



# CITTÀ DI NOVARA

**Deliberazione N° 47 del 11/07/2022**

*Proposta N° 61 del 23/06/2022*

## OGGETTO

**PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA EX ART. 17 COMMA 5 DELLA LR 05.12.1977 N. 56 E S.M.I. INERENTE LA POSSIBILITÀ DI MONETIZZARE PARTE DEGLI STANDARD URBANISTICI, ATTUALMENTE PREVISTI SULLE TAVOLE DEL PRG, NELL'AMBITO DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANISTICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX MOLINO TACCHINI - GRIGNASCHI & C. S.R.L., SITO IN VIA LEONARDO DA VINCI ANGOLO VIA VISCONTI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ IMMOBILIARE NOVARA NORD S.R.L.. ADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE.**

L'anno duemilaventidue, mese di Luglio, il giorno undici, alle ore 09:15, nella sala del Castello Visconteo Sforzesco si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria, seduta pubblica.

L'avviso di convocazione con l'elenco degli oggetti da trattare, è stato trasmesso in tempo utile a tutti i Consiglieri Comunali, è stato pubblicato all'Albo Pretorio ed è stato inviato al Signor Prefetto di Novara.

Presiede Il Presidente del Consiglio Comunale, Sig. Edoardo Brustia.

Assiste il segretario generale, Cav. Uff. Dott. Giacomo Rossi.

All'inizio della discussione della presente delibera dei seguenti trentatré Consiglieri in carica assegnati al Comune:

Canelli Alessandro	Freguglia Flavio	Pasquini Arduino
Allegra Emanuela	Gagliardi Pietro	Picozzi Gaetano
Astolfi Maria Luisa	Gambacorta Marco	Pirovano Rossano
Baroni Piergiacomo	Gigantino Mauro	Piscitelli Umberto
Brustia Edoardo	Graziosi Valentina	Prestinicola Gian Maria
Caressa Franco	Iacopino Mario	Ragno Michele
Colli Vignarelli Mattia	Iodice Annaclara	Renna Laucello Nobile Francesco
Crivelli Andrea	Napoli Tiziana	Ricca Francesca
Esempio Camillo	Pace Barbara	Romano Ezio
Fonzo Nicola	Paladini Sara	Spilinga Cinzia
Franzoni Elisabetta	Palmieri Pietro	Stangalini Maria Cristina

Risultano assenti :

*ALLEGRA, CARESSA, COLLI VIGNARELLI, GAMBACORTA, NAPOLI, PASQUINI, ROMANO.*

Consiglieri presenti N. **26**      Consiglieri assenti N. **7**

Sono presenti gli Assessori, Sigg.:

*ARMIENTI, CHIARELLI, DE GRANDIS, LANZO, MOSCATELLI, NEGRI, PIANTANIDA, ZOCCALI.*

**Il Presidente riconosce la validità della seduta.**

- N. 47      OGGETTO: **PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA EX ART. 17 COMMA 5 DELLA LR 05.12.1977 N. 56 E S.M.I. INERENTE LA POSSIBILITÀ DI MONETIZZARE PARTE DEGLI STANDARD URBANISTICI, ATTUALMENTE PREVISTI SULLE TAVOLE DEL PRG, NELL'AMBITO DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANISTICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX MOLINO TACCHINI - GRIGNASCHI & C. S.R.L., SITO IN VIA LEONARDO DA VINCI ANGOLO VIA VISCONTI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ IMMOBILIARE NOVARA NORD S.R.L.. ADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE.**

*Il Presidente pone in discussione la proposta di deliberazione di cui in oggetto, iscritta al punto n. 5 dell'odg del Consiglio Comunale ed invita il Sindaco ad illustrarne il contenuto.*

*Dopo la relazione del Sindaco, intervengono per discussione e/o dichiarazione di voto i consiglieri Fonzo, Iacopino e Picozzi.*

