

PROVINCIA DI NOVARA
COMUNE DI NOVARA

EX MOLINI TACCHINI GRIGNASCHI & C
VARIANTE PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE A PARCHEGGIO

PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS
ai sensi del D.lgs 152/06 s.m.i. e dell'art.17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

DOCUMENTO TECNICO PRELIMINARE

IMMOBILIARE NOVARA NORD s.r.l.
Via L. Da Vinci, 16
28100 NOVARA
Cod. Fisc. e P. IVA 02027850037



Proprietà

IMMOBILIARE NOVARA NORD SRL
Via Leonardo da Vinci 16
28100 Novara

AR (H) ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NY (O) DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO

sezione Bozzola Marco n° 697
A/a



Progetto

Arch. Marco Bozzola

Collaboratori

Arch. Fabio Gatti
Arch. Paolo Sigalini

marco bozzola architetti
via dei cattaneo, 17, 28100 Novara
tel/fax. 0039.0321 625081

15 giugno 2022

LEGENDA

1	PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI	3
1.1	Premesse	
1.1.1	<i>Il Piano Esecutivo Convenzionato</i>	
1.1.2	<i>Le ragioni di una variante</i>	
1.1.3	<i>La Variante</i>	
1.2	Riferimenti normativi	
2	DESCRIZIONE FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	5
3	QUADRO DEL CONTESTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE DI RIFERIMENTO	11
3.1	Inquadramento territoriale degli interventi, analisi del contesto	
3.2	Caratteristiche Geologiche dell'area	
3.3	Acqua	
3.4	Qualità dell'aria	
3.5	Traffico	
4	VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI E MITIGAZIONI PREVISTE	20
4.1	Analisi dei problemi ambientali pertinenti al Piano Esecutivo Convenzionato	
4.2	Biodiversità/ Valori naturalistici	
4.3	Popolazione	
4.4	Salute umana	
4.4.1	<i>Rumore</i>	
4.4.2	<i>Elettromagnetismo</i>	
4.5	Suolo	
4.5.1	Consumo di suolo	
4.5.2	<i>Aspetti idrogeologici</i>	
4.5.3	<i>Siti contaminati</i>	
4.6	Acqua	
4.6.1	Utilizzo della risorsa idrica	
4.6.2	Acque meteoriche	
4.6.3	Acque sotterranee	
4.7	Aria/Fattori climatici	
4.8	Beni culturali/Paesaggio	
4.9	Qualificazione energetica	
4.10	Rifiuti urbani	
5	IMPATTI POSITIVI	26
5.1	Impatto socio economico	
5.2	Il lavoro	
5.3	La componente ambientale	
6	LA SINTESI DELLE RAGIONI DELLA SCELTA DELLE ALTERNATIVE	29
7	OSSERVAZIONI CONCLUSIVE	29

1_PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI

1.1_PREMESSE

1.1.1 Il Piano Esecutivo Convenzionato

Il Comune di Novara 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 data 06/02/2017 la Società Immobiliare NOVARA NORD S.r.l. ha fatto pervenire al Comune di Novara una proposta di trasformazione dell'area di sua proprietà, denominata "Ex Molino Tacchini – Grignaschi", sita in Novara, Via Leonardo da Vinci angolo Via Visconti, e identificata dal vigente Piano Regolatore Generale con la sigla Ambito Tematico T6b – area 1/parte, la quale è stata oggetto di una variante parziale del PRG, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 51 del 26/9/2018, che ha portato tra l'altro all'individuazione di un nuovo ambito contrassegnato con la sigla T6c.

E' necessario richiamare in questa sede che 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, per il quale è stato già redatto un documento tecnico preliminare necessario alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi del D.lgs 152/06 s.m.i. e dell'art.17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

L'esito di tale verifica è stata l'esclusione dalla procedura di VAS.

A seguito dell'approvazione del PEC, è stata stipulata in data 13/04/2022 la relativa convenzione fra il Comune di Novara e la Parte Proponente, con atto rogito Notaio Alessandra Bortesi in Milano.

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.

1.1.2 Le ragioni di una variante

L'attuale progetto prevede la riqualificazione del complesso immobiliare tramite l'insediamento di attività produttive e artigianali, commerciali e 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.

Avendo purtroppo riscontrato grandi difficoltà nell'attuazione delle previsioni di PEC e ritenendo di accogliere dunque con favore l'insediamento riqualificante nell'area dei suddetti operatori industriali, in data 9/3/2022, la Proprietà proponente ha fatto pervenire al Comune, per le ragioni espresse più sopra, la nota prot. n. 25069 con la quale la si richiede la possibilità di monetizzare le aree a standard individuate dal PRG e dal P.E.C. quali parcheggi asserviti all'uso pubblico.

E' necessario ricordare che la monetizzazione delle aree a standard, ancorché praticabile e praticata in linea generale quale sostitutivo della cessione o dell'asservimento all'uso pubblico delle medesime, e prevista peraltro dalle norme di attuazione del PRG, non risulta tuttavia pienamente conforme alle previsioni del PRG stesso, in quanto le tavole planimetriche del Piano indicano in modo esplicito l'area a parcheggio finalizzata al soddisfacimento di parte degli standard urbanistici di cui, nel caso specifico, il PEC prevede l'assoggettamento all'uso pubblico.

L'istruttoria preliminare espletata dagli uffici comunali competenti ha appurato l'insussistenza dei 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, 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.

La Giunta Comunale, con deliberazione n° 168 del 05/04/2022, ha esaminato la proposta presentata, ritenendola meritevole di diventare oggetto di una variante urbanistica ordinaria, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale e con la stessa deliberazione sopracitata, la Giunta Comunale ha altresì approvato lo schema di accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della legge 7/8/1990, n° 241, e sue successive modifiche e integrazioni, allo scopo di definire oneri e obblighi della Parte Proponente a fronte della formazione, da parte del Comune, della predetta variante urbanistica.

In data 12/05/2022 con Registro 106 è stato siglato l'Accordo procedimentale ai sensi dell'ex art. 11 della legge 241/90 concernente la formazione di una variante parziale del vigente PRG, ai sensi della L.R. 56/77, art. 17, comma.5, e successive modifiche e integrazioni.

1.1.3 La variante

Pare necessario richiamare come le problematiche ambientali esaminate entro una procedura di VAS non assumono significativa rilevanza nella cornice di questa specifica variante.

La variante mantiene intatta la finalità di recupero e riqualificazione degli immobili attualmente esistenti, con l'obiettivo di realizzare un sistema di funzioni integrate a carattere produttivo d'eccellenza, toccando esclusivamente aspetti di ordine qualitativo e giuridico in merito all'utilizzazione di aree a parcheggio che si trovano all'interno del perimetro murario dell'area, perimetro che non viene modificato nelle previsioni attuali del PEC né tantomeno negli obiettivi di questa variante parziale.

La trasformazione prevista dalla variante suddetta, dunque, si sviluppa nella cornice di un PEC che, operando al recupero della situazione esistente dismessa:

- non prevede la realizzazione di nuovi volumi fuori dal contesto edificato;
- non riduce la tutela relativa ai beni paesaggistici prevista dallo strumento urbanistico o le misure di protezione ambientale derivanti da disposizioni normative;
- non comporta variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente.

Inoltre, tenendo presente che, come già riscontrato nel Documento Tecnico Preliminare che ha accompagnato il PEC nel 2018, l'estensione degli interventi qui descritti è da considerarsi minima rispetto alla complessiva superficie comunale, le componenti ambientali trattate in questa verifica sono limitate a quelle effettivamente interessate, a partire dalle quali è quindi stato predisposto il presente Documento Tecnico Preliminare.

La presente relazione è dunque predisposta quale documento facente parte della suddetta proposta di variante ed è il primo elaborato tecnico richiesto dai riferimenti normativi in materia di VAS, al fine di avviare la fase di Screening, avente la finalità di evidenziare il quadro delle attenzioni ambientali che dovranno essere integrate nel processo decisionale affinché la variante al PEC per la monetizzazione dei parcheggi asserviti all'uso pubblico, risulti compatibile e sostenibile nell'insieme dei profili ambientali e di verificare preventivamente la necessità o meno di sottoporre il contenuto alla Valutazione Ambientale Strategica.

La presente relazione illustra in modo sintetico gli aspetti principali e gli obiettivi della proposta di Variante al PRG e al PEC e contiene le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente, al fine di accertare se possano sussistere o possano verificarsi effetti e/o impatti significativi sull'ambiente a seguito delle possibili modificazioni territoriali dovute all'attuazione delle nuove previsioni.

