



# CITTÀ DI NOVARA

**Deliberazione N° 48 del 11/07/2022**

*Proposta N° 64 del 04/07/2022*

## OGGETTO

**PROPOSTA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA CON CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R 05.12.1977 N. 56 E S.M.I. INERENTE IL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANA DI UN'AREA SITA IN CORSO VERCELLI - AMBITO A42 PRESENTATA DALLA SOC. S.I.L. S.P.A, DALL'AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA MAGGIORE DELLA CARITÀ, DALLA SOC. NOVA COOP SOCIETÀ COOPERATIVA. ADOZIONE.**

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. 48      OGGETTO: **PROPOSTA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO  
ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA CON  
CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA EX ART. 17  
COMMA 5 DELLA L.R. 05.12.1977 N. 56 E S.M.I. INERENTE  
IL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANA DI  
UN'AREA SITA IN CORSO VERCELLI - AMBITO A42  
PRESENTATA DALLA SOC. S.I.L. S.P.A, DALL'AZIENDA  
OSPEDALIERA UNIVERSITARIA MAGGIORE DELLA  
CARITÀ, DALLA SOC. NOVA COOP SOCIETÀ  
COOPERATIVA. ADOZIONE.**

Il Presidente pone in discussione la proposta di deliberazione di cui in oggetto, iscritta al punto n. 6 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 Paladini, Pirovano, Freguglia, Spilinga, Iacopino, Crivelli, Picozzi, Fonzo. Inoltre interviene l'Architetto Mario Mariani, Dirigente del Comune di Novara, per chiarimenti di natura tecnica.

I relativi interventi sono riportati nel verbale della seduta odierna.

Durante la discussione esce la consigliera Paladini; i consiglieri presenti sono n. 25;

Successivamente,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Premesso che:**

- con la deliberazione della Giunta Regionale n. 51-8996 del 16 giugno 2008, pubblicata sul B.U.R. n. 26 del 26.06.2008 è stata approvata con modifiche "ex officio" la Variante Generale del Piano Regolatore Generale Comunale;
- le modifiche ex officio sono state in parte oggetto di presa d'atto con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 18.12.2008 e recepite negli elaborati di PRG mediante apposito aggiornamento cartografico;
- successivamente all'approvazione della Variante Strutturale generale sono state approvate:
  - a) n. 1 Variante Strutturale ex art. 17 co. 4 e 15 della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii di approvazione progetto definitivo 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;
  - b) 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 co.5 della L.R. 56/77 e s.m.i., giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 14.9.2020;
  - c) n. 19 Varianti Parziali al vigente PRG ai sensi dell'art. 17 comma 5 (ex comma 7) della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii., 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 del 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, <n. 57 del 14.9.2020>, n. 66 del 9.11.2020, n. 79 e n. 80 del 21.12.2021.
- 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.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 CdS 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.vo 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;

deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 17.03.2022 di ratifica dell'AdP con contestuale Variante Semplificata di adeguamento al PRG del progetto della fermata RFI Agognate linea storica NO-BI per la sola parte relativa alla connessione viaria con l'Ambito T12;

- 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, che di seguito 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, n. 52 del 19.7.2021 e n. 42 del 30.06.2022, per un totale di n. 29 deliberazioni;

- Ad oggi risulta in formazione, e quindi in itinere:

- n. 1 Variante Strutturale ex art. 17 co. 4 L.R. 56/77 e s.m.i. formata ed approvata secondo le procedure dell'art. 15 comma 1 e segg. di adeguamento alla disciplina Seveso III relativa agli stabilimenti soggetti al Rischio di Incidente Rilevante. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 17.3.2022 riferita all'adozione del Progetto Preliminare;
- n. 1 Variante Parziale <la n. 21> relativa all'Ambito T6c - Molino Tacchini - Grignasci concernente l'ipotesi di monetizzazione dello standard, la cui adozione é discussa nella medesima seduta della presente;

