 fino ad arrivare al parere favorevole della Regione Piemonte del 15/05/2015 (Prot. n. 7675/A19050) al rilascio dell'autorizzazione amministrativa richiesta dalla Società Cooperativa Nova Coop relativa ad una ridefinizione interna del Centro Commerciale.
Sostanzialmente è stata confermata, in detta sede, la tipologia commerciale G-CC2 di 12.000 mq di superficie di vendita (originariamente autorizzata con DCS n. 9703/17.1/ del 23/05/2001) del settore alimentare e non alimentare, costituito dalle seguenti tipologie distributive:
1 grande mista G-SM2 di 4.960 mq;
1 media extra M-SE3 di 1.250 mq;
1 media extra M-SE3 di 1.250 mq;
1 media extra M-SE3 di 1.500 mq;
1 media extra M-SE2 di 700 mq;
1 media extra M-SE2 di 251 mq;
esercizi di vicinato per complessivi 2.089 mq.

La SLP complessiva del Centro Commerciale è pari a circa 29.160 mq.

A seguire la verifica del soddisfacimento degli standard e del fabbisogno in merito ai parcheggi pubblici e privati in seguito all'ultimo adeguamento dell'autorizzazione commerciale del 2015 e coerenti con la configurazione normativa attuale.
Dai suddetti conteggi si evincono i seguenti valori:

PARCHEGGI PUBBLICI
Numero parcheggi pubblici richiesti 913
Numero parcheggi pubblici reperiti 1.135
Superficie parcheggi pubblici richiesta 25.566 mq
Superficie parcheggi pubblici reperita 33.750 mq

PARCHEGGI PRIVATI
Numero parcheggi privati richiesti 376
Numero parcheggi privati reperiti 704
Superficie parcheggi privati richiesta 11.664 mq
Superficie parcheggi privati reperita 25.415 mq

PARCHEGGI TOTALI (PUBBLICI + PRIVATI)
Numero parcheggi totali richiesti 1289
Numero parcheggi totali reperiti 1839
Superficie parcheggi totale richiesta 36.091 mq
Superficie parcheggi totale reperita 59.165 mq

Tali valori sono anche coerenti con i quantitativi minimi previsti nell'ultima autorizzazione commerciale e nella delibera della sopracitata Conferenza dei Servizi del 15/05/2015 che riporta, al comma c) del punto 1, i seguenti requisiti minimi:
"fabbisogno di parcheggi ed altre aree di sosta per la tipologia di struttura distributiva grande struttura centro commerciale sequenziale G-CC2, con superficie di vendita mq. 12.000, deve essere non inferiore a mq. 36.091 pari a posti auto n. 1.289 di cui almeno il 50% pubblici, secondo le prescrizioni contenute nell'art. 25 della D.C.R. n. 563- 13414 del 29/10/1999 modificata da ultimo dalla DCR n. 191-430161 del 20/11/2012; la superficie destinata a parcheggi pubblici non deve essere inferiore a mq. 14.580, in relazione al 50% della superficie utile lorda ed al rispetto dell'art. 21 comma 1 sub 3 e comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.; in relazione al volume del fabbricato la superficie destinata a parcheggi privati non deve essere inferiore a quella prevista dalla L. 122/89".

L’installazione del distributore di carburanti in una porzione del parcheggio individuato con la sigla P1 comporta la rinuncia a 133 posti auto pubblici portando così l’offerta complessiva del Centro Commerciale San Martino a 1.706 posti auto, sempre superiore al fabbisogno di 1.289 stalli derivanti dall’applicazione della verifica in base all’art. 25 della DCR 191-43016.
Nel computo dei posti auto persi sono stati conteggiati anche n. 8 stalli posti sulla porzione residua del parcheggio P1, sul confine dell’area del nuovo distributore verso est, necessari per la creazione di una corsia mono direzionale di transito necessaria per consentire le manovre ai veicoli in ingresso ed uscita dal parcheggio.
Inoltre, l’esubero dei posti auto disponibili nei parcheggi del Centro Commerciale San Martino dopo l’attuazione del distributore di carburanti rispetto al fabbisogno richiesto, pari a 417 posti auto, continua altresì a consentire compiutamente l’eventuale futura funzione di interscambio, prospettata sinteticamente nel PGTU di Novara nel marzo 2014, così come modificato/aggiornato nel PUMS successivamente adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 434 del 09/12/2021.

Da quanto sopra esposto si evince che l’introduzione sui 133 posti auto vincolati all’uso pubblico della nuova struttura di erogazione dei carburanti, opera di urbanizzazione a servizio della viabilità, non pregiudica le autorizzazioni urbanistiche preventive rilasciate sul G-CC2 in quanto i posti auto rimanenti risultano ancora superiori ai fabbisogni minimi richiesti per Legge.

La superficie complessiva del lotto del nuovo distributore di carburante in progetto misura circa 4.110 mq; la superficie destinata all’impianto è di circa 3.100 mq ed ospita n. 6 erogatori di carburante.(n. 4 erogatori multi-prodotto, n. 1 erogatore GPL e n. 1 erogatore metano).
E’, inoltre, presente una zona riservata all’approvvigionamento e allo scarico dei carburanti.

Il distributore è servito da una viabilità interna che consente l’accesso e l’uscita comune ad autovetture e veicoli pesanti, mentre la mobilità interna è garantita da corsie separate.
L’accesso per i veicoli pesanti, in particolare per le autobotti di lunghezza 16,50 m destinate al rifornimento di GPL e di quelle da 15 m per il rifornimento di gasolio e benzina, viene reso possibile solo attraverso l’accesso da via Giovanola.
A tal fine e per agevolare le manovre di ingresso e di uscita il progetto propone alcune modifiche alle caratteristiche delle rampe d ingresso e di uscita sulla via Giovanola e alla rotatoria interna di smistamento dei traffici in ingresso – uscita dai parcheggi del Centro Commerciale e dell’area di distribuzione dei carburanti.

Per la collocazione del distributore saranno rispettate le distanze di sicurezza imposte dalle varie norme di settore con particolare riferimento a linee ferroviarie, linee elettriche ad alta tensione, zone destinate a parcheggio, punti di ristoro, locali di vendita di merci varie.

La fascia di rispetto allargata dei pozzi, così come definita dal Regolamento Regionale emanato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale dell’11 dicembre 2006 n. 15/R, relativa ai pozzi di viale Volta NO-P-00126 e NO-P-00127, così come rideterminata secondo il criterio dinamico delle isocrone a 60 e 120°, approvata con determinazione regionale n. DD 804/A1604B/2022 del 10.12.2022, interessa parzialmente l’area oggetto di intervento. Da uno spedito controllo effettuato attraverso la sovrapposizione, l’area di deposito dei carburanti (cisterna e aree di carico/scarico) risulta esterna alla fascia allargata del pozzo, mentre pensilina, l’edificio di servizio e parte degli erogatori sono interessati da detta fascia. Dovranno essere acquisiti i pareri di ATO e ARPA in fase di rilascio di titolo edilizio abilitativo per le aree interferite dalla fascia di rispetto.

Lo stoccaggio dei carburanti, che avviene all’interno dei serbatoi interrati, è progettato in modo da assicurare il mantenimento dell’integrità strutturale durante l’esercizio dell’attività, di contenere e rilevare prontamente eventuali perdite e percolamenti, nonché consentire agevolmente di eseguire controlli opportuni di corretto funzionamento.
Inoltre, in prossimità dei serbatoi non verranno posizionati cavi elettrici di qualsiasi natura, tubazioni del gas, gallerie, locali interrati e impianti fognari.

All’interno del lotto, nella zona destinata alla gestione e controllo del distributore, è altresì prevista la realizzazione di un locale destinato al gestore, con struttura in blocchi di cls in parte intonacati e in parte rivestiti con doghe di lamiera metallica, serramenti in alluminio pre-verniciato, avente superficie pari a circa 60 mq.
Tale fabbricato è costituito prevalentemente da locali accessibili esclusivamente da parte del personale addetto, quali locale gestore, spogliatoio con servizio igienico, ripostiglio e locale tecnico per ospitare quadri elettrici e attrezzature di comando del distributore. E’ previsto inoltre un locale blindato per la posta pneumatica e un servizio igienico a servizio della clientela, idoneo anche all’utilizzo da parte di utenti disabili.
Gli impianti fognari di raccolta delle acque bianche e nere sono realizzati in modo da avere caditoie di raccolta sifonate collocate ad una distanza minima di 5 m dalle zone di sosta delle autocisterne per il rifornimento dell’impianto.
Per ridurre il più possibile il pericolo di percolamento, la pavimentazione in corrispondenza dell’area di sosta delle autobotti è di tipo impermeabile, con superficie in piano avente pendenza massima pari all’1,0%, per evitare i movimenti accidentali e incontrollati del mezzo durante le operazioni di riempi-mento dei serbatoi fissi.
Sull’angolo nord-ovest dell’area trova collocazione anche un locale compressori per l’erogazione del gas metano, di tipo prefabbricato, posizionato all’interno di una zona completamente delimitata con recinzione di altezza non inferiore a 1,80 m, in rete metallica plastificata o in pannello grigliato zincato.
A compendio delle attrezzature necessarie all’esercizio di erogazione dei carburanti è prevista l’installazione all’aperto di un gruppo elettrogeno alimentato con motore diesel, con serbatoio incorporato, e protetto con involucro metallico resistente agli agenti atmosferici.