1.2_RIFERIMENTI NORMATIVI

Normativa europea

La normativa sulla valutazione ambientale strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CE. L'obiettivo generale della Direttiva è quello di *"...garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di costruire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che... venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente"* (art.1)

Normativa nazionale

La Direttiva Europea è stata recepita formalmente a livello nazionale con l'entrata in vigore della parte II del D.lgs n.152 del 03/04/2006 "Norme di materia ambientale".

I contenuti della citata parte II del decreto, riguardante le "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione di impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (IPPC) sono stati integrati e modificati con il successivo D.lgs n.4 del 16/01/2008 "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D.lgs 03/04/2006 n.152, recante norme in materia ambientale".

In data 26/08/2010 è entrato in vigore il nuovo testo integrato e modificato del decreto nazionale: D.lgs 29/06/2010 n.128 "Modifiche e integrazioni al Dlgs 03/04/2006 n.152, recante Norme in materia ambientale, a norma dell'art. 12 della legge 18/06/2009 n.69"

Normativa regionale

La Regione Piemonte ha coordinato la VAS rispetto alla legislazione regionale vigente in materia di compatibilità ambientale con la Lr 40/98 e s.m.i. "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", la successiva Circolare PGR 13/01/2003 n.1/PET e quindi attraverso la DGR n.12-8931 del 09/06/2008 avente per oggetto "D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. -Norme in materia ambientale -Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi".

Nell'ambito delle procedure di VAS è prevista anche la "Verifica di Assoggettabilità" che costituisce una forma di verifica preventiva atta a controllare la necessità o meno di sottoporre un piano o programma alla Valutazione ambientale strategica.

La verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS è regolamentata dai disposti normativi di seguito richiamati:

-art.6, comma 3 Dlgs 152/06 e s.m.i;

-art.12, comma1 Dlgs152/06 e s.m.i e art.12 comma 1 Dlgs 4/2008 e s.m.i;

-Allegato I al Dlgs 152/06 e s.m.i: Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art.12 del Dlgs 152/06 e s.m.i;

-DGR n.12-8931 del 09/06/2008 che indica al paragrafo "Verifica preventiva": Nei casi in cui, secondo quanto indicato nel paragrafo relativo all'ambito di applicazione, occorra stabilire preventivamente la necessità dell'espletamento del procedimento di VAS è necessario che nelle fasi iniziali di elaborazione del piano o programma sia predisposto un documento tecnico che illustri in modo sintetico i contenuti principali e gli obiettivi del piano o programma e che contenga le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente in riferimento ai criteri individuati per la verifica preventiva nello specifico Allegato della direttiva 2001/42/CE."

-DGR n.12-8931 del 09/06/2008 che indica al paragrafo "Piani particolareggiati con contestuale variante al piano regolatore": L'amministrazione comunale, prima di procedere all'adozione della variante,predisporre una relazione tecnica contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguente all'attuazione della variante di piano e la invia alla Regione e agli altri soggetti competenti in materia ambientale ritenuti opportuni".

La fase di verifica di assoggettabilità ha lo scopo di valutare la necessità della Valutazione Ambientale strategica (VAS) ai piani e i programmi di cui all'art.6 comma 3 del D.lgs.152/2006 e s.m.i. secondo le modalità definite dall'art.12 dello stesso decreto.

Nel caso in esame, la proposta progettuale di riqualificazione dell'area Ex Molini Tacchini, Grignaschi & Co. con contestuale variante al PRGC non produce gli effetti di cui alle lettere a) e b) dell'art.6 comma 1 del Dlgs 152/2006 nonché dell'art.6 comma 1 del Dlgs 4/2008 e rientra invece nella categoria di "...piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale ..", di cui alla DGR n.12-8931 del 09/06/2008, e, come già previsto dai citati Dlgs, per tale categoria la citata DGR prevede espressamente che si debba procedere alla Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica.

Fonti della Relazione Preventiva di assoggettabilità

Come indicato nella Circolare PGR n.1/PET del 13/01/2003 e nella DGR n.12-8931 del 09/06/2008, sono state utilizzate le informazioni immediatamente disponibili: elaborati del PRG vigente e suoi allegati tecnici, in particolare gli studi geologici a corredo del PRG e le relative tavole, piano di classificazione acustica, altri pertinenti piani generali e settoriali, e dati desunti da banche dati ufficiali della Regione Piemonte e della

Provincia di Novara.

2 DESCRIZIONE, FINALITÀ E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PEC

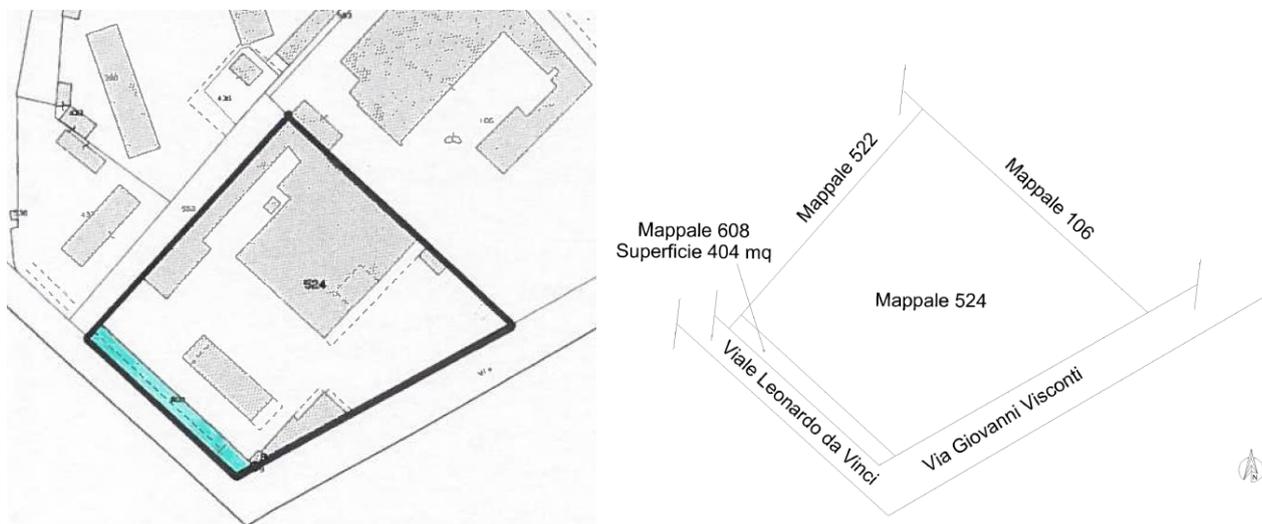
Finalità

L'obiettivo della variante allo strumento esecutivo vigente è quello di rendere compatibile l'utilizzo delle aree interne al perimetro murario dell'area in oggetto con lo sviluppo produttivo integrato di un'attività di eccellenza e ricerca nel campo della moda, come indicato nelle premesse al presente documento e come richiamato nell'Accordo Procedimentale siglato in data 12/05/2022.

Contenuti

Il complesso insiste su un area di circa 7710 mq, delimitata a Nord dalle aree attualmente dismesse dell'Ex Enel, ad Est dalla Via Visconti, che corre in fregio alle aree abbandonate dell'Ex Cotonificio Olcese, a Sud dalla Via Leonardo da Vinci e dall'area della Stazione Ferroviaria, ad ovest dalla Strada Privata dell'Anza, in direzione del Dopolavoro Ferroviario.

Dal punto di vista urbanistico, la Variante Generale al PRG vigente del Comune di Novara, approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 51-8996 in data 16 giugno 2008 e successive modificazioni, classifica le aree censite in catasto come indicate nella planimetria sotto riportata, nel modo seguente:



Planimetria con indicazione delle componenti dell'attuale assetto catastale a seguito della cessione a favore del Comune di Novara delle aree indicate in azzurro con il mappale 608 per complessivi 404,00 MQ come indicato nella Convenzione stipulata in data 13/04/2022, con atto rogito Notaio Alessandra Bortesi in Milano.

Foglio 49 mappali 524 e 608 contornato **in rosso** nella planimetria sotto riportata, sono classificate:

PUNTO A) Ambiti tematici – Area di integrazione nodo infrastrutturale - polo tecnologico T6c.

Le aree di cui al PUNTO A) sono interessate dallo strumento urbanistico esecutivo (SUE) di cui alla delibera di approvazione, DGC n.113 del 31/03/2020 e successiva DGC n.153 del 29/03/2022 – rettifica bozza di convenzione.