**Atteso che:**

- con nota in data 04.02.2022 prot. n. 11.533 successivamente integrata in data 22.3.2022 prot. n. 29.559 la **Società S.I.L S.p.A** <subentrata alla Soc. Cospe S.r.l.> e per essa il Sig. Bellini Germano nella sua qualità di Legale Rappresentante, l'**Azienda Ospedaliera Universitaria Maggiore della Carità** e per essa il Sig. Zulian Gianfranco nella sua qualità di Direttore Generale pro tempore, la **Soc. Nova Coop Società Cooperativa** e per essa il Sig. Audo Antonio Avventino Luigi nella sua qualità di Procuratore della Società, nella qualità di soggetti proprietari/ promissari acquirenti dell'area sita in Corso Vercelli, censita nel Catasto Terreni del Comune di Novara come segue:
  - Soc. S.I.L. S.p.A promissaria acquirente <cf. atto a rogito Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 18.3.2022 di promessa di acquisto> dell'area pari a mq. 61.573,00 di proprietà della Soc. Montipo' Trading srl censita all'NCT Foglio 104 part. nn. 32, 33, 35, 36, Foglio 69 part. nn. 75, 93, 99, 125, 126, dell'area pari a mq. 91.765,00 di proprietà dei Sigg.ri Ferri Antonio e Luciano censita all'NCT Foglio 69 part. nn. 76, 77, dell'area pari a mq. 31.731,00 di proprietà della Diocesi di Novara censita all'NCT Foglio 104 part. nn. 29, 1, 30
  - Azienda Ospedaliera Universitaria Maggiore della Carità proprietaria dell'area pari a mq. 144.700,00 censita all' NCT Foglio 69 part. nn. 8, 9, 10, 25, 26
  - Soc. Nova Coop Società Cooperativa proprietaria dell'area pari a mq. 24.258,00 censita all' NCT Foglio 69 part. nn. 95, 118, 123, 124, 127, 128, 129, Foglio 104 part. nn. 40, 41,
- avevano presentato una proposta di trasformazione urbana dell'area localizzata nel quadrante sud-occidentale del territorio comunale, attualmente agricola ed identificata dal vigente P.R.G. con la sigla “Ambito A42 parte – Ambiti soggetti a prescrizione specifica” ai sensi dell'art. 20 delle NTA e Scheda 20.42 Allegato 1 NTA;
- tale manifestazione/proposta prevedeva la formazione di un Piano Particolareggiato con contestuale Variante parziale ai sensi dell'art. 17 co. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardante l'area con le seguenti destinazioni: produttiva, terziaria/commerciale e logistica;
  - a seguito di approfondimenti tecnici relativi alla manifestazione d'interesse/proposta formulata e previo svolgimento di numerosi incontri con i soggetti proponenti, la soc. S.I.L S.p.A, la soc. Nova Coop Società Cooperativa e l'Azienda Ospedaliera Universitaria Maggiore della Carità, per tramite dei propri professionisti incaricati facenti parte dello Studio Domus Ing&arch srl di Seriate e dello Studio Granma Architetti associati di Torino, avevano integrato in data 11.04.2022 prot. n. 36.771 la manifestazione d'interesse con una proposta urbanistica definitiva di Piano Particolareggiato Esecutivo con contestuale Variante parziale al PRG vigente per l'utilizzazione dell'area localizzata in Corso Vercelli – Ambito A42 , finalizzata:
  - all'approvazione di un “progetto generale di coordinamento” esteso all'intero ambito di trasformazione “A42” che individuasse tutti i comparti e predefinisce le urbanizzazioni di carattere generale e gli standard interessanti l'intero Ambito di Trasformazione;
  - all'approvazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo con contestuale Variante parziale al PRGC relativo alle sole aree di proprietà dei proprietari/attuatori proponenti che ulteriormente individuasse all'interno dello stesso Zone di Concentrazione con possibilità di intervento in autonomia giuridica, amministrativa ed economica;