Le analisi relative agli aspetti inerenti le tematiche trasportistiche e del traffico derivanti dall’inserimento di un nuovo distributore all’interno di uno spazio a parcheggio di uso pubblico presente nell’area in esame tengono conto sia dello scenario attuale (definito dalla distribuzione dei flussi veicolari attuali sulla rete stradale esistente, per l’ora di punta del pomeriggio 17.00-18.00) sia dello scenario di progetto, che prevede l’adozione di limitate modifiche ai rami di ingresso e di uscita alla rotatoria esistente più prossima al sito del nuovo impianto che consente l’accesso all’area di intervento, determinata dalla necessità di agevolare la percorrenza dei mezzi pesanti (autobotti di lunghezza pari a circa 16,50 e 15,00 m) che dovranno rifornire periodicamente il distributore.
Gli interventi sulla viabilità previsti sono i seguenti:
- adeguamento dalla rampa di ingresso al parcheggio dalla via Giovanola, con allargamento della corsia a 5,70 – 5,15 m e rettifica dell’angolo di curvatura;

- adeguamento della rampa di uscita dal parcheggio sulla via Giovanola con allargamento della corsia a 5,50 m circa e rettifica dell'angolo di curvatura;
- adeguamento della rotatoria di smistamento dei traffici posta in prossimità della via Giovanola, con rifacimento dell'isola centrale inerbita di diametro 11,00 m con cordonatura di altezza ridotta rispetto all'esistente pari a 15 cm e rifacimento della fascia semi-carreggiabile con allargamento a 2,50 m. Ciò consente di ricavare una corona giratoria da 7,00 m oltre banchine da 0,50 m come da normativa di riferimento.

A conclusione delle verifiche effettuate, nello scenario di attuazione del distributore di carburanti e dei relativi interventi viari per migliorare l'accessibilità e l'interlacciamento con la viabilità esistente, risulta dimostrata la buona qualità del livello di servizio dei flussi veicolari transitanti sui tronchi stradali compresi nell'area oggetto di studio, sulla viabilità di accesso al parcheggio del Centro Commerciale San Martino e sulle intersezioni stradali esistenti.

Per la collocazione delle varie parti dell'infrastruttura saranno rispettate le distanze interne dei singoli manufatti che costituiscono l'impianto, nonché tutte le distanze di sicurezza rispetto alle entità esterne all'area di intervento.
A tale proposito l'impianto che ospita tra l'altro anche delle colonnine per l'erogazione del GPL e del gas metano, deve infatti rispettare precise distanze da aree omogenee totalmente edificate, da zone di completamento e di espansione e dalle aree destinate a verde pubblico; qualora, anche in seguito alla collocazione dell'impianto e alla sua messa in funzione, dovessero intervenire delle variazioni tali da modificare la situazione dei luoghi al contorno, in modo tale da compromettere il rispetto delle distanze di sicurezza esterne, l'impianto dovrà essere rimosso.
Per garantire la sicurezza del distributore è prevista la realizzazione di un impianto idrico di estinzione incendi (rete idranti) e viene collocato un congruo numero di estintori portatili, di capacità differente e tipologia adatta ai differenti fenomeni di incendio.

Nell'area in cui è collocato il Centro Commerciale "San Martino 2", il Piano Regolatore vigente individua, anche dal punto di vista grafico, le destinazioni d'uso previste nel Piano Particolareggiato che ha avviato l'iniziativa.

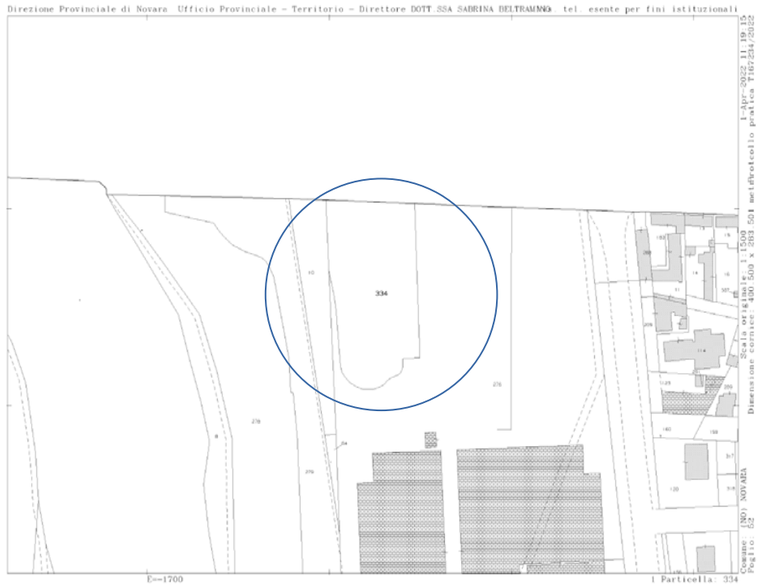
I distributori di carburante sono, anche giuridicamente, considerati opere di urbanizzazione e la destinazione C3.16 "Distributori di carburante che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita consentiti dalle leggi e disposizioni vigenti" è prevista nel Mix R, nel Mix P1, nel Mix P2, nei casi in cui cui all'art. 21.1 lettera h) delle NTA del PRG vigente e, nella sua generalità, rientra nell'art. 51 della L.R. 56/77 ante modifica L.R. 13/2017 che indica le attrezzature per il traffico come opere di urbanizzazione primaria.

All'interno di specifica area del "Centro Commerciale San Martino 2", posta all'intersezione tra strada Biandrate e via Giovanola, così come indicata nella tav. P4.26 del PRG vigente, attualmente destinata a "Parcheggi pubblici esistenti e di progetto", si prevede l'inserimento della destinazione esclusivamente a servizi C3.16 "Distributori di carburante che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita consentiti dalle leggi e disposizioni vigenti" con indici e parametri di cui all'art. 21.4 delle NTA del PRG vigente. Tale specifica destinazione verrà altresì inserita, quale ulteriore ed inequivocabile indicazione, nell'art. 21.5 alla lettera l) – disposizioni particolari delle aree a Servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

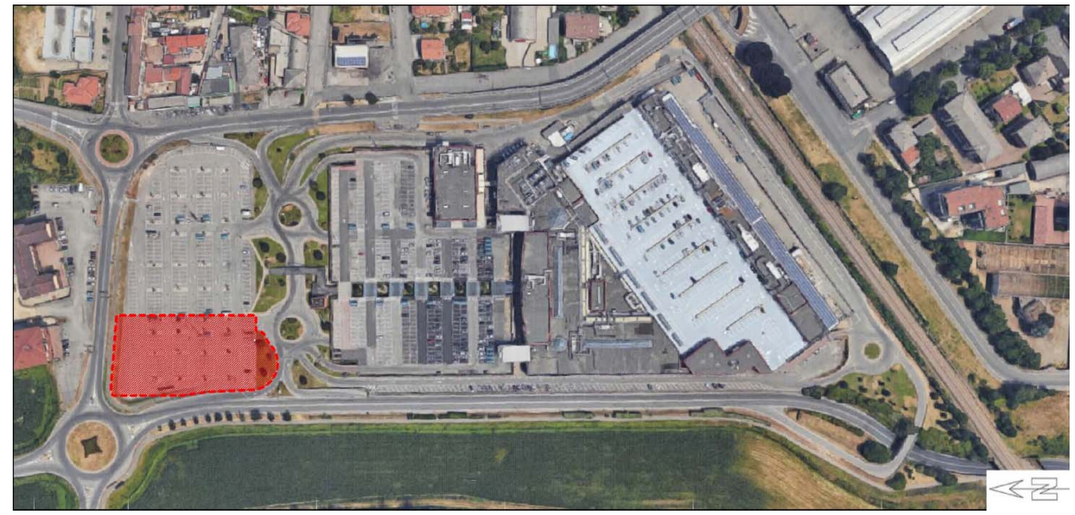
Quale conseguenza della modificazione proposta, ed in fase successiva la sua approvazione dovrà essere aggiornato l'Atto d'impegno unilaterale alla destinazione a parcheggi pubblici delle aree sottese l'intervento, liberando le medesime da esso vincolo, e la conseguente comunicazione al Settore Commercio della Regione Piemonte che ha rilasciato le Autorizzazioni di natura urbanistico – commerciale.

La correzione apportata, per la presente relazione, avviene sullo stralcio della tavola di PRG P4.26 "Progetto del Territorio Scala 1:2000" agg. aprile 2013 nella quale verrà perimetrata nell'area a parcheggio sopra citata la parte occupata dal distributore di carburante, contrassegnata con tanto di dizione "distributore" e all'art. 21.5 delle NTA del PRG vigente come da stralcio normativo seguente, sempre allegato alla relazione.