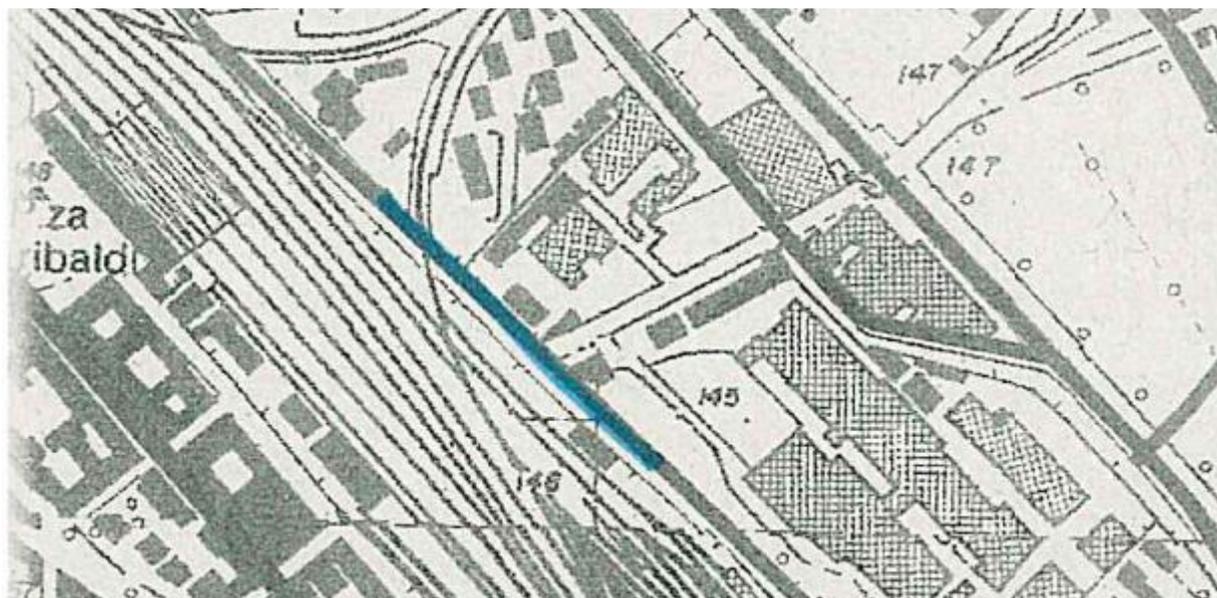
Per quanto riguarda eventuali destinazioni d'uso per attività commerciali occorre riferirsi alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 28 ottobre 2010 "Approvazione criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio del commercio al dettaglio su aree private", come modificata ed integrata con deliberazione di C.C. n. 27 del 30 maggio 2013 e deliberazione di C.C. n. 108 del 15 dicembre 2014.

Per quanto riguarda i PUNTI A) si applicano i disposti dell'art. 9 del Testo Unico Edilizia, n. 380/2001 e s.m.i., nel rispetto delle destinazioni urbanistiche previste dal PRG vigente.

I mappali 608 e 524/parte del Foglio 49 risultano all'interno della fascia dei "Rispetti ferroviari" (contorno con linea tratteggiata **in verde scuro**) ai sensi del D.P.R. 459/1998, ovvero per i mappali 524/parte e 608 del Foglio 49 ci si

riferisce alla Fascia A - Limiti diurni/notturni: 70/60 dB(A), per il mappale 524/parte del Foglio 49, alla Fascia B - Limiti diurni/notturni: 65/55 dB(A).

Il mappale 524 del Foglio 49 è interessato dalla prescrizione "allineamenti di fabbricato" (linea in arancione). Le aree ricadono in adiacenza a "Corsi d'acqua intubati con alveo privato" (linea in blu), di cui la Carta Reticolo Idrografico.



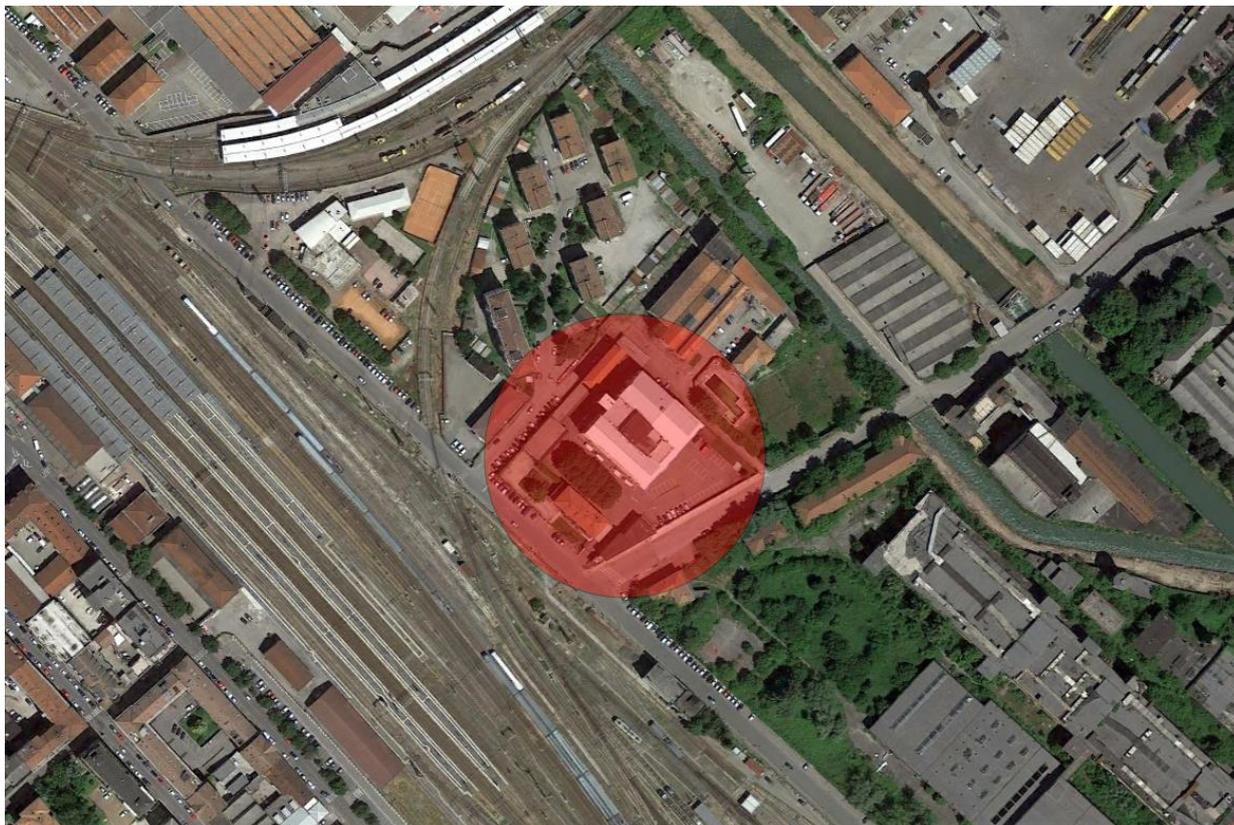
Estratti del CDU.

Inoltre tali aree ricadono nella classe geologica di idoneità alla edificazione 1, di cui l'art.34 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La relativa normativa è contenuta negli artt. 6, 7, 10, 11, 13, 14, 18,21, 32, 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente nonché nelle Norme Tecniche di Attuazione relative allo Strumento Urbanistico Esecutivo di cui alla delibera di approvazione - DGC n. 113 del 31/03/2020.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 17.4.2018 è stata approvata la revisione generale della Zonizzazione Acustica del Comune di Novara, che le individua in "Classe III: AREE DI TIPO MISTO".

A seguito della Variante tali indicazioni non subiranno variazione, agendo, di fatto la Variante stessa sull'assetto giuridico di una porzione di superficie a parcheggio interna all'area (rimozione dell'asservimento all'uso pubblico e conseguente monetizzazione del loro valore).



Planimetria con indicazione degli edifici

A seguito delle ragioni suddette per la descrizione dello stato attuale dell'area, non modificato, si rimanda al Documento Tecnico Preliminare redatto nel dicembre 2017.

3 _QUADRO DEL CONTESTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE DI RIFERIMENTO

3.1 _Inquadramento territoriale degli interventi, analisi del contesto

La localizzazione degli interventi previsti dal PEC inquadra un territorio già urbanizzato, su cui già insistono pressioni ambientali derivanti da insediamenti di tipo residenziale e di tipo produttivo, anche se in larga parte dismesso.

Tali condizioni non mutano e non rilevano ai fini della variante per la monetizzazione delle aree a parcheggio interne attualmente asservite all'uso pubblico

Tale modifica prevista non altera il sistema delle tutele ambientali.



Foto aerea del contesto urbano novarese con indicazione dell'area oggetto di intervento.