- all'inserimento della destinazione logistica quale attività compatibile nel comparto tra le funzioni e destinazioni definite dal PRG;

**Atteso altresì** che la proposta prevedeva:

- che l'intera SUL a destinazione commerciale fosse attribuita e sviluppata dal soggetto attuatore Nova Coop e che a tale scopo venisse individuata all'interno della relativa ZC 2 un'ideale "area insediabile con attività commerciali di nuovo impianto";
- che la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'insediamento della SUL a destinazione commerciale fosse temporalmente collegata all'effettiva attuazione dell'intervento stesso;

**Atteso infine** che l'intervento constava appunto nell'approvazione di un progetto di Piano Particolareggiato Esecutivo con contestuale Variante parziale al PRG vigente avente le seguenti finalità:

- la suddivisione dell'ambito di trasformazione A42 in due ambiti soggetti a separata ed autonoma pianificazione particolareggiata esecutiva (Ambito A42 a ed Ambito A42 b);
- l'individuazione nel sub ambito A42a di n. 3 autonomi comparti attuativi denominati ZC1-ZC2-ZC3 ciascuno dei quali portatore di proprie capacità edificatorie, contenute entro i limiti fissati dal PRG, con autonomia di edificazione, e la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione;
- la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione di pertinenza del comparto (viabilità, parcheggi e verde pubblico), cedute poi all'Amministrazione Comunale di Novara;

**Verificato** che la proposta progettuale definitiva <a suo tempo trasmessa> di Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa privata con contestuale Variante parziale al PRG prevedeva:

- di suddividere in sub Ambiti "A42a" e "A42b" l'attuale A42,
- di declinare l'A42a in 3 sub Zc autonome e funzionali sotto il profilo del fabbisogno dello standard urbanistico, degli accessi veicolari,
- quale destinazione del comparto A42a quella produttiva/logistica e terziario commerciale, come meglio esplicitato di seguito:
  - **Ambito A 42 a – ZC1** Soggetto Attuatore **SIL S.p.A** destinazione d'uso "logistica" Superficie territoriale rilevata mq. 185.078,75, SUL mq. 64.777,56, aree da reperire mq. 64.777,56, realizzazione della rotatoria di Via del Castello più strada di penetrazione al Parcheggio e VP Zc1 < aree da reperire mq. **65.086,78** di cui mq. 36.604,26 verde pubblico, mq. 22.184,95 parcheggi pubblici, mq. 6.280,70 viabilità pubblica, mq. 16,87 cabina enel>;
  - **Ambito A42 a – ZC2** Soggetto Attuatore **NOVA COOP Società Cooperativa** destinazione d'uso "produttiva/commerciale" Superficie territoriale rilevata mq. 24.720,03, SUL mq. 12.360,02 <di cui mq. 6.180 commerciale>, aree da reperire mq. 12.360,02, realizzazione della rotatoria su SS11 in intersezione tra corso Vercelli e Via E. Mattei più parcheggio e VP Zc2 <aree da reperire mq. **12.485,09** di cui mq. 6.463,80 verde pubblico, mq. 4.474,33 parcheggi pubblici, mq. 1.530,09 viabilità pubblica, mq. 16,87 cabina Enel>;
  - **Ambito A42 a – ZC3** Soggetto Attuatore **AOU**, o suo avente causa, destinazione d'uso "produttiva" Superficie territoriale rilevata mq. 149.987,99, SUL mq. 52.495,80, aree da reperire mq. 52.495,80, la realizzazione della rotatoria su SS11 in intersezione tra corso Vercelli e ingresso dell'Opificio della Barilla più rifunionalizzazione della viabilità esistente della Strada di accesso a ZC3, nuova strada in Zc3 e parcheggio e VP Zc3 <aree da reperire mq. **52.586,04** di cui mq. 26.750,48 verde pubblico, mq. 16.420,41 parcheggi pubblici, mq. 9.398,28 viabilità pubblica, mq. 16,87 cabina enel> ;