*I relativi interventi sono riportati nel verbale della seduta odierna.*

*Successivamente,*

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **Premesso che:**

- il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 51-8996 del 16.06.2008, pubblicata sul B.U.R. n. 26 del 26.06.2008 regolarmente vigente con le sue successive varianti;
  - in particolare, con la deliberazione n. 51 del 26/9/2018, il Consiglio Comunale ha approvato una variante parziale del Piano Regolatore Generale per consentire la riqualificazione del complesso immobiliare sito in adiacenza all'intersezione fra le vie Leonardo da Vinci e Visconti, denominato Ex Molino Tacchini & Grignaschi.
  - il complesso in questione si inserisce nel quartiere di Sant'Agabio, ubicato a nord della linea ferroviaria Torino-Milano e in prossimità della medesima e delle stazioni RFI e Ferrovie Nord Milano;
  - tale variante comportava l'enucleazione dell'area sopra descritta e degli edifici sulla stessa insistenti dal maggior corpo dell'ambito tematico individuato dal PRG con la sigla T6b;
  - la parte oggetto della suddetta variante aveva un'estensione di circa 6.800 mq. e veniva individuata con la sigla T6c;
- sulla stessa area è stato successivamente formato un Piano Esecutivo Convenzionato, approvato con la deliberazione della Giunta Comunale n. 113 del 31/3/2020, rettificata da ultimo con D.G.C. n. 153 del 29/3/2022;
- la relativa convenzione fra il Comune di Novara e la Parte Proponente, Società immobiliare Novara Nord S.r.l., è stata stipulata in data 13/4/2022, con atto rogito notaio Alessandra Bortesi in Milano, repertorio n. 5134, raccolta n. 3464;

- lo sviluppo dell'area prevede una dotazione di standard urbanistici, determinati in base all'articolo 21 della legge regionale n. 56/77 e s.m.e.i nonché all'articolo 10 delle Norme di attuazione del PRG, pari a mq. 4.718,94, di cui mq. 403,27 da cedere al Comune in proprietà, mq. 1.432,72 da asservire all'uso pubblico e individuati come parcheggio sulle tavole di Piano, la restante parte pari a mq. 2.882,94 da monetizzare;
- nel frattempo, e più precisamente in data 9/3/2022, è pervenuta al Comune la nota prot. n. 25069 con la quale la Parte Proponente richiede la possibilità di monetizzare le aree a standard individuate dal PRG e dal P.E.C. quali parcheggi asserviti all'uso pubblico, adducendo le seguenti motivazioni:
  - l'attuale progetto prevede la riqualificazione del complesso immobiliare tramite l'insediamento di attività produttive e artigianali, commerciali, residenze speciali; tuttavia il mutato scenario di riferimento, anche a seguito della pandemia, ha fatto venir meno l'attuabilità di alcune funzioni, come ad esempio quelle commerciali, facendo crescere viceversa l'interesse da parte di operatori industriali nel campo della moda;
  - nella visione della nuova attività, di tipo produttivo, che si andrebbe a insediare nel complesso da rigenerare, la presenza all'interno del perimetro del complesso di un parcheggio asservito all'uso pubblico, e dunque rivolto a un utilizzo indifferenziato di utenti, mal si concilierebbe con le esigenze di segretezza dei processi industriali, risultando di conseguenza pregiudizievole dell'attuazione dell'intervento medesimo;
- la proposta è stata ritenuta dall'Amministrazione meritevole di accoglimento per i seguenti motivi:
  - l'insediamento nell'area di Sant'Agabio di un gruppo industriale della moda è di sicuro interesse, poiché contribuirebbe a consolidare e sviluppare la presenza di questo settore produttivo nella città, con conseguenti ricadute positive sul processo di riqualificazione dell'intero quartiere;
  - la proposta di variante, con la possibilità di monetizzare gli standard urbanistici, renderebbe più appetibile l'attuazione degli interventi di riqualificazione del complesso, cosa che a tutt'oggi, a quattro anni dall'approvazione della prima variante e a due anni dall'approvazione del PEC, non ha ancora visto l'avvio;
  - una differenza di 34 posti auto non incide in modo significativo sugli spazi per la sosta delle aree circostanti considerate nel loro complesso;
- sulla medesima si è espressa la Giunta Comunale con la deliberazione n. 168 del 5/4/2022 e il relativo accordo procedimentale, ai sensi dell'articolo 11 della legge 241/90 e in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 28.06.2017, è stato sottoscritto in data 12/5/2022;