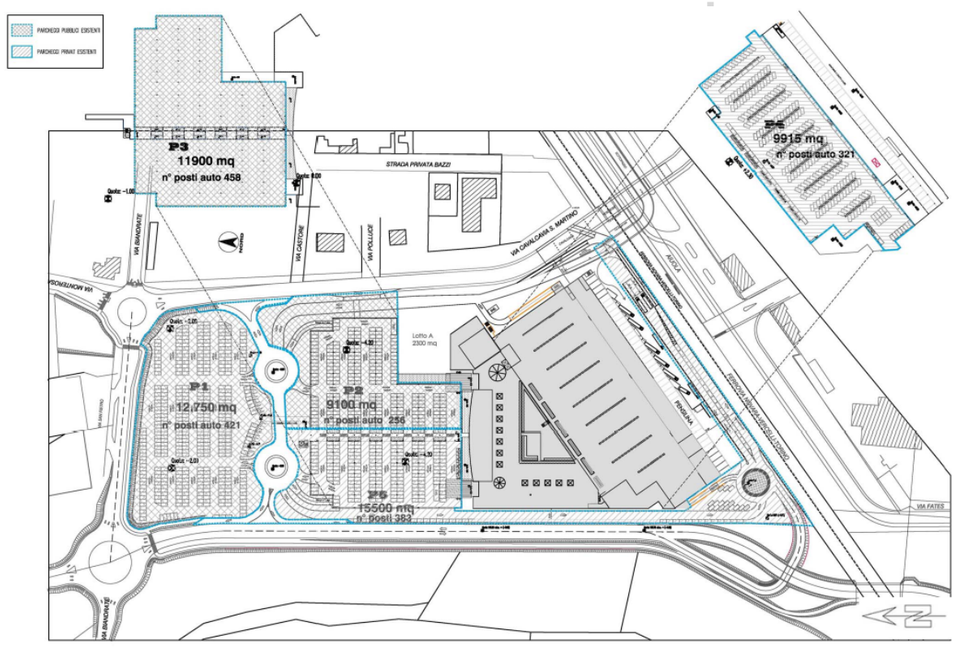
Ad approvazione della deliberazione, la tavola di PRG P4.26 e, conseguentemente, la tav. P3.1 – Progetto del Territorio Scala 1:10.000, le NTA, nonché l'art. 21.5 lett. l) modificate saranno pubblicate sul sito informatico del Comune.



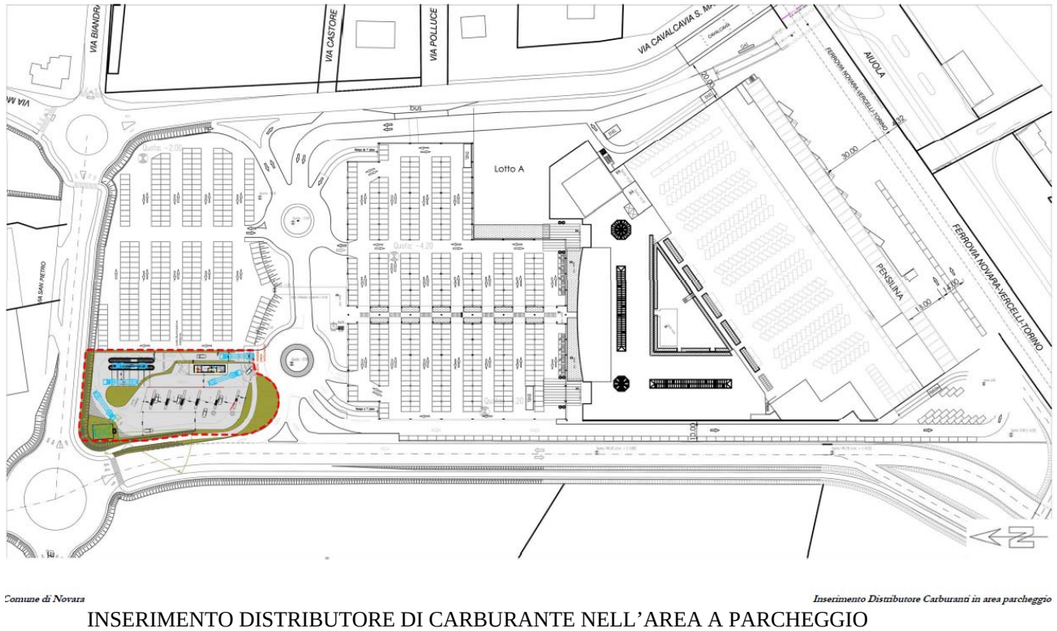
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 62 MAPPALE 334



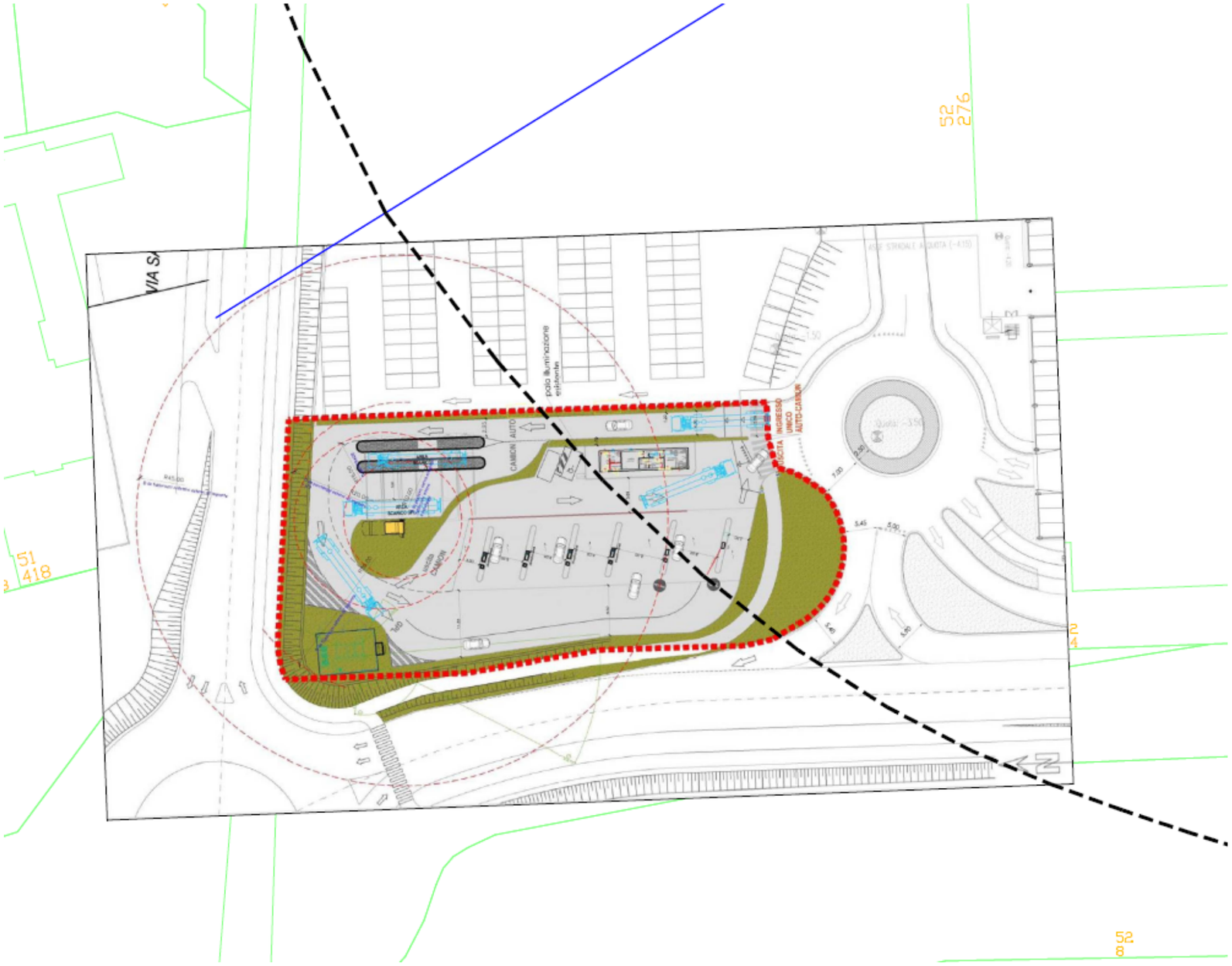
INSERIMENTO AREA DISTRIBUTORE CARBURANTE NELL'ATTUALE AREA A PARCHEGGIO



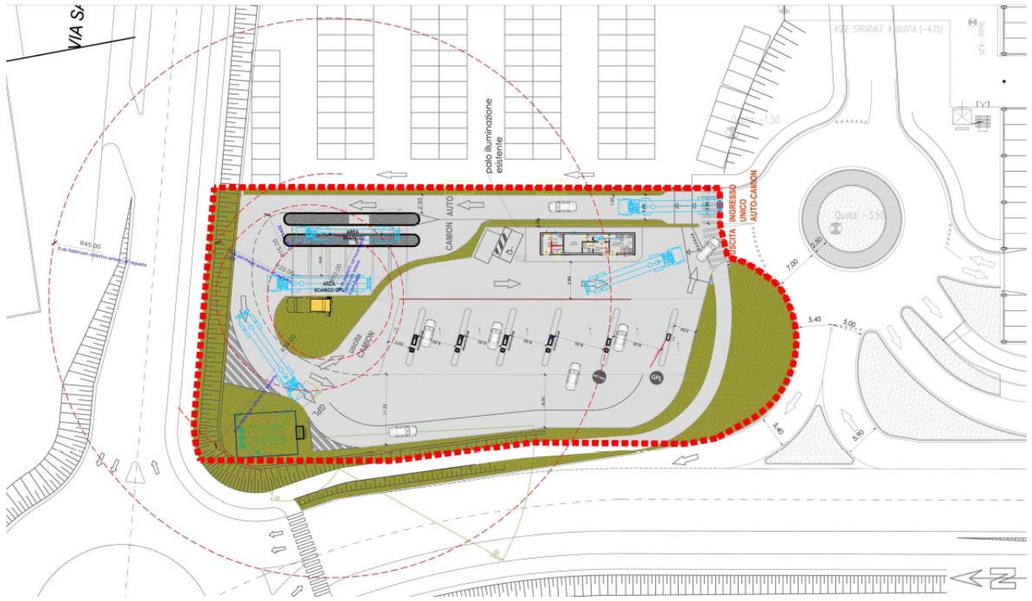
ESTRATTO LOCALIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI DELL'ULTIMA AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE RILASCIATA