3.2 _Caratteristiche Geologiche dell'area

Le aree oggetto di intervento si collocano nella porzione centro-orientale della città, nei pressi della stazione FF.SS. e sono aree pianeggianti fortemente urbanizzate, a confine con il settore cittadino più industrializzato. Si estendono ad una quota topografica media di circa 148 m s.l.m.

Dal punto di vista litologico e geotecnico le aree in esame non risultano soggette a movimenti gravitativi per cui l'area stessa è da considerarsi stabile allo stato naturale.

Sono costituite da depositi fluvioglaciali wurmiani caratterizzati da alluvioni ghiaioso-ciottolose aventi spessore complessivo di oltre 100 m; all'interno di esse, oltre a locali lenti limose, ad una profondità variabile tra 30 e 40 m è presente un livello argilloso di pochi metri di potenza.

Le aree non sono interessate da fenomeni connessi alla dinamica torrentizia.

Nell'ambito dei depositi superficiali è presente una prima falda di tipo freatico la cui soggiacenza rispetto al piano campagna è collocabile intorno ai 4 m di profondità.

E' probabile che in tali aree il livello piezometrico di questa subisca oscillazioni connesse soprattutto alle precipitazioni ed all'azione del Terdoppio.

Le aree sono, tuttavia, costituite da terreni dalle medio buone caratteristiche geotecniche che non penalizzano l'edificazione, tuttavia la presenza di locali lenti limose e del livello argilloso all'interno di essi e la relativa superficialità del livello di falda renderanno necessarie puntuali verifiche sia in fase progettuale che esecutiva.

Per le eventuali strutture interraste, anche se solo parzialmente, si dovranno prevedere piani di posa ad una quota superiore rispetto a quella della massima escursione del livello di falda.

3.3 _Acqua

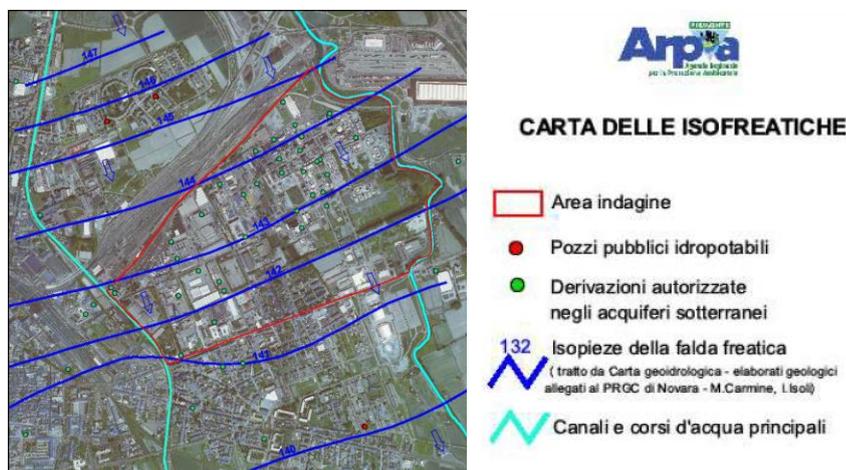
Le zone interessate risultano servite dalla pubblica fognatura e dall'acquedotto, con collettori e collettamento verso la via Leonardo da Vinci e tutte le acque sia reflue che meteoriche vengono recapitate nella stessa. Non si individuano pertanto, allo stato attuale, criticità legate allo smaltimento dei reflui e delle acque meteoriche delle future trasformazioni.

Non si evidenzia la presenza di rischi connessi a specifiche problematiche del reticolo di scolo stradale e del reticolo di fognatura.

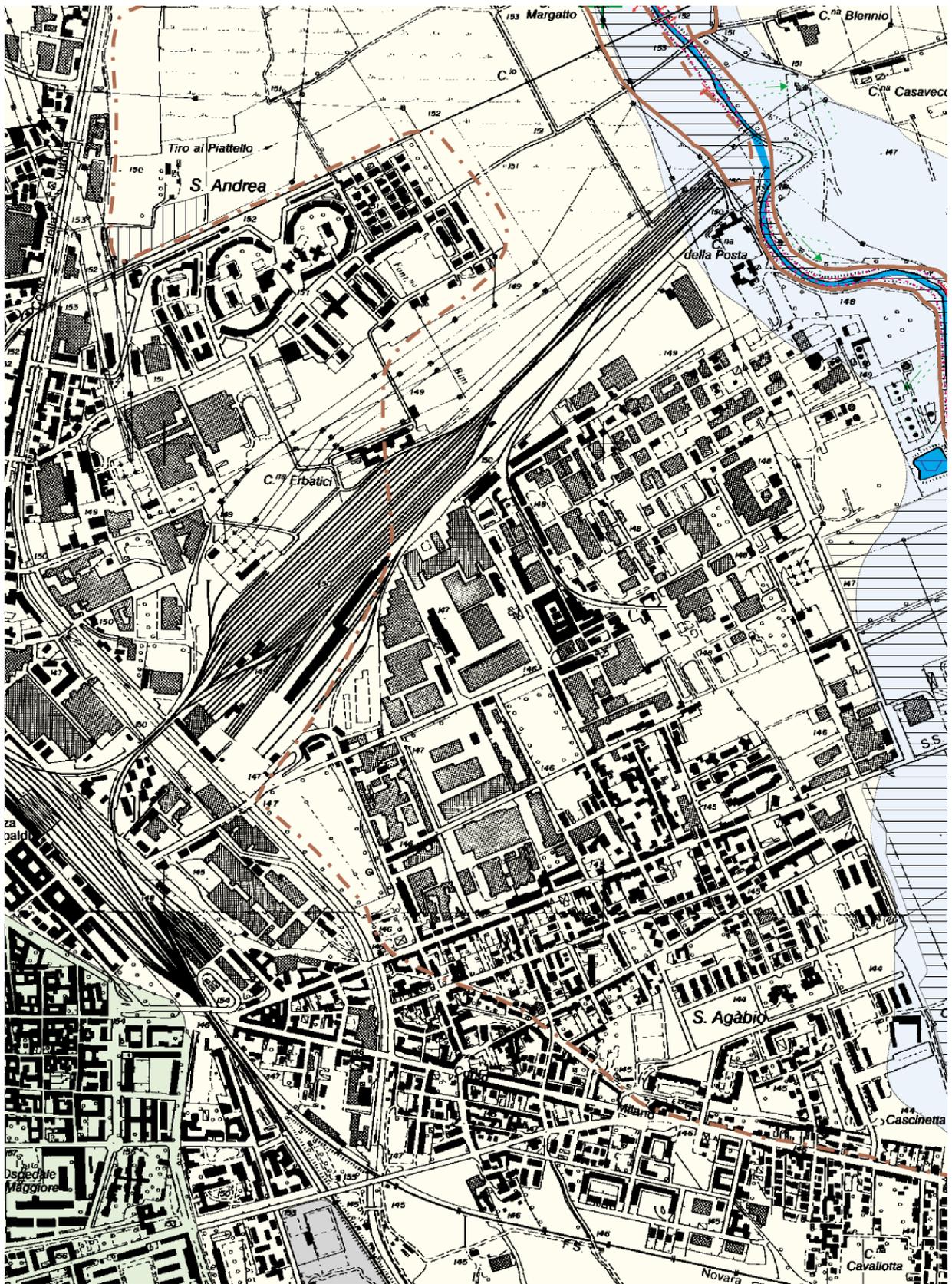
In base alle informazioni estrapolate dal Rapporto Stato dell'Ambiente in Provincia di Novara 2008 e dalla Relazione Obiettivo_2010 di ARPA, il sistema acquifero superficiale, presenta in parte una compromissione qualitativa più o meno significativa, in parte presenta invece buone caratteristiche idrochimiche.