**Atteso che** non sussistono i presupposti sia per il ricorso a una variante urbanistica semplificata ai sensi dell'art. 8, comma 1, del D.P.R. 7/9/2010, n° 160, sia per il ricorso a un permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 5, commi 9 e seguenti, della legge 12/7/2011, n° 106, e che di conseguenza l'unico mezzo per poter conferire conformità urbanistica alla proposta rimane quello della preventiva variante ordinaria del tipo parziale ai sensi dell'art. 17, comma 5, della legge regionale 5/12/1977, n° 56 e sue successive modifiche e integrazioni;

**Ravvisato che**, in particolare, 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 in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.e i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi previsti;
- non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.e i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti;
- non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;
- non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 per cento;
- non incide 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'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

**Dato atto che**, visti gli elaborati tecnici della variante, non vi sono variazioni da apportare alle Norme di attuazione del PRG, per le ragioni esplicitate nella Relazione Urbanistica allegata alla presente deliberazione, e che quindi le uniche modifiche riguardano le Tavole P3.1 e P4.19, anch'esse allegate al presente atto;

**Ritenuto che** la proposta di trasformazione presentata dalla summenzionata Società immobiliare Novara Nord S.r.l. sia meritevole di diventare oggetto di una variante urbanistica parziale ordinaria, da formarsi secondo le procedure indicate dalla L.R. 56/77 e s.m.e i., articolo 17, comma 7;

**Visto** il progetto preliminare di variante parziale del PRG, composto dai seguenti elaborati che si allegano a far parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Relazione Urbanistica
- Tavola P3.1 vigente e variante
- Tavola P4.19 vigente e variante
- Documento Tecnico Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS.

Visti i pareri favorevoli resi, per quanto di competenza - ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267 dal Dirigente Servizio Governo del Territorio e dal Dirigente del Servizio Bilancio;

Sentito il parere della 2° Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 07/07/2022;

Con voti favorevoli unanimi resi per alzata di mano dai 26 consiglieri presenti e votanti, come da proclamazione fatta dal Presidente,

## DELIBERA

- 1) di adottare il progetto preliminare relativo alla variante parziale del PRG, da formarsi ai sensi dell'articolo 17, commi 5, 6 e 7, della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, composto dai seguenti elaborati allegati a far parte integrante e sostanziale del presente atto:
  - Relazione Urbanistica;
  - Tavola P3.1 vigente e variante;
  - Tavola P4.19 vigente e variante;
  - Documento Tecnico Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS.
- 2) Di dare atto che 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 in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
  - non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.e i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi previsti;
  - non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.e i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti;
  - non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;
  - non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 per cento;
  - non incide 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'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.
- 3) di dare atto che:
  - la variante parziale deve essere sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS come prescritto all'art. 17 comma 8 della più volte citata legge regionale, poiché non rientra nelle condizioni di esclusione previste dal comma 9 del medesimo articolo;
  - all'uopo è stato predisposto il Documento Tecnico Preliminare, dando avvio al relativo procedimento di verifica;
  - tale procedura di verifica di assoggettabilità verrà esperita in maniera integrata con le procedure di approvazione della Variante urbanistica medesima così come previsto dal comma 11 dell'art. 17 della L.U.R. 56/77 e s.m. e i.;
  - che le tempistiche e le modalità operative di tale fase siano determinate dal Dirigente del Servizio Governo del Territorio sentita l'Autorità procedente e l'Autorità competente
- 4) di dare atto che il presente provvedimento non comporta né aggravio di spesa, né diminuzione delle entrate a carico del bilancio del Comune;

Con successiva votazione, a voti unanimi resi per alzata di mano dai 26 consiglieri presenti e votanti, come da proclamazione fatta dal Presidente, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile.



**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**  
**Sig. Edoardo Brustia**  
*(atto sottoscritto digitalmente)*

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Cav. Uff. Dott. Giacomo Rossi**  
*(atto sottoscritto digitalmente)*