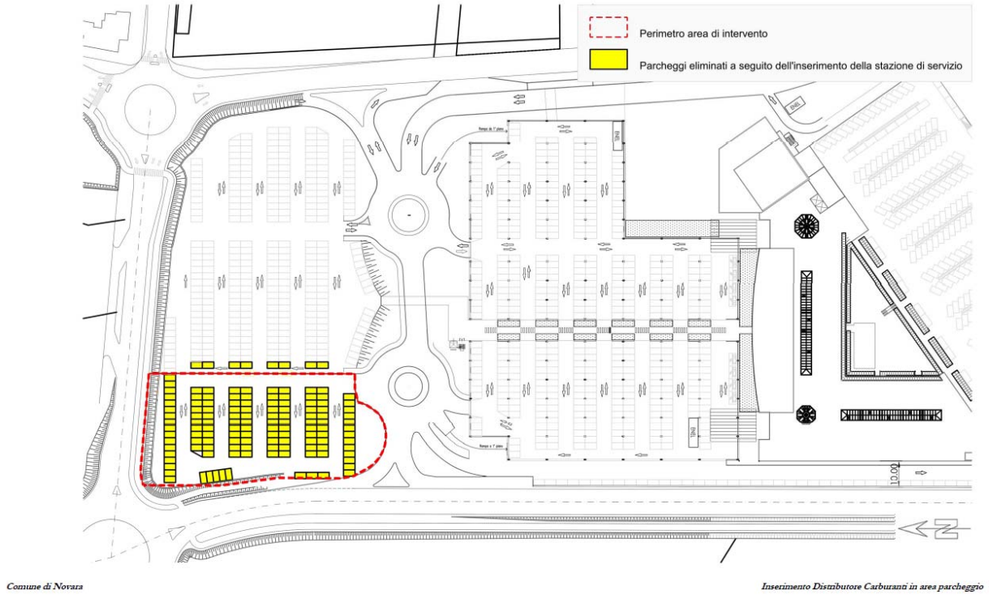
INSERIMENTO DISTRIBUTORE DI CARBURANTE NELL'AREA A PARCHEGGIO



SOVRAPPOSIZIONE DELLA FASCIA DI RISPETTO ALLARGATA DEI POZZI DI VIALE VOLTA AL PROGETTO OGGETTO DI MODIFICAZIONE AL PRG



PLANIMETRIA DI PROGETTO



INDIVIDUAZIONE POSTI AUTO ELIMINATI PER INSERIMENTO DISTRIBUTORE DI CARBURANTE

21.5 Disposizioni particolari

...omissis….

i. Oltre alla destinazione specifica assegnata dalla tavola di Piano P4.20, e dagli indici previsti dalla precedente lettera a) dell'art.21.4 – parametri, nella palazzina denominata Club House del Centro Sportivo del Terdoppio sono ammesse le destinazioni d'uso a servizi di interessedel Centro Sportivo del Terdoppio sono ammesse le destinazioni d'uso a servizi di interesse sovraccomunale di cui agli usi C3.10 e quelle al punto C3.2 dell'art.13.2.

ESTRATTO NTA PRG VIGENTE

21.5 Disposizioni particolari

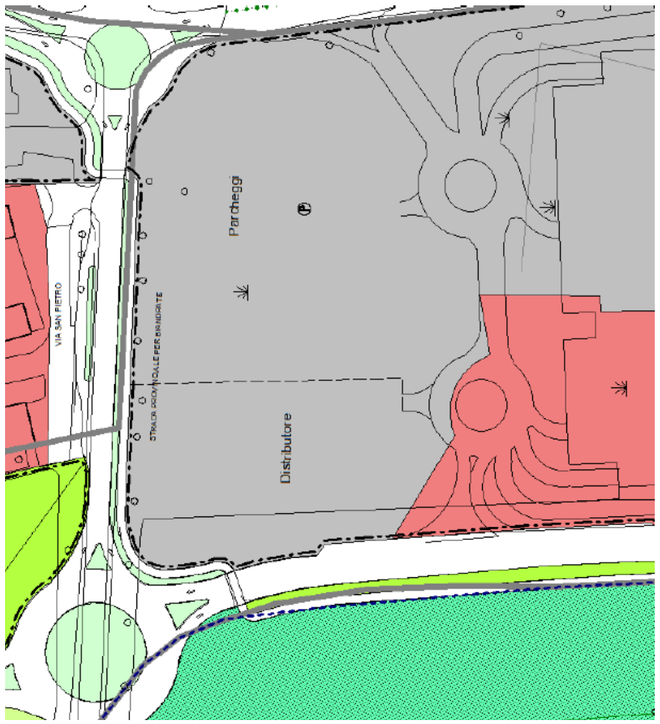
...omissis….

i. Oltre alla destinazione specifica assegnata dalla tavola di Piano P4.20, e dagli indici previsti dalla precedente lettera a) dell'art.21.4 – parametri, nella palazzina denominata Club House del Centro Sportivo del Terdoppio sono ammesse le destinazioni d'uso a servizi di interesse sovraccomunale di cui agli usi C3.10 e quelle al punto C3.2 dell'art.13.2.

l. All'interno dell'area del "Centro Commerciale San Martino 2", posta all'intersezione tra strada Biandrate e via Giovanola, così come indicata nella tav. P4.26 del PRG vigente, destinata a "Parcheggi pubblici esistenti e di progetto", è ammessa la destinazione a servizi C3.16 "Distributori di carburante che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita consentiti dalle leggi e disposizioni vigenti" con indici e parametri di cui all'art. 21.4 delle NTA del PRG vigente.

ESTRATTO NTA PRG MODIFICATO

ESTRATTO TAV. P4.26 PRG VIGENTE



ESTRATTO TAV. P4.26 PRG MODIFICATO

Modifica al P.R.G. vigente ex art.17 comma 12 lett. c), g) e h) L.U.R. 56/77 e s.m.i.	***c)*** *"gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo",* ***g) "****destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico" e* **h)** *gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento: 1) delle previsioni relative a varianti approvate; 2) di sopravvenute norme ed atti aventi carattere di prevalenza, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili; 3) di mutamenti oggettivi nel contesto di riferimento del piano, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili; 4) il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche" (testo novellato con la L.R. n. 7 del 31 maggio 2022).*	**n° 2**

Proponente: SOCIALCOOP, avv. Stefano Bottacchi e Parrocchia della Sacra Famiglia – Modifica del perimetro dell'ambito S16 in prossimità delle aree di proprietà della Chiesa della Sacra Famiglia in adeguamento al PPE approvato e realizzato "Cascina Rasario" – ambito S16; modifica di destinazione di aree a "Verde attrezzato per lo sport" ad aree per "Attrezzature di interesse comunale sanitarie e assistenziali" (di cui parte "Attrezzature private di interesse pubblico") e ad aree per "Attrezzature di interesse comunale religiose e parrocchiali"; aggiornamento all'interno dell'intero perimetro dell'S16 dell'effettiva zonizzazione attuativa del PPE.

L'ambito S16 è stato oggetto del Piano integrato denominato "Cascina Rasario". L'Amministrazione comunale, in relazione all'attuazione di detto Piano, ha assunto, tra gli altri, i seguenti provvedimenti:
- deliberazione di Giunta comunale n. 176 del 2005 di approvazione dei Contratti di Quartiere II;
- avvio della procedura espropriativa relativa alle aree "Cascina Rasario", in particolare della proprietà Bottacchi Antonio e Maria Elena iscritte al Catasto Terreni al foglio 115 mappali 1, 2 e 88 e al foglio 116 mappale 443 (parte), con comunicazione al prot. 8605 del 16/02/2006;
- comunicazione del 16/06/2007 di sospensione della procedura espropriativa per le aree individuate al Catasto Terreni al foglio 115 mappali 1 e 88 (parte) e al foglio 116 mappale 443 (parte);
- offerta di indennità provvisoria e relativa accettazione del 02/07/2007 per le aree al foglio 115 mappali 286 e 287 (ex 2) 2882 e 289 (ex 88 parte) e al foglio 116 mappale 443 (parte) del Catasto Terreni;
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 28/03/2011 di approvazione della variante urbanistica al piano integrato "Cascina Rasario";
- determinazione dirigenziale del Servizio Ambiente e Mobilità del 31/12/2014 di approvazione del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione sul Piano Integrato "Cascina Rasario" a servizio dei lotti residenziali già assegnati e in via di realizzazione.

