



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. 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. relativa alla modifica cartografica dell'Ambito Tematico T6c

Relazione Urbanistica

Sindaco

Alessandro Canelli

Assessore allo Sviluppo del Territorio

Valter Mattiuz

Dirigente del Settore

Sviluppoo del Territorio

Arch. Maurizio Foddai

Funzionario Tecnico Responsabile

Unità Urbanistica

Arch. Mario Mariani

Giugno 2022

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 Strutturale generale, e relativi ex officio, il Comune di Novara ha provveduto a formare, e approvare, i seguenti atti modificativi del medesimo:

- n. 1 Variante Strutturale ex art. 17 co. 4 e 15 della L.R. 56/77 e s.m.i. di approvazione di Piano Particolareggiato e contestuale variante di PRG relativo all’attuazione delle aree produttive e logistiche del quadrante Nord Ovest della Città, atto di Consiglio Comunale n. 82 del 27.12.2018;
- il Piano Particolareggiato di cui sopra è stato variato ai fini tipologico insediativi e di standard con contestuale Variante Parziale al PRG n. 19, ai sensi dei combinati disposti degli artt. 39, 40 e 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 14.9.2020;
- n. 17 Varianti Parziali al vigente PRG ai sensi dell’art. 17 comma 5 (ex comma 7) della L.R. 56/77 e s.m. e i., i cui atti deliberativi di approvazione si riportano: D.C.C. n. 70 del 05.11.2009, n. 24 del 28.03.2011, n. 82 del 17.12.2012, n. 15 del 4.4.2013, n. 24 dell’8.5.2013, n. 69 del 2.12.2013, n. 70 del 02.12.2013, n. 38 del 15.05.2014, n. 98 del 27.10.2014, n. 99 del 27.10.2014, n. 109 del 15.12.2014, n. 76 del 15.12.2016, n. 51 del 26.9.2018; n. 31 del 18.6.2020, n. 32 del 18.06.2020, la n. 66 del 9.11.2020.

Oltre all’approvazione delle Varianti di cui al punto precedente sono state approvate ulteriori Varianti ai sensi dell’art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m. e i. finalizzate al riordino, alla gestione e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare contestuali al Piano Triennale delle Alienazioni, approvate con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 39 del 15.05.2014 (ex Macello Comunale - ex Acquedotto di V. Giulietti - Porzione di immobile di Via P. Generali) e n. 97 del 27.10.2014 (Prime tre campate del Mercato coperto).

Nell’ambito dell’attività amministrativa volta all’approvazione delle opere pubbliche di competenza sovra comunale, nell’ambito delle procedure relative all’approvazione di Accordi di Programma e/o Intese Stato Regione, in sede di Conferenze dei Servizi sono state apportate le seguenti modifiche al PRGC:

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 20.07.2015 per l’approvazione del Progetto Definitivo dei lotti n. 0 e 1 della Tangenziale di Novara <progetto ANAS>;
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 dell’11.3.2016 per la 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 <ratificata ex art. 34 del D.Lgs.vo n. 267/2000 e s.m.i>;
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 15.12.2016 per l’approvazione del Progetto Definitivo con contestuale variante urbanistica al PRG S.R. 211 – Completamento dell’adeguamento della sezione stradale nel tratto Novara - Nibbiola 1° lotto funzionale Novara - Garbagna dal km. 76+970 (cod. 014NO05);
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 21.12.2016 per la ratifica dell’Accordo di Programma in variante al P.R.G. <ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i> sottoscritto tra il

Comune di Novara e l'Agenzia del Demanio, con delega anche da parte del Ministero della Difesa, riferito a "Dismissione, Valorizzazione e Riutilizzo degli immobili pubblici dell'ex Demanio Militare <Caserma Passalacqua, Caserma Cavalli e Caserma Gherzi> siti in Novara";

- deliberazione di Consiglio Comunale 47 del 24.07.2020 per 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 (D.P.R. 160/2010 art. 8 e s.m.i.) il Comune di Novara ha, con propria D.C.C. n. 30 del 4.4.2015, approvato la Variante semplificata SUAP, di natura normativa, per l'inserimento di una nuova destinazione d'uso nell'ambito S6.