**Verificato** ulteriormente che la proposta progettuale definitiva di Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa privata con contestuale Variante parziale al PRG prevedeva:

- di concentrare la SUL commerciale già ammessa dal PRG in sub ZC2,
- in scheda d'Ambito, la monetizzazione dell'eventuale standard per il completo utilizzo dell'UT per le parti destinate alla logistica;

attribuendo:

- un diverso disegno della viabilità pubblica di penetrazione in due sub Ambiti, con la conferma per l'A42a della viabilità a carico degli interventi di trasformazione all'uso commerciale introdotta dal PUC <approvato giusta DCC 40 del 19.7.2010> e relativa disciplina dell'art. 20/bis delle NTA;
- una diversa localizzazione dei parcheggi pubblici e/o destinati all'uso pubblico individuati in maniera proporzionale per ogni sub Zc;
- una diversa distribuzione del Verde Pubblico di progetto per l'A42a;
- una rilocalizzazione della S.F. per destinazioni insediabili con attività commerciali di nuovo impianto;

**Considerato** che l'intervento di trasformazione proposto, pur essendo coerente con le best practices progettuali di trasformazione urbana per la realizzazione dei siti produttivi, non risulta attualmente conforme alle previsioni del vigente PRG in quanto la proposta formulata dalle proprietà non ricomprende le destinazioni produttive e artigianali distinguibili nelle attività connesse alla movimentazione delle merci, trasporto, intermodalità, stoccaggio e assemblaggio <destinazione logistica "D3"> art. 13.2 delle N.T.A., e non prevede la declinazione in sub Ambiti dell'A42 a sua volta ripartiti in sub Zc per la sola A42a; prevede una diversa UF mq/mq. commerciale per l'area in ambito A5, modifica la localizzazione delle Ap e la previsione degli innesti sulle viabilità esterne al perimetro dell'A42;

**Considerato** altresì che le previsioni del vigente PRG sull'area in argomento sono rimaste a tutt'oggi inattuata, pur essendo ormai intervenuto un cospicuo lasso di tempo dalla loro entrata in vigore, considerando che il tentativo di formazione di una Pianificazione Particolareggiata d'iniziativa privata, estesa all'intero Ambito, non ha mai trovato operatori/investitori disposti ad acquisire per intero le aree e darvi attuazione, questo dovuto anche al fatto che le aree in questione sono molto estese in relazione alle opere da realizzare ed agli investimenti necessari alla loro trasformazione;

**Atteso** che non sussistono i presupposti sia per il ricorso ad una variante urbanistica semplificata ai sensi dell'art. 8, comma 1, del D.P.R. 7.9.2010, n. 160 e s.m.i., sia per il ricorso ad un Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 5, commi 9 e segg. L. 12.7.2011 n. 106, in quanto la funzionalità dell'intervento, la complessità del medesimo in relazione anche alla quantificazione e localizzazione dello standard urbanistico, oltre che la realizzazione degli elementi per la fruizione del compendio, tra cui quello per la viabilità al contesto, conducono ad un ridisegno urbanistico complesso e non semplicemente ad un Permesso di Costruire in deroga;

**Alla luce** di quanto sopra esposto, l'unico mezzo per poter conferire conformità urbanistica all'intervento di trasformazione proposto rimane quello della preventiva variante ordinaria del tipo parziale ai sensi dell'art. 17, comma 5, della Legge Regionale 5.12.1977, n. 56 e s.m.i.;

**Richiamati** i contenuti della deliberazione di Giunta Comunale n. 203 del 26.04.2022, immediatamente eseguibile, avente per oggetto: *"Proposta di Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa privata con contestuale Variante urbanistica ex art. 17 comma 5 della L.R 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. inerente il progetto di trasformazione urbana di un'area sita in Corso Vercelli -Ambito A42 presentata dalla Soc. S.I.L. S.p.A, dall'Azienda Ospedaliera Universitaria Maggiore della Carità, dalla Soc. Nova Coop Società Cooperativa. Approvazione dello schema di Accordo Procedimentale ex art. 11 L. n. 241/90 e s.m.i. da sottoscrivere con le Società/Enti proponenti"*, con

la quale l'Amministrazione Comunale ha ritenuto meritevole di approvazione la proposta progettuale inoltrata ed ha approvato lo schema di Accordo Procedimentale da sottoscrivere con la Società/Enti proponenti, in conformità a quanto stabilito con DCC n. 54 del 28.6.2017, composto da n. 17 articoli oltre alla narrativa;