Da quanto sopra, ne consegue che il Piano integrato fu approvato dall'Amministrazione comunale nella fase di predisposizione del Progetto Definitivo del PRG vigente e pertanto, ai sensi dell'art. 4 c. 1 delle NTA di PRG, gli interventi previsti in detto Piano erano attuabili indipendentemente dalle previsioni di PRG in quanto strumento partocolareggiato vigente già approvati alla data di adozione del PRGC vigente.

La RSA " I Tigli", struttura esistente, è stata realizzata su terreno di proprietà comunale attraverso un partenariato pubblico-privato di finanza di progetto giusta convenzione di concessione di costruzione e gestione rep. n. 17451 del 03/07/2008 redatto dal Segretario comunale, dott. Sergio Albenga. Detta residenza sottende un'area distinta al catasto terreni al foglio 115 mappale 302. Il PRG vigente riconosce l'edificio e l'area sottesa dal mappale in "Area a verde attrezzato per lo sport" di cui all'art. 21.4 delle NTA del PRG; in aggiunta, una porzione di detta area, ed in particolare quella prospiciente la Parrocchia, risulta esterna al perimetro vigente dell'S16. La proposta di modificazione di cui all'art. 17 c. 12 lett. c) e g) consta, per la residenza " I Tigli" nella ricampitura del mappale 302 in area in parte per "Attrezzature di interesse comunale" con la specificazione di quelle socio-assistenziali ed in parte a "Parcheggio esistente". Parimenti, il perimetro dell'S16 è ricondotto al limite ovest del mappale 302 così da ricomprendere interamente la residenza all'interno dell'ambito a prescrizione specifica.

La RSA "Il Parco", già autorizzata e attualmente in fase di inizio cantiere, interessa i mappali n. 293, 413, 410 e 415 sempre del foglio 115; anche dette aree sono di proprietà comunale concesse in diritto di superficie, sempre attraverso l'istituto del partenariato pubblico-privato giusto atto notarile di concessione rep. n. 58839 rac. n. 20294 del 24/07/2019, redatto dal notaio dott. Gian Vittorio Cafagno. Il PRG vigente riconosce l'edificio e l'area sottesa dai mappali in "Area a verde attrezzato per lo sport" di cui all'art. 21.4 delle NTA del PRG. La proposta di modificazione di cui all'art. 17 c. 12 lett. g) consta, per la residenza " Il Parco" nella ricampitura di tutti i mappali in aree per "Attrezzature di interesse comunale" con la specificazione di quelle "socio-assistenziali".

Per entrambe le Residenze di cui sopra la modificazione proposta si completa con la conferma dell'icona del circoletto rosso delle aree pubbliche.

La RSA "Il Parco" necessita di un complessivo adeguamento alle nuove esigenze emerse con il manifestarsi della pandemia di COVID-19.
In particolare è stata rilevata l'esigenza di:
- aumentare il numero delle camere singole per ogni nucleo;
- prevedere la divisibilità dei nuclei di 20 posti letto con l'interposizione di nuovi collegamenti verticali e zone filtro oltre a ulteriori camere per il personale e bagni per gli assistiti;
- incrementare di conseguenza i servizi generali di struttura.

Nell'esigenza di mantenere gli attuali 108 posti letto autorizzati per "Il Parco" tale rimodulazione comporterebbe un incremento della SLP complessiva di circa mq. 1600 pari al 30% degli attuali mq. 5400 già convenzionati ed in fase di realizzazione.
La superficie in aumento, essendo l'area di pertinenza de "Il Parco", insistente sui mappali n. 293, 413, 410 e 415 del foglio 115, già satura e quindi senza possibilità di ampliamento, si prevede localizzata quale nuova

infrastruttura sui mappali 1 e 399 del foglio 115 e mappale 1199 del foglio 116, anch'essi ricompresi totalmente all'interno del perimetro dell'S16 e destinati ad "Area a verde attrezzato per lo sport" di cui all'art. 21.4 delle NTA del PRG. La proposta di modificazione di cui all'art. 17 c. 12 lett. g) consta, per l'ampliamento della residenza " Il Parco", nella ricampitura di tutti i mappali n. 1 e 399 del foglio 115 e mappale n. 1199 del foglio 116 in aree per "Attrezzature di interesse comunale" con la specificazione di quelle "socio-assistenziali". Trattandosi di un'area privata, la modificazione proposta si completa con l'inserimento della losanga viola indicante le attrezzature private d'interesse pubblico.

Poiché la modificazione della destinazione d'uso dell'area da un tipo di servizio ad altro tipo di servizio consentirebbe la realizzazione di circa mq. 6.100 di SLP, i richiedenti l'ampliamento hanno moto proprio ritenuto di proporre la localizzazione di mq. 4500 sulla nuova area privata d'interesse pubblico in quanto non impegnati nella rimodulazione della RSA, che verrebbero destinati alla realizzazione di una nuova struttura per la disabilità e il disagio sociale, così distinti:

- RAF per disabili (struttura residenziale per persone disabili adulte): mq. 1500 di SLP per complessivi 20 posti letto;
- CDI per disabili (centro diurno RAF per disabili ultraquattordicenni): mq. 1000 di SLP per 20 utenti;
- CO-HOUSING per residenze temporanee per soggetti svantaggiati: mq. 2000 di SLP.

La rimanente SLP prodotta dall'area é prevista, invece, quale cessione di diritti edificatori per la rimodulazione dell'attuale "I Tigli" in costruzione. Detta previsione, laddove si concretizzi, verrà valutata in sede successiva di rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento dell'opera.

Inoltre, la Parrocchia della Sacra Famiglia ha inoltrato, in data 10.09.2015 al prot. n. 57461, richiesta di ridefinizione dell'area destinata a "Attrezzatura di interesse comunale, religiose e parrocchiali" portandola a coincidere con la proprietà effettiva della Parrocchia distinta al foglio 115 mappali 230 e 400, come indicato negli stralci planimetrici sottostanti.

STRALCIO TAV. P4.36 PRG VIGENTE

STRALCIO TAV. P4.36 PRG COSI' COME PROPOSTA dalla PARROCCHIA

Infatti il PRG vigente, prevede per l'area sopra descritta di mq. 6.871,00, come sopra censita al catasto terreni, 2 specifiche destinazioni a servizi: la prima per mq. 2.492,00 a destinazione d'uso "Verde attrezzato per lo sport"; la seconda di mq. 4.379,00 destinata "Attrezzature di interesse comunale religiose e parrocchiali". La proposta di modificazione di cui all'art. 17 c. 12 lett. g) consta nell'attribuire alla intera proprietà della Parrocchia la campitura ad area per "Attrezzatura di interesse comunale , religiose e parrocchiali". Parimenti tutta detta area viene esclusa dal perimetro dell'Ambito a prescrizione specifica S16.

Da quanto sopra esposto si evince che le modificazioni introdotte con le diverse campiture sulle aree e al ridefinizione del perimetro dell'S16 altro non sono che la trasposizione sul PRG vigente dello stato di fatto dell'attuazione del Piano Contratti di Quartiere II, ivi compresa la già realizzata viabilità di via Tonale, con la conseguente già esperita verifica che indici e parametri delle nuove campiture, in particolare il passaggio dalle destinazioni C3.3 alle destinazioni C3.2 sottendano le superfici concesse (Ut ed RC)

La somma delle modifiche apportate si traduce urbanisticamente nelle seguenti differenze rispetto al PRG vigente:

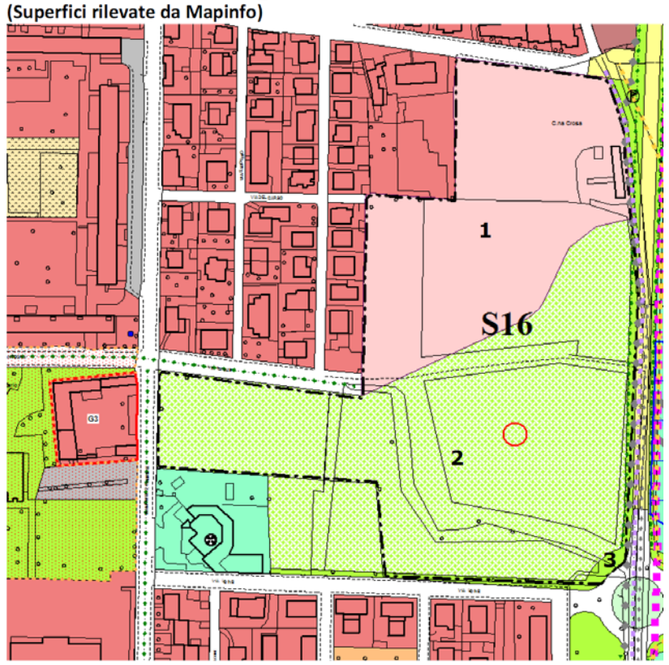
- Incremento della superficie dell'area S16 dell'1,6% della ST con passaggio dagli attuali mq. 55.787,00 a mq. 56.716,00 con un delta + di mq. 929,00 . Ciò in quanto il perimetro é stato variato in 2 punti con l'inclusione al suo interno della residenza "I Tigli", già realizzata ed operante quale RSA, come sopra argomentato, e l'esclusione a nord dell'area di proprietà della parrocchia ovvero di parte del mappale n. 230 del Fg 115;

- nella diminuzione delle SF delle aree destinate all'edilizia residenziale pubblica che passano dagli attuali mq. 21.010 agli effettivi mq. 18.550 che sottendono le superfici realmente assegnate alle cooperative e quelle di proprietà comunale ancora da assegnare. Si tenga conto che la differenza é data anche dall'introduzione in mappa della via Tonale e del proseguimento della via Carso, che nell'attuale campitura del PRG non sono indicate ancorché esistenti e collaudate.