Il sistema acquifero profondo, presenta in generale buone caratteristiche idrochimiche e d'impatto antropico ridotto. In questo contesto le pressioni antropiche risultano minori e/o mitigate (rispetto al sistema superficiale) in ragione della presenza della base dell'acquifero superficiale che funziona da barriera impermeabile

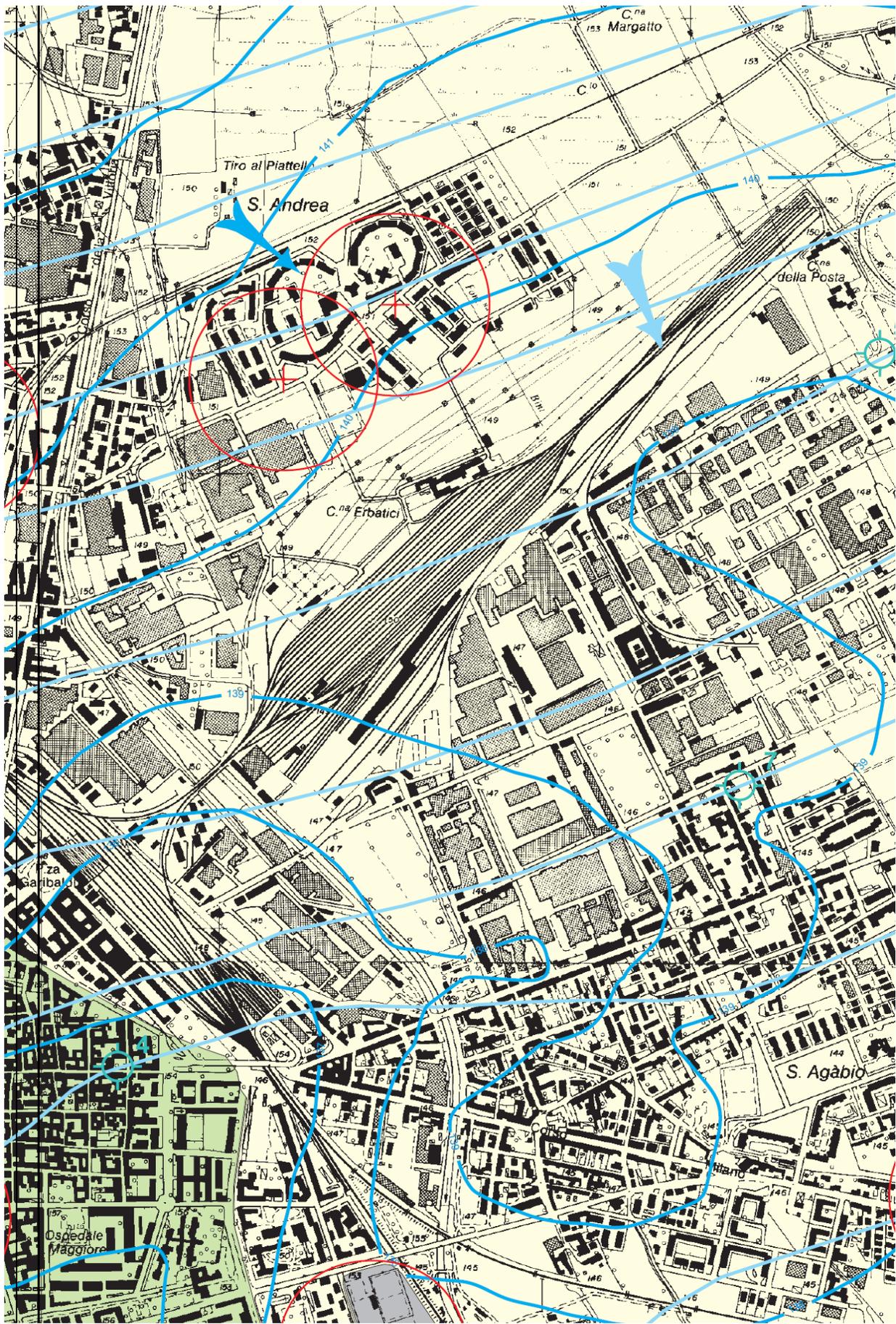
Non si evidenziano particolari condizioni di disequilibrio del bilancio idrico, per cui non risultano ad oggi particolari limitazioni.



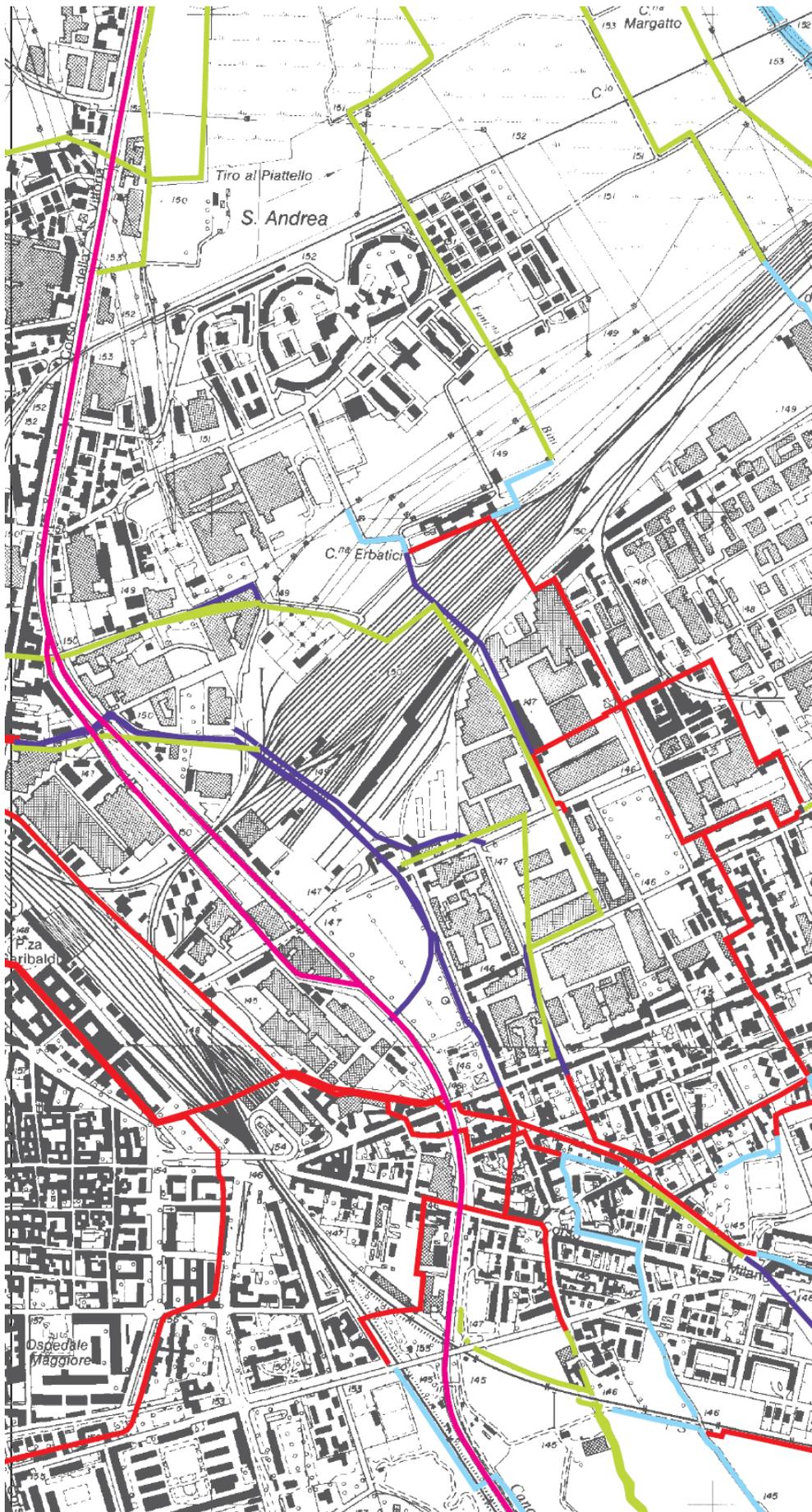
Fonte: Arpa, Relazione Obiettivo_2010, *Approfondimento delle attività di analisi e di studio della contaminazione delle acque sotterranee nell'ambito del polo chimico di S. Agabio-Comune di Novara.*



Carta Geomorfologica e dei dissesti 2/B, Variante Generale al PRGC, Elaborati Geologici ai sensi della circolare PRG n. 7/LAP del 06/05/1996.



Carta Geoidrologica 3/B, Variante Generale al PRGC, Elaborati Geologici ai sensi della circolare PRG n. 7/LAP del 06/05/1996.



Carta Geoidrologica 5/B, Variante Generale al PRGC, Elaborati Geologici ai sensi della circolare PRG n. 7/LAP del 06/05/1996.

La riqualificazione degli immobili e l'avvio della nuova attività produttiva, difficilmente indurrà un incremento delle auto circolanti, che tuttavia si ritiene sarà adeguatamente assorbito dalla attuale situazione viaria, senza generare particolari criticità.

Misure di mitigazione

In sede di progettazione definitiva saranno valutati con idonei modelli previsionali, eventuali impatti di traffico veicolare sulla rete urbana, considerando che il progetto introduce già un significativo miglioramento, grazie al posizionamento di una nuova rotatoria, in grado di fluidificare il traffico all'incrocio delle vie Leonardo Da Vinci e Visconti e realizza un doppio accesso all'area per distanziare i flussi in ingresso e uscita, provvedendo al riordino complessivo del sistema delle aree a parcheggio.