Nel corso dell'applicazione del PRG 2008 sono state riscontrate dagli uffici o sono state evidenziate da istanze pubbliche/private, errori, contraddizioni o richieste di modifica riconducibili al dettato normativo di cui all'art. 17 co. 12, di cui si riportano gli estremi:

deliberazioni di Consiglio Comunale n. 89 del 18.12.2008, n.19 del 16.03.2009, n. 30 dell'11.05.2009, nn. 24- 25 e 26 del 26.05.2010, n. 31 dell'8.07.2010, n. 14 del 14.03.2011, n. 22 del 28.03.2011, n. 68 del 05.12.2011, n. 23 del 16.04.2012, n. 12 del 13.03.2013, n. 14 del 04.04.2013, n. 71 del 02.12.2013, n. 14 del 27.03.2014, n. 50 del 16.06.2014, n. 31 del 04.05.2015, n. 78 del 21.12.2015, n. 8 del 15.02.2016, nn. 77 e 78 del 15.12.2016, n. 11 del 23.2.2017, n. 39 del 20.6.2018, n. 46 del 23.9.2019, n. 58 del 25.10.2019, n. 17 del 30.4.2020, n. 16 del 28.4.2021, per un totale di n. 27 deliberazioni.

A oggi risulta in formazione, e quindi in itinere, n. 1 variante strutturale ex art. 17 comma. 4:

- la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di Variante Strutturale di adeguamento alla novella disciplina Seveso III (D.Lgs. n. 105/2015 e D.C.R. del 26.7.2010 n. 17-377), relativa agli stabilimenti soggetti al rischio di incidente rilevante <detta proposta tecnica di progetto preliminare costituisce salvaguardia attiva sulle aree de quo>, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 in data 28.6.2017;
- la Variante parziale n. 17, inerente il progetto di riqualificazione e trasformazione urbanistica di un'area denominata "Ex SNAM" sita tra Via XXV Aprile, Via Moncalvo, Via Giusti, presentata dalla Società Viola srl. <variante n. 17> approvata con deliberazione consiliare n. 79 del 21/12/2021.
- la Variante parziale n. 18, inerente il progetto di trasformazione urbana di un'area sita in Via Wild – Sant'Agabio- "Ex Area Wild" presentata dalla Società LIND srl, approvata con deliberazione consiliare n. 80 del 21/12/2021;

Infine sono stati formati e approvati diversi Strumenti urbanistici attuativi che hanno portato alla trasformazione di altrettante aree circoscritte del territorio.

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.



La variante prevedeva l'insediamento nel nuovo ambito così determinato di un insieme di destinazioni d'uso, produttive, commerciali, residenziali, direzionali e relativi servizi, questi ultimi previsti sulle tavole di piano come parcheggi pubblici, in assolvimento parziale degli standard urbanistici generati dalle suddette destinazioni d'uso. La restante parte degli standard dovuti, non reperita in loco, era soggetta a monetizzazione.

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.

Il Piano Esecutivo prevede tra l'altro la realizzazione di un parcheggio di 34 posti auto su un'area di mq. 1.432,72 da assoggettare all'uso pubblico.

La relativa convenzione è stata stipulata fra il Comune di Novara e i soggetti proponenti in data 13/4/2022, con atto rogito notaio Alessandra Bortesi in Milano, repertorio n. 5134, raccolta n. 3464.

2. La nuova variante

In data 9/3/2022, è pervenuta al Comune la nota prot. n. 25069 (Allegato A) con la quale il soggetto attuatore richiede la possibilità di monetizzare le aree a standard individuate dal PRG e dal P.E.C. quali parcheggi asserviti all'uso pubblico, in considerazione del fatto che il mutato scenario di riferimento, anche a seguito della pandemia, ha fatto venir meno l'attuabilità di alcune

delle funzioni previste, come ad esempio quelle commerciali, facendo crescere viceversa l'interesse da parte di operatori industriali nel campo della moda, e affievolendo in tal modo l'interesse alla realizzazione di parcheggi pubblici dimensionati sulla scorta della previsione di insediamenti commerciali.

La richiesta è stata accolta favorevolmente dalla Giunta Comunale, con 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.

Le motivazioni dell'accoglimento da parte della Giunta Comunale si possono riassumere come segue:

- a) 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;
- b) 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;
- c) una differenza di 34 posti auto non incide in modo significativo sugli spazi per la sosta delle aree circostanti considerate nel loro complesso.

3. L'oggetto della variante

Sotto il profilo normativo, l'articolo 10.6 delle Norme di Attuazione del vigente PRG, a proposito dell'Ambito T6c, al penultimo capoverso così recita:

«Standard Urbanistico di cui all'art. 21 della L.R. 5/12/1977 e s.m.i. con le modalità di cessione e/o corresponsione di cui all'art. 10 delle presenti norme».

Il richiamato articolo 10.7 delle stesse Norme, al secondo capoverso stabilisce che:

«In ogni caso di SUE di iniziativa pubblica, e/o privata e di IEU, le stesse aree, per quanto dovute ma non previste nelle tavole di piano all'interno dell'ambito di intervento, potranno essere monetizzate per essere successivamente acquisite dal Comune in coerenza ai propri programmi finalizzati ad incrementare la dotazione di aree a servizi e solo qualora non sia stato richiesto il loro reperimento all'interno del lotto dalle specifiche schede/norme del PRGC».