- nella ridefinizione di tutte le aree a servizi sia pubbliche che private d'interesse pubblico all'effettivo stato di fatto e di progetto delle medesime, ivi compresi i parcheggi esistenti già realizzati, ovvero ai Contratti di Quartiere II.

La correzione apportata, per la presente relazione, avviene sullo stralcio della tavola di PRG P4.36 "Progetto del Territorio Scala 1:2000" agg. giugno 2018. Ad approvazione della deliberazione, la tavola di PRG P4.36 e, conseguentemente, la tavola P3.1 – Progetto del Territorio Scala 1:10.000.

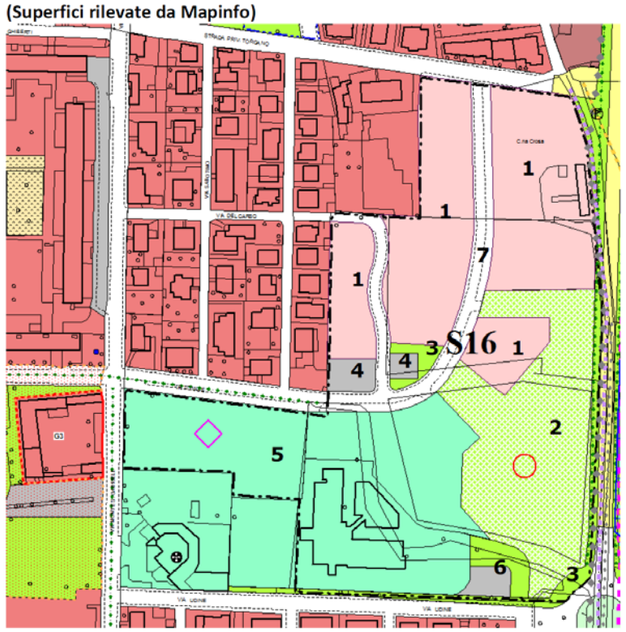
Estratto PRG Vigente – Tav P4_36
(Superfici rilevate da Mapinfo)



	Destinazione aree	Superficie mq.
1	Tessuto Urbano di progetto	21.010,00
2	Verde attrezzato per lo sport	33.205,00
3	Verde pubblico	1.572,00
	Sommano	**55.787,00**

Area soggetta a SUE

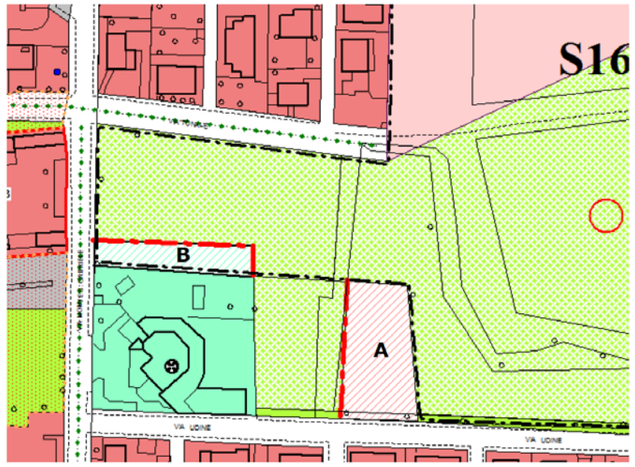
Estratto PRG di progetto – Tav P4_36
(Superfici rilevate da Mapinfo)



	Destinazione aree	Superficie mq.
1	Tessuto Urbano di progetto	18.550,00
2	Verde attrezzato per lo sport	11.650,00
3	Verde pubblico	1.986,00
4	Parcheggi pubblici esistenti	898,00
5	Attrezzature di interesse comunale	17.894,00
6	Parcheggio + verde "I Tigli"	1.272,00
7	Viabilità esistente	4.466,00
	Sommano	**56.716,00**

Area soggetta a SUE

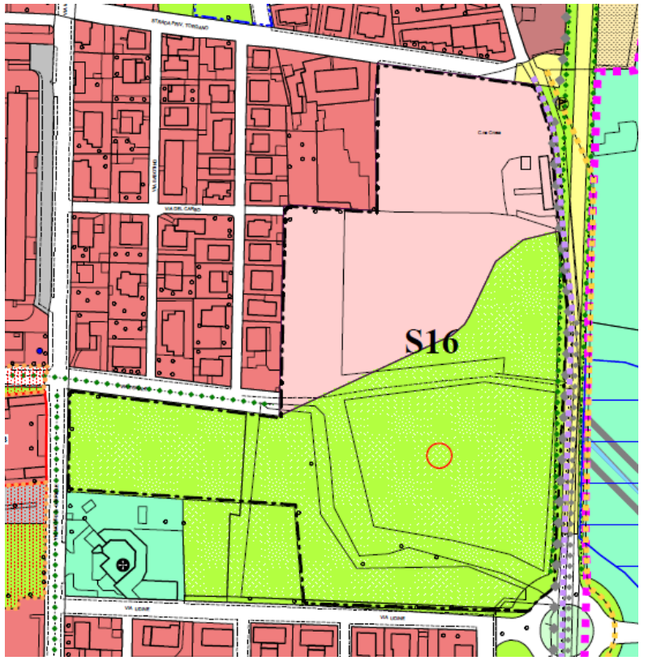
Estratto particolare modifica perimetro SUE
(Superfici rilevate da Mapinfo)



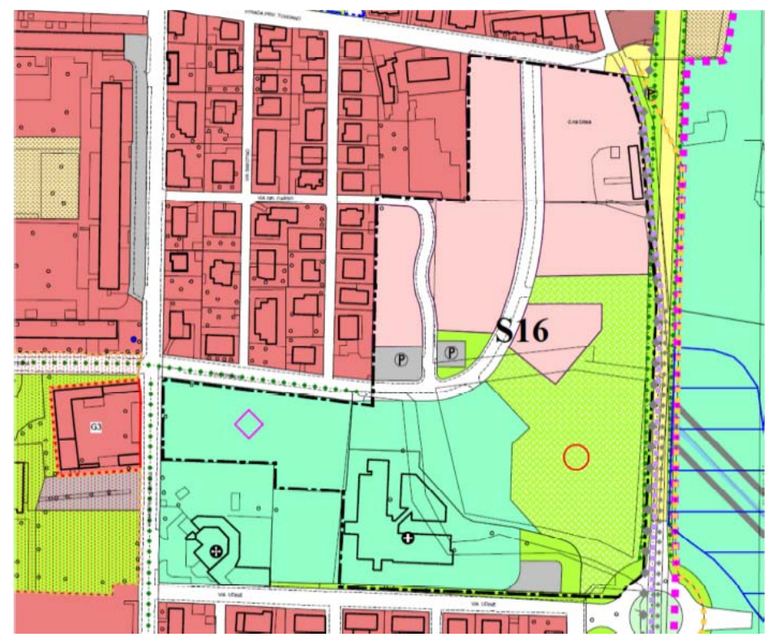
	Modifica perimetro SUE	Superficie mq.
A	Area in ampliamento	1.778,00
B	Area in riduzione	- 849,00
	Superficie in ampliamento	**929,00**

ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FOGLI 115 MAPPALI 1 – 399 – 230 – 400 E 116 MAPPALE 1199



ESTRATTO TAV. P4.36 PRG VIGENTE



ESTRATTO TAV. P4.36 PRG MODIFICATO

Modifica al P.R.G. vigente ex art.17 comma 12 lett. b) e c) L.U.R. 56/77 e s.m.i.	*b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale e c) "gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo"*	**n° 3**

Proponente: Sigg.ri Borgini Marco e Paola e ADF Srl – Lievi modifiche ai perimetri dell'area SUE quartiere Bicocca – via Tommaseo e via Poerio - e conseguente lieve rilocalizzazione del tracciato della viabilità pubblica in progetto esterna al perimetro ed interna con previsione di trasferimento dei diritti edificatori per le aree di proprietà comunale.

Il PRG vigente, la cui variante strutturale generale è stata definitivamente approvata in data 16/06/2008 con DGR n.51-8996, individua l'area in esame come soggetta a SUE senza specifica scheda d'area, quindi con indici e parametri di cui all'art. 16.2 delle NTA del PRG.
I richiedenti la modifica sarebbero intenzionati a sviluppare il SUE al fine di attuare un progetto che prevede la formazione di un centro sportivo attrezzato che comprende dei campi da paddle, una clubhouse, una palestra multifunzionale, un punto ristoro ed aree verdi attrezzate oltre ad una compagine residenziale di dimensioni contenute compatibili con il contesto.