4 _ VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI E MITIGAZIONI PREVISTE

Analisi delle modalità con cui il Piano Esecutivo Convenzionato stabilisce un quadro di riferimento per altre attività

Il Piano di cui trattasi, per propria natura si limita ad apportare limitate modifiche al piano, favorendo peraltro alcuni processi migliorativi quali:

la conferma de:

- la riclassificazione dell'area a destinazione Mix P e MixR;
- la semplificazione normativa per tale area, per la quale è necessaria una maggiore flessibilità circa la tipologia di attività ammesse;
- l'inserimento di attività economiche terziarie;

l'introduzione de:

- **rimozione dell'assoggettamento pubblico alle aree a parcheggio interne all'area.**

Pertinenza del Piano Esecutivo Convenzionato nel promuovere lo sviluppo sostenibile

Si conferma che gli interventi del presente Piano mirano al riutilizzo delle aree interne all'abitato, attraverso la semplice ristrutturazione dell'esistente.

Per la natura e la dimensione del Piano che interessa gli immobili suddetti, non emergono interazioni con piani locali che attendono alla promozione dello sviluppo sostenibile.

4.1. _Analisi dei problemi ambientali pertinenti al Piano Esecutivo Convenzionato

Le caratteristiche del presente Piano non sono modificate dalla Variante finalizzata alla rimozione dell'asservimento pubblico delle aree a parcheggio interne all'area.

Nel procedere all'analisi dei problemi ambientali, si tratta di verificare che la modifica suddetta non abbia effetti significativi sulle risorse già disponibili, siano esse acqua, aria o infrastrutture.

Per questo motivo, vengono considerati due diversi scenari: il primo determinato dalla situazione allo stato attuale (scenario T0) e il secondo nell'ipotesi di attuazione della variante proposta (scenario T1).

Come già specificato la modificazione introdotta dalla Variante riguarda aree private già interessate da urbanizzazione e non prevedono espansioni sul territorio analizzato, pertanto non è sembrato necessario includere il problema ambientale relativo al consumo di suolo.

Sono stati tralasciati anche gli impatti derivanti dalla fase di cantierizzazione degli interventi, poiché considerati non significativi. Sono dunque stati privilegiati, in questa sede, gli effetti derivanti dalla fase di esercizio delle opere.

4.2 _Biodiversità/ Valori naturalistici

Allo stato attuale non vi è nulla di rilevante sulla componente floro-faunicola che possa caratterizzare l'area oggetto del presente studio. Sull'area non ci sono particolarità di pregio sottoposte a vincoli naturalistici, né si evidenziano corsi d'acqua rilevanti né reti ecologiche.

Si evince pertanto che la Variante non produce effetti sul grado di naturalità del suolo e non va ad interessare l'aspetto naturalistico dell'area oggetto di riqualificazione..

Mitigazioni/Compensazioni

Come parziale elemento di compensazione, viene comunque previsto un incremento delle aree a verde dovuto alle previsioni di nuove aree a verde pubblico e privato, con il mantenimento dell'attuale alberatura in doppio filare

che contraddistingue lo spazio aperto compreso tra la palazzina uffici verso l'ingresso e l'edificio principale.

4.3 _Popolazione

La Variante non introduce modifiche al sistema insediativo residenziale nell'area.

4.4 _Salute umana

Non sono previsti insediamenti di attività che possano essere fonti di potenziali contaminazioni nei seguenti temi: acque, terreni, emissioni in atmosfera, fonti di rumore, ecc. con effetti significativi sulla salute umana.

4.4.1 _Rumore

Il Comune di Novara è dotato del Piano di classificazione Acustica Comunale approvato nel 2004. La classificazione acustica del territorio comunale ha come obiettivo l'individuazione sul territorio comunale di aree omogenee cui abbinare limiti di rumorosità tali da garantire una condizione acustica compatibile con la destinazione d'uso del territorio.

Nella definizione della metodologia operativa per la classificazione acustica del territorio si è tenuto conto delle Leggi e dei Regolamenti regionali.

Dal *Rapporto sullo Stato dell'Ambiente della città di Novara – 2007*, risulta che in base alla classificazione acustica condotta, il 79% del territorio comunale ricade in classe III, mentre le zone particolarmente protette che si trovano in classe I e II sono il 2,2% .

Nel seguito si riporta uno schema riassuntivo delle classi di destinazione d'uso del territorio con relative descrizioni e valori limite, così come riportate nella tabella A del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997.

DPCM 14/11/97 – TABELLA A: classificazione del territorio comunale

CLASSE I - aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

CLASSE III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

CLASSE IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

CLASSE V - aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

CLASSE VI - aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Valutazioni rumore

Da un'analisi delle modifiche proposte si può riscontrare come le medesime non apportino criticità al quadro previsto dalla Classificazione acustica comunale Vigente (approvato con delibera di Consiglio Comunale n.59 del 15/11/2004), che prevede per tale ambito una Classe V limitrofa ad una classe III.

Tale Piano è in corso di modifica ed il PZA adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 21/12/2016 (aggiornamento e variante del piano vigente), prevede la trasformazione dell'ambito in classe III.



LEGENDA

	Classe I		Classe IV
	Classe II		Classe V
	Classe III		Classe VI
	Aree per manifestazioni a carattere temporaneo		

Piano di Zonizzazione Acustica_Vigente: Area ex- Molini Tacchini, Grignaschi & Co.

In sede di Piano Esecutivo Convenzionato valutata la compatibilità acustica e la progettazione definitiva sarà corredata da idonea modellazione previsionale degli impatti acustici prodotti dalle nuove attività che si insedieranno.

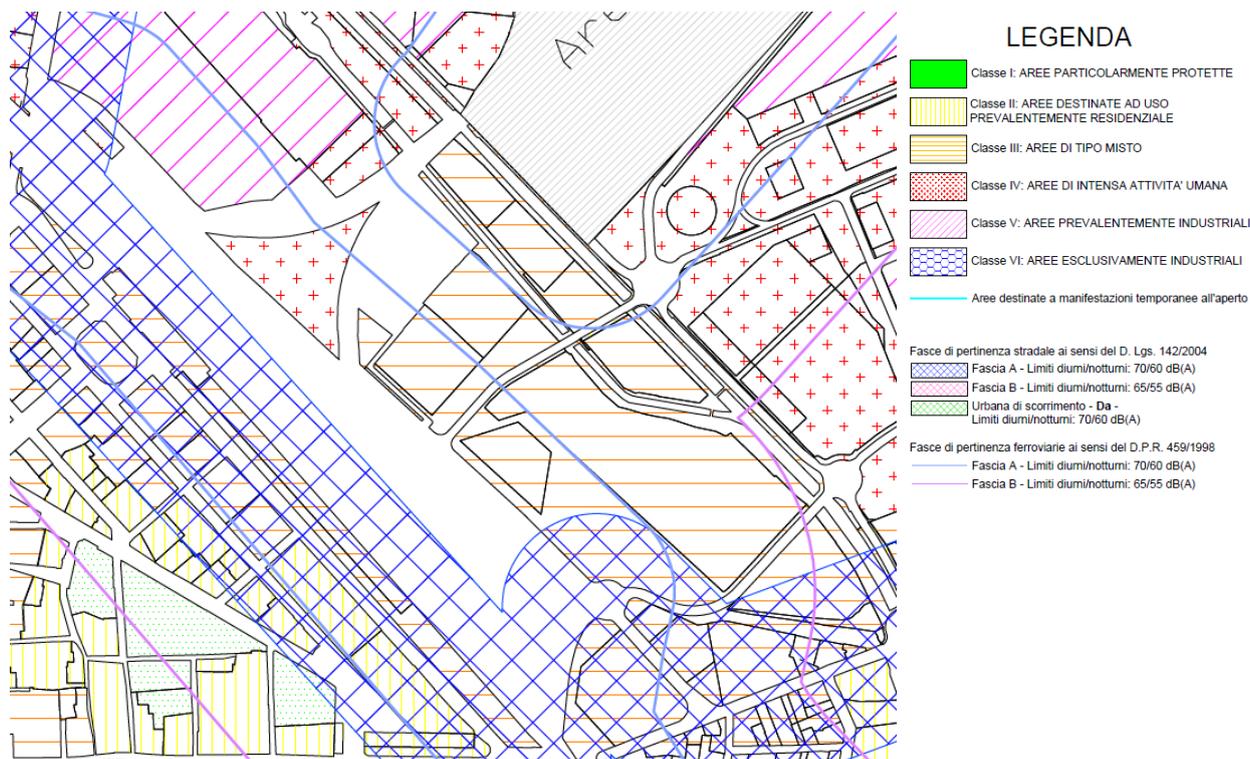
Si può fin d'ora osservare che non si riscontrano aree di criticità sostanziale.