In linea di principio, dunque, la possibilità della monetizzazione degli standard urbanistici, in alternativa alla cessione o assoggettamento all'uso pubblico delle relative aree è già ammessa dalle Norme di attuazione del PRG.

Il punto dirimente, tuttavia, è la previsione sulle tavole di Piano di un'area a parcheggio in una precisa ubicazione dell'area di intervento, per cui, per poter rendere pienamente applicabile la suddetta previsione normativa, occorre rimuovere tale indicazione grafica. In tal modo l'ubicazione dell'area a servizi o la sua eventuale monetizzazione sarà demandata allo strumento urbanistico esecutivo.

Planimetria della nuova proposta di variante



Rimangono dunque invariati i parametri urbanistici delle previsioni del PRG in essere, in termini di destinazioni d'uso insediabili, capacità edificatoria e viabilità. La possibilità di monetizzare l'area a parcheggio attualmente prevista manterrebbe comunque inalterata, in termini numerici, la consistenza degli standard urbanistici generati dall'intervento in oggetto in base all'articolo 21 della L.R. n. 56/77, in quanto al Comune verrebbe versato il corrispettivo in denaro determinato attraverso le tabelle allegate al Regolamento Comunale sui Contributi di Costruzione.

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:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) 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;
- d) 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;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;
- f) 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;

- g) 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;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Non essendoci variazioni da apportare alle Norme di attuazione del PRG, le uniche modifiche riguardano le Tavole P3.1 e P4.19, come indicato nell'estratto planimetrico sopra riportato.

4. Il Contributo Straordinario di Urbanizzazione

L'articolo 16, comma 4, del Testo Unico dell'Edilizia, cioè il D.P.R. 380 del 2001, alla lettera d-ter) stabilisce quanto segue:

Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

(omissis)

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;
- d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;

(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)

In altri termini, Il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) è una componente addizionale del Contributo di costruzione che si applica a tutti gli interventi di carattere edificatorio che per poter essere assentiti necessitano di modifiche del Piano Regolatore o di deroghe al medesimo.

Nel caso di specie, la determinazione del CSU è già stato effettuato in occasione della variante parziale approvata con la richiamata deliberazione del Consiglio Comunale deliberazione n. 51 del 26/9/2018, sulla scorta di quanto stabilito dall'articolo 10 del Regolamento per l'applicazione dei Contributi di Costruzione approvato con D.C.C. n. 19 del 17 aprile 2018 e successive modifiche e integrazioni.

La variante urbanistica in oggetto, essendo limitata esclusivamente ad ammettere la possibilità della monetizzazione degli standard urbanistici per un importo pari al loro valore predeterminato, non implica modifiche ai parametri impiegati per il calcolo del CSU, in quanto non incide né sulle destinazioni d'uso e sulla volumetria edificabile, né sui costi di trasformazione.

5. La verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

L'articolo 6 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 prevede che tutti i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale siano preventivamente sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

L'articolo 3 della Legge Regionale n. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni include fra tali piani e programmi gli strumenti di pianificazione e loro varianti.

In merito alla variante parziale di cui alla citata D.C.C. n. 51 del 26/9/2018, riguardante il medesimo complesso immobiliare, l'Autorità Competente aveva già emesso in data 10.04.2018 con prot. n. 33528, il provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS, con alcune prescrizioni da osservare nelle successive fasi progettuali e attuative.

Per quanto la variante in oggetto introduca un'opzione di tipo amministrativo/patrimoniale che non si ripercuote sulle matrici ambientali a suo tempo prese in esame, e cioè traffico, aria, suolo e sottosuolo, acque, energia, aspetti acustici; tuttavia la stessa non rientra fra i casi di esclusione indicati al comma 4 del richiamato art. 6 del D.Lgs n. 152/2006.

Di conseguenza dovrà essere avviata in modo integrato la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, sulla base del Documento Tecnico Preliminare, fornito dal soggetto proponente ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 6 dell'Accordo Procedimentale sottoscritto in data 12/5/2022.

6. Verifica di coerenza della Variante con le norme del Piano Paesaggistico Regionale

Poiché la variante in oggetto non comporta nuove opere di trasformazione che interagiscono con le norme del PPR, si richiama integralmente il contenuto della Relazione di verifica di coerenza allegata alla D.C.C. n. 51 del 26/9/2018.

7. Elaborati della Variante

Gli elaborati che costituiscono la Variante del PRG in oggetto sono i seguenti:

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