E' stato rilevato che:
- il perimetro del SUE indicato nelle tavole grafiche di PRG, ed in particolare nella tav. P4.37 progetto del territorio scala 1.2000, sovrapposto graficamente alla mappa catastale vettorializzata, non coincide esattamente con alcune particelle che per loro quasi totalità sono già in esso ricomprese;
- la previsione della viabilità del PRG vigente non coincide con la precedente previsione del PRG'80;
- la viabilità di progetto interna al SUE indicato graficamente al PRG non coincide con i mappali di proprietà pubblica a suo tempo acquistati all'uopo per la realizzazione della viabilità in ossequio a previsioni di PRG precedenti sino all'area di pertinenza della cascina esistente;
- alcune aree di proprietà pubblica sono indicate come edificabili e producenti volumetria;
- la viabilità di progetto contenuta nelle previsioni di SUE non è materialmente realizzabile in quanto la prevista intersezione posta a est dovrebbe raccordare tra loro strade già esistenti aventi quote completamente differenti tra loro e pertanto l'asse viario verrebbe ad avere delle livellette di pendenza fuori dai normali standard viari;

Per quanto sopra rilevato viene proposta la riperimetrazione del SUE oggi presente in cartografia di PRG, redatta su base catastale facendo coincidere, ove per logica e affinamento grafico, il perimetro del SUE con i confini dei mappali catastali.

Viene inoltre proposta una nuova previsione di viabilità interna al SUE che ricalchi, per quanto più possibile, i terreni di proprietà pubblica (che già nelle precedenti pianificazioni dovevano essere destinati a viabilità) in un'ottica di rimodellazione della viabilità interna al SUE. Preso atto che le nuove aree formatisi debbano avere una fattibilità edificatoria reale e concreta e che i terreni pubblici a suo tempo acquisiti andavano a formare una viabilità di larghezza pari a m. 13 (viabilità che alla luce della previsione di progetto, conforme all'art. 21.1 del PRG, potrebbe essere ridotta a 10,50 m), viene altresì formulata la proposta di acquisizione del sedime di reliquato indicato nella tavola grafica.

A fronte del riposizionamento della prevista viabilità sulle aree pubbliche, dal vigente PRG rese in parte edificabili all'interno del SUE, la Convenzione attuativa il SUE così come modificato per effetto del presente c. 12 dovrà giocoforza prevedere l'acquisizione da parte dei proponenti dei diritti edificatori delle sole porzioni di aree pubbliche edificabili ante modifica. Laddove, per questioni organizzative e/o operative, l'acquisizione fosse antecedente la presentazione del SUE e la conseguente stipula della Convenzione, gli atti tecnici del medesimo dovranno darne atto.

La proposta di modificazione di cui all'art. 17 c. 12 lett. b) e c) consta, di una parziale riperimetrazione dei lati ovest, sud ed est e di una lieve ricalibratura ad est in prossimità dell'edificio antistante la cascina (comma 12 lett. c)) al fine di aderire il più possibile ai lotti catastali e ad una diversa localizzazione delle infrastrutture viarie di progetto sia interne all'ambito oggetto di proposta che interne all'ambito limitrofo anch'esso soggetto a SUE (comma 12 lett. b)) così da dare continuità e collegamento tra le viabilità con anche il mantenimento di una cospicua parte della cascina esistente.
Resta in previsione la viabilità di completamento di via Arbogna ancorché non ricompresa nel SUE.

La somma delle modifiche apportate si traduce urbanisticamente nelle seguenti differenze rispetto al PRG vigente:

- Incremento della superficie dell'area a SUE del 2,23% della ST con passaggio dagli attuali mq. 11.740,00 a mq. 12.008,00 con un delta + di mq. 268,00. Ciò in quanto il perimetro é stato variato in 3 punti come sopra descritto;

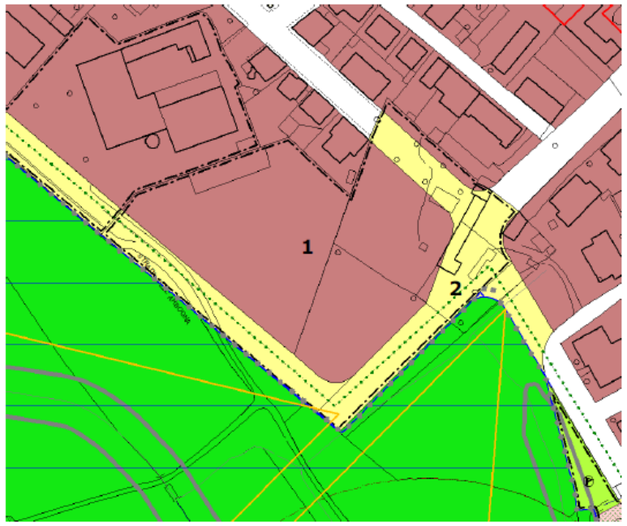
- a fronte del riassetto stradale la SF destinata al Mix funzionale R di cui all'art. 16.1 delle NTA di PRG passa dagli attuali mq. 7.879 agli effettivi mq. 8.927 con un delta + di mq. 1048. Ciò in funzione del fatto che l'area dell'attuale cascina è stata stralciata dalla viabilità di progetto e correttamente in parte inserita nel tessuto urbano esistente.

La correzione apportata, per la presente relazione, avviene sullo stralcio della tavola di PRG P4.37 "Progetto del Territorio scala 1:2000" - agg. luglio 2021. Ad approvazione della deliberazione, la tavola di PRG P4.36 e, conseguentemente, la tav. P3.1 – Progetto del Territorio Scala 1:10.000.

ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

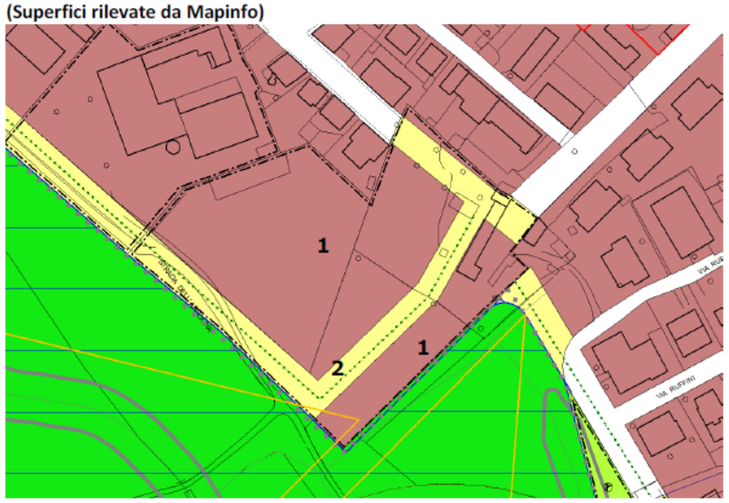
Estratto PRG Vigente – Tav P4_37
Superfici rilevate da Mapinfo



	Destinazione	Superficie mq.
1	Tessuto Urbano esistente	7.879,00
2	Viabilità di progetto e sistemazioni di pertinenza	3.861,00
	Sommano	11.740,00

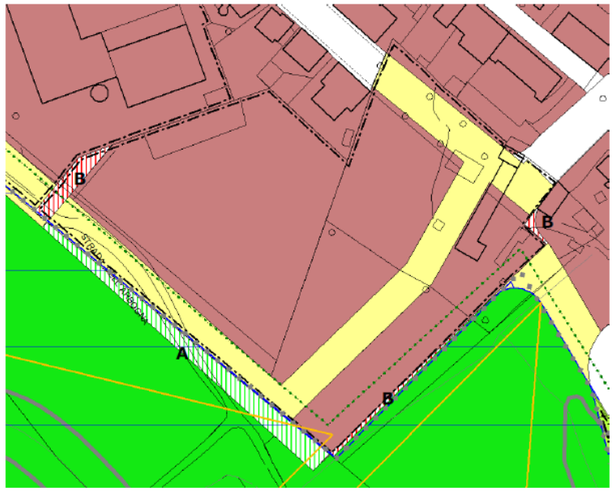
Area soggetta a SUE

Estratto PRG di progetto – Tav P4_37
(Superfici rilevate da Mapinfo)