In ogni caso, ciò comporterà in fase progettuale un idoneo collocamento delle probabili sorgenti sonore di disturbo (Es: generatori, impianti, etc.) che dovranno essere posizionate, nel limite della possibilità realizzativa, il più distante possibile da eventuali ricettori da tutelare (residenze).

A dimostrazione di quanto poi realizzato dovrà essere monitorato e verificato tramite rilievi puntuali il reale rispetto dei suddetti limiti.

Mitigazioni/Compensazioni

In sede di redazione dei progetti, andrà valutato un corretto inserimento che renda compatibile le funzioni con il clima acustico delle rispettive aree, prevedendo anche una nuova regolamentazione del traffico, che potrà risultare più significativo solo nei momenti di punta. Risulta evidente che nell'ambito della predisposizione dei progetti, sarà comunque necessario mettere a punto un adeguato modello del clima acustico che consideri il sistema infrastrutturale esistente e la situazione del contesto urbano circostante. Sulla base dei risultati del modello i progetti dovranno studiare i migliori sistemi di contenimento acustico correlati alle funzioni più sensibili rispetto all'inquinamento acustico



Piano di Zonizzazione Acustica_Adottato: Area Ex- Molini Tacchini, Grignaschi, 2016

4.4.2 Elettromagnetismo

La Variante non introduce modifiche a problematiche inerenti fenomeni di elettromagnetismo nell'area.

Mitigazione/prevenzione

Poiché, tuttavia, nelle destinazioni di PRG previste vi è comunque la possibilità di installare attrezzature per telecomunicazioni (categoria C3.17), ogni eventuale nuova installazione richiesta dai gestori degli impianti, dovrà essere sottoposta al rispetto del "Regolamento Comunale per l'installazione degli impianti di telecomunicazione" e tener conto del "Piano Territoriale delle stazioni radio base". Inoltre, il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio, dovrà essere preventivamente sottoposto alle valutazioni previsionali di Arpa dei livelli di campo elettromagnetico emessi dal nuovo impianto, e alla verifica del rispetto dei limiti di legge.

4.5 Suolo

4.5.1 Consumo di suolo

Rispetto all'uso del suolo la possibile interferenza degli interventi previsti sarebbe associabile alla variazione della permeabilità del suolo rispetto allo stato attuale, essendo i possibili effetti ambientali su tale componente, in particolare connessi al grado di permeabilità dei terreni (valori maggiori di impermeabilizzazione possono determinare una minore infiltrazione delle acque meteoriche nel suolo e un aumento del coefficiente udometrico con incremento quindi dei carichi in fognatura).

Allo stato attuale, tuttavia, tutta l'area interessata è già edificata.

4.5.2 Aspetti idrogeologici

Per quanto riguarda le azioni di progetto previste, in ordine all'individuazione dei possibili impatti o interferenze con le componenti ambientali suolo e sottosuolo non sono prevedibili alterazioni dell'attuale assetto geomorfologico/idraulico.

Per quanto riguarda l'interferenza con il regime delle acque di falda, non si attendono interferenze con il regime delle falde superficiali locali, non essendo previste variazioni delle condizioni di carico sulla superficie.

Considerato che non verranno a mutare le condizioni di urbanizzazione che si verranno a creare con l'attuazione degli interventi connessi alla variante, si ritiene che non siano necessarie valutazioni di adeguamento idraulico.

Non essendo previste nuove strutture interrato non si ritiene di rilevare interferenze con i livelli più superficiali della falda freatica.

4.5.3 _Siti contaminati

L'area oggetto della proposta di riqualificazione non è presumibilmente interessata da compromissione ambientale del sito, poiché non vi sono state esercitate attività produttive, che costituiscono in genere la fonte principale di contaminazione del suolo/sottosuolo.

Mitigazioni/Compensazioni

Si richiamano gli approfondimenti e le indagini circa la valutazione della compatibilità delle strutture in progetto con il quadro idrogeologico dell'area coinvolta, indicate nel Documento Tecnico Preliminare.

Non sono presumibili aggravii sul servizio di fognatura. Resta pressoché inalterato l'impatto sulla gestione delle acque bianche derivante dalle acque piovane, che sono convogliate nella rete esistente, con l'unica particolare attenzione da riservare alla raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia nella realizzazione delle aree a parcheggio.

Nello sviluppo progettuale, laddove possibile, saranno prese in considerazione tecnologie di raccolta delle acque piovane per il loro successivo utilizzo nell'ambito dell'area (in particolare irrigazione aree verdi), riducendo ulteriormente il carico sulla rete fognaria.

Con riferimento alle problematiche connesse in generale con la riduzione della permeabilità dei suoli, sarà necessario garantire il massimo livello possibile di permeabilità: ciò si dovrà tradurre in una strategia generale della progettazione, che adotti soluzioni tecniche tali da minimizzare gli apporti idrici in fognatura.

4.6 _Acqua

4.6.1 _Utilizzo della risorsa idrica

Gli aspetti legati all'utilizzo delle risorse idriche non vengono sostanzialmente toccati dalla Variante finalizzata alla rimozione dell'asservimento pubblico delle aree a parcheggio interne all'area.

4.6.2 _Acque meteoriche

Non si rilevano modificazioni a quanto richiamato nel Documento Tecnico Preliminare di Dicembre 2018

4.6.3 _Acque sotterranee

Non si rilevano modificazioni a quanto richiamato nel Documento Tecnico Preliminare di Dicembre 2018

Mitigazioni/Compensazioni

Non si rilevano modificazioni a quanto richiamato nel Documento Tecnico Preliminare di Dicembre 2018

Dovranno essere pertanto adottate tutte le soluzioni progettuali finalizzate al recupero ed al risparmio della risorsa acqua, in particolare prevedendo il recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture impermeabili.

4.7 _Aria/Fattori climatici

Non si rilevano modificazioni a quanto richiamato nel Documento Tecnico Preliminare di Dicembre 2018.

Mitigazioni/Compensazioni

Non si rilevano modificazioni a quanto richiamato nel Documento Tecnico Preliminare di Dicembre 2018.

4.8 _Beni culturali/Paesaggio

Non si rilevano modificazioni a quanto richiamato nel Documento Tecnico Preliminare di Dicembre 2018.

4.9 _Qualificazione energetica

La ristrutturazione degli edifici, destinati ad interventi di riconversione funzionale e di destinazione d'uso, consentirà la messa in linea dei medesimi alle disposizioni nel campo del rendimento e del risparmio energetico.

Anche nel campo del contenimento delle immissioni in atmosfera, l'utilizzo di idonee tecnologie può determinare un elemento estremamente positivo.

Tali immissioni potranno essere fortemente contenute con il rispetto delle specifiche norme in materia di risparmio energetico e utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili, attualmente vigenti, da adottare in fase di intervento edilizio (utilizzazione di sistemi di riscaldamento a bassa emissività, idonei sistemi di isolamento termico, messa in opera di pannelli solari e fotovoltaici, da posizionare prioritariamente sulla copertura degli edifici).

4.10 _Rifiuti Urbani

Non si rilevano modificazioni a quanto richiamato nel Documento Tecnico Preliminare di Dicembre 2018.

Considerate le attività insediabili, è prevedibile un aumento di rifiuti assimilabili agli urbani, che sarà sicuramente trascurabile sul totale dell'intero comune. Le aree interessate dalla variante sono soggette interamente al sistema della raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

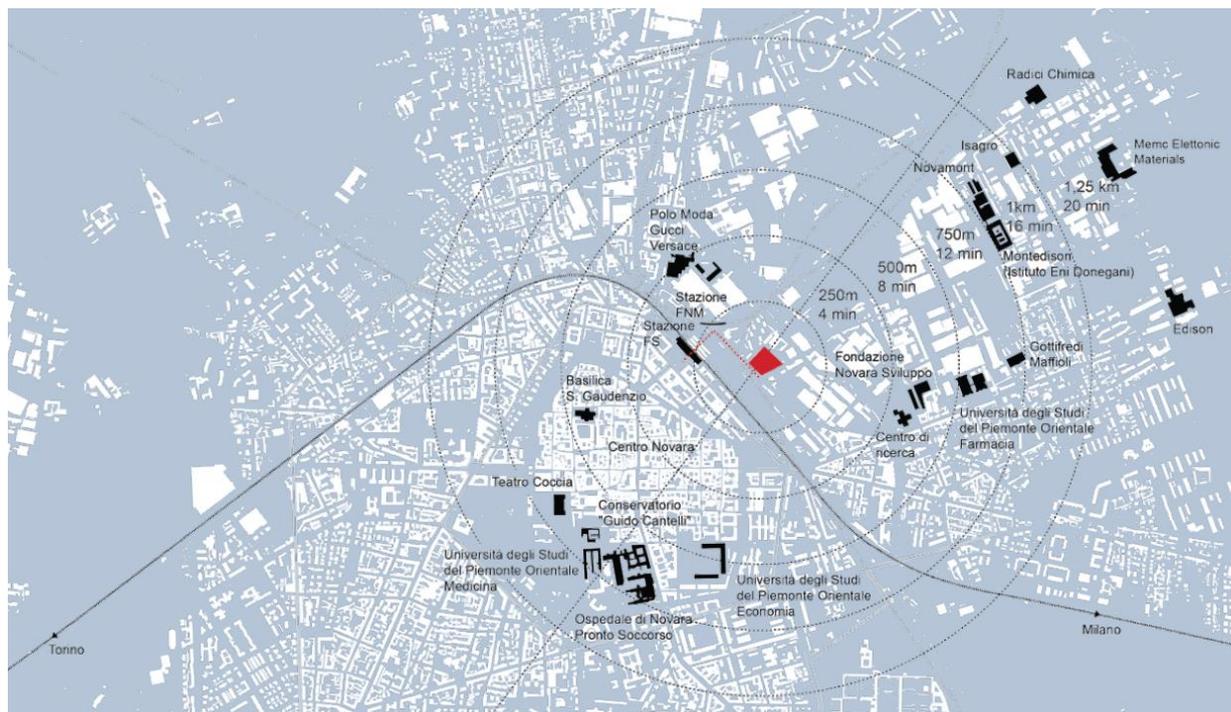
5 _IMPATTI POSITIVI

Nei paragrafi che seguono sono sinteticamente illustrati i possibili impatti positivi del Piano, trasformazione proposta sulla componente economica in termini di investimenti, ruolo della pubblica amministrazione e del privato, di incremento occupazionale e di ricadute sulle attività del settore terziario e commerciale esistente provando a prefigurare un possibile scenario quale esito dell'intervento.

5.1 _Impatto socio economico

Il recupero ad una nuova funzionalità degli spazi esistenti ha visto impegnata la proprietà, negli ultimi vent'anni, in una serie di interventi manutentivi legati alla ricerca/presenza di nuove attività economiche da insediare (in particolare Casaforte), garantendo (diversamente da altre situazioni urbane) di resistere ai processi di totale dismissione e degrado in atto, conseguenti all'abbandono delle attività.

L'aspetto socio-economico del Piano acquista, così, un valore ancor più rilevante, in quanto tende a facilitare le operazioni di riqualificazione dell'area con l'insediamento di una attività produttiva d'eccellenza nel campo della moda. Le previsioni urbanistiche consentiranno sia la ristrutturazione edilizia dei singoli fabbricati, che la rinascita, dal punto di vista socio-economico, delle aree dismesse, in quanto attraverso la ristrutturazione ed, in generale, la riqualificazione urbanistica delle aree, si avranno aperture occupazionali (connesse alle attività insediate), si attiverà una nuova polarità urbana entro un grande sistema di aree degradate, si costituirà un nodo baricentrico nei confronti di importanti eccellenze produttive e culturali per il quartiere e per la città tutta.



Mappa delle relazioni dell'area con il contesto urbano di riferimento

5.2 _Il lavoro

Gli interventi sull'area produrranno effetti benefici in termini occupazionali, consistenti e di lunga durata. L'obiettivo prioritario della riqualificazione delle aree è favorire lo sviluppo di attività lavorative in ambiente urbano già servito da infrastrutture, grazie al ripristino delle superfici attualmente inutilizzate e ad una loro più efficiente organizzazione.

5.3 _La componente ambientale

Il presente capitolo analizza nel dettaglio gli interventi previsti sopra descritti.

Per l'analisi del sistema delle tutele ambientali, si ritiene opportuno far riferimento al quadro normativo di livello comunale, finalizzato alla tutela e conservazione dei beni culturali e ambientali.

Si ritiene che per maggior chiarezza sia opportuno esaminare con un confronto le attuali possibilità e gli attuali limiti previsti nell'area e le azioni ed effetti diretti o potenziali sia per norma vigente (scenario T0) che per la proposta di modifica (scenario T1).

Area Ex Molini Tacchini e Grignaschi	Azioni ed effetti diretti o potenziali T0	Azioni ed effetti diretti o potenziali T1
	<p>La conservazione dello stato di fatto determinerebbe una criticità, in quanto rischierebbe di sovrapporre utilizzazioni promiscue degli spazi esterni, impedendo difatto di esercitare l'attività produttiva prevista.</p> <p>Le attuali Via Leonardo da Vinci e Via Visconti sono soggette allo stazionamento "incontrollato" di veicoli.</p> <p>L'immobile rimane inutilmente sacrificato rispetto alla possibilità di implementare le sue funzioni ed usi.</p> <p>Poca sicurezza dell'area nelle ore serali e notturne.</p>	<p>A seguito della Variante relativa alla monetizzazione delle aree a parcheggio assoggettate all'uso pubblico il Piano Esecutivo Convenzionato permetterà di recuperare gli edifici compromessi, salvaguardando, con un intervento complessivo ed organico, la qualità del sistema edificato attuale, favorendo al contempo l'inserimento di nuovi spazi destinati a verde.</p> <p>Si attua la trasformazione dell'area permettendo una buona operatività edilizia e lo sviluppo di una proposta progettuale capace di lasciare un segno forte sul sistema socioeconomico cittadino.</p> <p>La Via Leonardo da Vinci e la Via Visconti saranno oggetto di riqualificazione, sia in termini di carreggiate veicolari che di razionalizzazione del sistema dei parcheggi.</p> <p>Il Piano permette di consolidare e implementare le funzioni terziarie e produttive ad integrazione di quelle già previste NdA.</p> <p>Il Piano prevede di assoggettare il comparto a intervento diretto evitando il rinvio a SUE e un aggravio inutile di procedura.</p> <p>Consente inoltre di inserire la destinazione MixR favorendo nell'area lo sviluppo di un nuovo programma di interventi sul tessuto urbano esistente, rispetto ad indirizzi di consumo ulteriore di suolo.</p> <p>Viene attivata la riqualificazione degli edifici ed il miglioramento dell'ambiente costruito, introducendo nuove attività e nuovi "tempi" di utilizzazione.</p>

6 _LA SINTESI DELLE RAGIONI DELLA SCELTA DELLE ALTERNATIVE

La Variante riguarda una specifica condizione prescrittiva che grava attualmente su una porzione di area interna alla proprietà Ex Molini Tacchini & Grignaschi.

Come sostenuto nella presente relazione il mantenimento delle condizioni attuali e un sostanziale immobilismo avrebbero, come purtroppo si osserva in tutte le aree circostanti, come conseguenza la difficoltà di sviluppo del piano.

Entità ed estensione degli impatti

Per la scheda oggetto del Piano si dovrà riconoscere che l'estensione degli effetti degli impatti è da considerarsi minima, data la superficie effettivamente interessata e data la localizzazione, all'interno di un contesto già urbanizzato, il quale non rimane di fatto coinvolto dalla modifica, se non per la possibilità di vedere in questa prima trasformazione, un "volano" positivo per analoghe esperienze future di recupero del patrimonio dismesso. Per quanto riguarda gli impatti dovuti alla fase di esercizio (consumi energetici ed effetti sul traffico) l'entità degli impatti è da considerarsi minima e comunque non rilevante rispetto alle risorse attualmente disponibili.

Carattere cumulativo degli impatti

Come descritto in precedenza la localizzazione degli interventi di trasformazione avviene in un contesto già urbanizzato e già interessato da una lunga storia di modificazione antropica, utilizzando le infrastrutture già esistenti e limitando di molto e, soprattutto, circoscrivendo in aree già attualmente recintate, la fase di cantierizzazione. Questo può essere considerato un elemento positivo poiché evita, appunto, ogni consumo di suolo ulteriore.

7 _OSSERVAZIONI CONCLUSIVE

Come si può osservare, la proposta di modifica contenuta nella presente Variante si può ritenere ininfluenza rispetto alla salvaguardia del sistema delle tutele ambientali anzi migliorativa delle condizioni attuali e di quelle proposte nella disciplina vigente.

Inoltre, come si è potuto notare dalla tabella di confronto delle "**Azioni ed effetti diretti o potenziali**" i benefici delle modifiche compenserebbero ampiamente gli effetti negativi che possono essere comunque ragionevolmente definiti trascurabili.

In considerazione di quanto sopra evidenziato si ritiene che la presente variante non debba essere assoggettata alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.