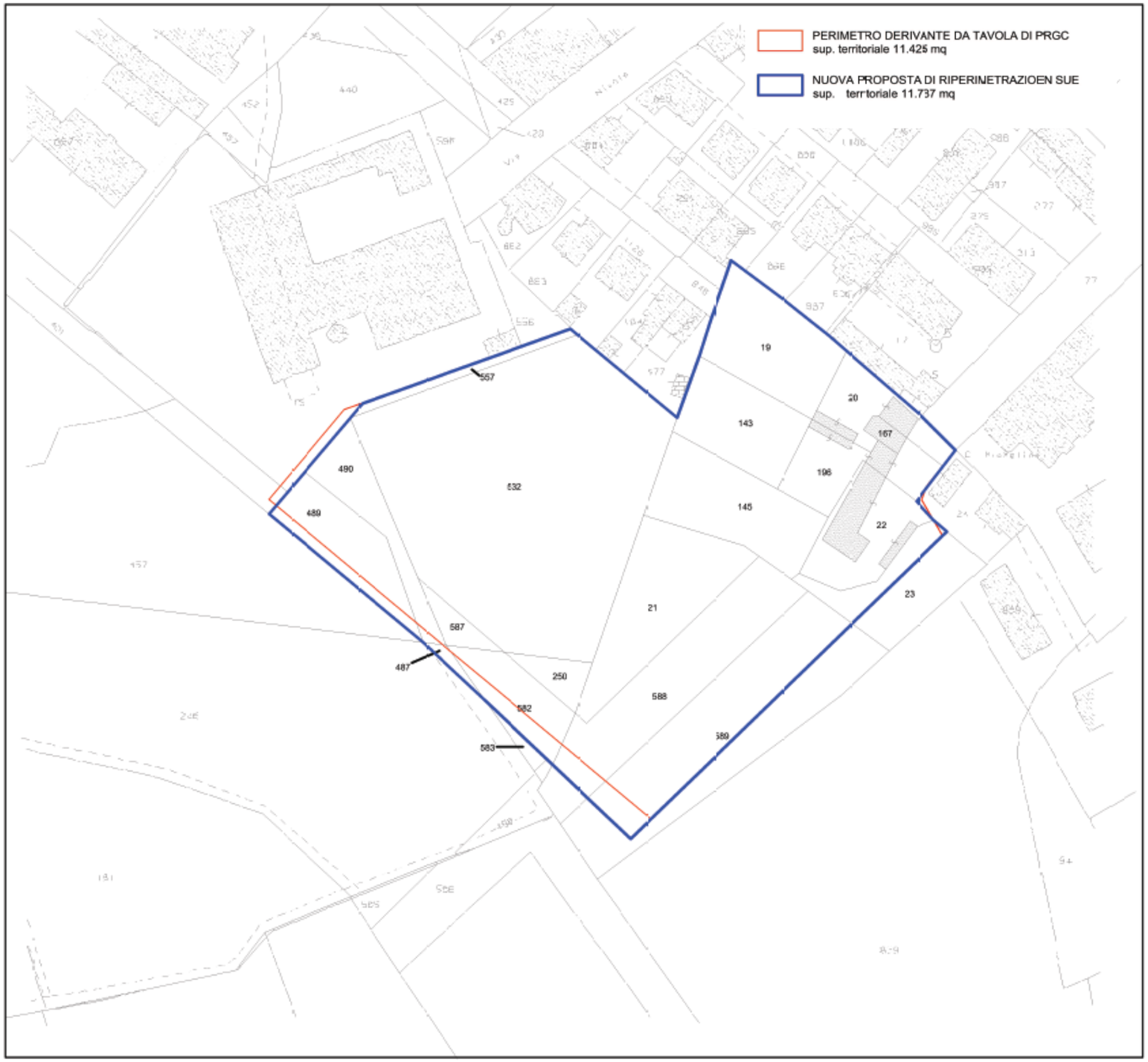
	Destinazione	Superficie mq.
1	Tessuto Urbano esistente	8.927,00
2	Viabilità di progetto e sistemazioni di pertinenza	3.081,00
	Sommano	12.008,00

Estratto particolare modifica perimetro SUE
Superfici rilevate da Mapinfo

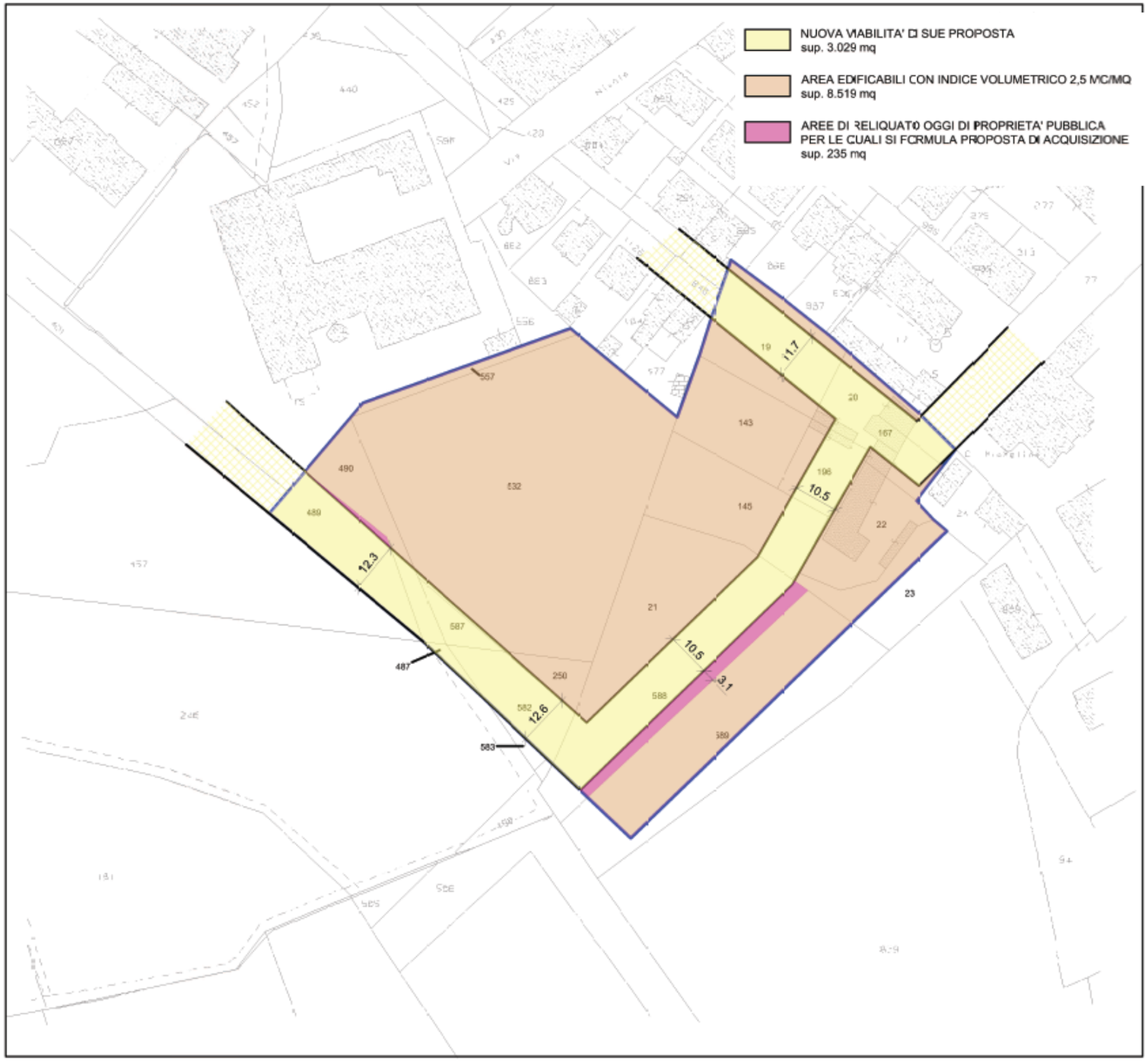


	Modifica perimetro SUE	Superficie mq.
A	Area in ampliamento	504,00
B	Area in riduzione	- 236,00
	Superficie in ampliamento	**268,00**

INDIVIDUAZIONE PROPRIETA'



INDIVIDUAZIONE PERIMETRO SUE

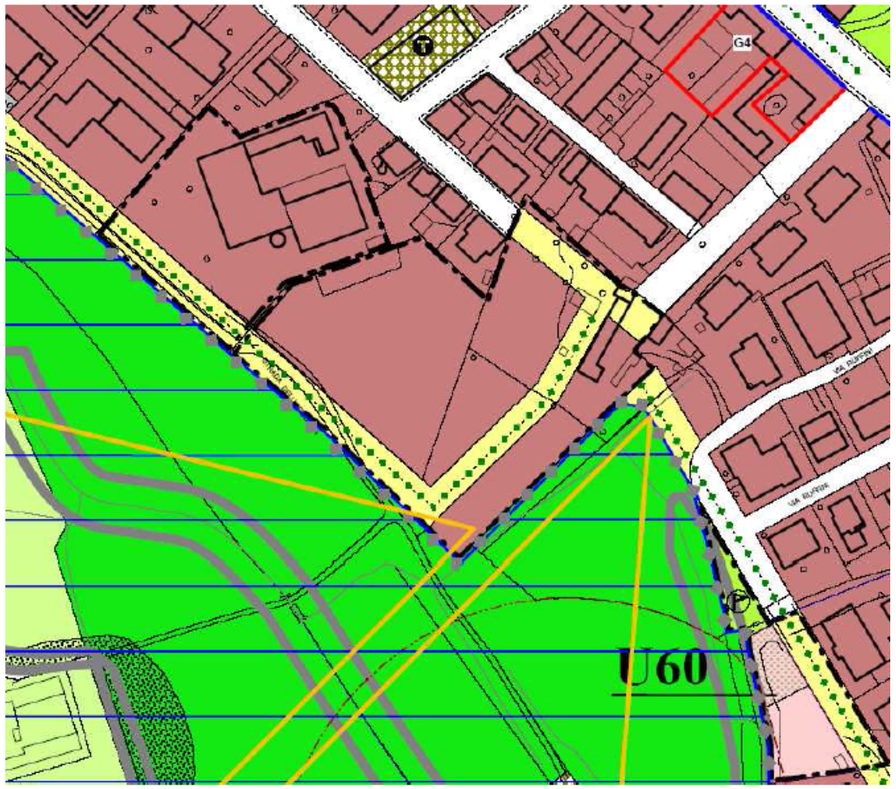


INDIVIDUAZIONE NUOVA VIABILITA'

MODALITÀ DI INTERVENTO

Aree soggette a SUE — Art. 6.1.c, Art. 7

Estratto PRG Vigente – Tavola P4.37



MODALITÀ DI INTERVENTO

Aree soggette a SUE — Art. 6.1.c, Art. 7

Estratto PRG modificato – Tavola P.4.37