**Visto** l'Accordo Procedimentale di cui sopra sottoscritto in data 12.05.2022 tra le parti Reg. 104/12.5.2022, da registrarsi solo in caso d'uso ai sensi del DPR 131/1986 e ss.mm. ii a cura e spese della Parte richiedente la registrazione, relativo alla disciplina degli atti prodromici la presente deliberazione;

**Riportato** quanto previsto dall'art. 5 *“Contributo Straordinario di Urbanizzazione delle aree trasformate”* dell'Accordo Procedimentale de quo *“In coerenza con il principio della perequazione urbanistica, e sulla base di quanto previsto sia dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter, del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. ed ii., sia dall'art. 12- bis, comma 4, lettera b), della L.R. 56/77, che perseguono l'obiettivo dell'equa distribuzione degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche di immobili (aree o edifici) operanti nell'ambito di un procedimento concertato pubblico/privato, all'Area di Intervento oggetto delle trasformazioni conseguibili attraverso un Piano Particolareggiato Esecutivo con contestuale Variante urbanistica in argomento viene attribuita una “minusvalenza” pari a €. - 828.673,35 ovvero un minor valore .....”*;

**Preso atto** che:

- il progetto di Piano Particolareggiato Esecutivo con contestuale Variante parziale prevedeva e prevede l'acquisizione di porzioni di aree di terreno di proprietà privata in capo a diversi soggetti i cui nominativi sono elencati all' alinea successiva, per le quali è stato avviato il procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 11 co. 1 lett. a) del T.U. D.P.R. 08.06.2001 n. 327 come modificato dal D.Lgs. n. 302/2002 che recita:  
*“Al proprietario, del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio, va inviato l'avviso dell'avvio del procedimento:*  
*a) nel caso di adozione di una variante al piano regolatore per la realizzazione di una singola opera pubblica, almeno venti giorni prima della delibera del Consiglio Comunale”*;
- con note prot. nn. 53.878, 53.888, 53.898, 53.906, 53.917, 53.922, 53.931, 53.935, 53.944, 53.948, 53.958 del 25.5.2022 è stato comunicato rispettivamente alla Soc. Finanziaria Basso Novarese, alla Soc. Gest – Auto SpA, alla Soc. Ballarini SAS di Ballarini Giorgio Giuseppe & C, alla Sig.ra Ceriotti Carla, alla Sig.ra Ceriotti Cecilia, alla Soc. Randa srl, alla Soc. Barilla G. e R. Fratelli SpA, alla Soc. Paviotti Re SpA, alla Soc. Unico La Farmacia dei Farmacisti SpA, alla Soc. Qualità in Farmacia srl, alla Soc. Riseria Ceriotti S.r.l., l'avvio del procedimento di cui all'alinea precedente;
- con nota prot. n. 56.029 del 30.5.2022 e note prot. nn. 56.349 e 56.406 del 31.5.2022 indirizzate rispettivamente alla Soc. ANAS, al Demanio dello Stato, all'Associazione Irrigua Est Sesia, in qualità di aventi titolo delle aree non espropriabili, interessate dall'infrastruttura stradale, è stato notiziato l'avvio del procedimento finalizzato alla formazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa privata con contestuale Variante urbanistica parziale <n.20> inerente il progetto di trasformazione urbana di un'area sita in Corso Vercelli – Ambito A42a, al fine di anticipare il futuro percorso amministrativo e tecnico relativo all'iter autorizzativo e di cessione delle aree stesse volto alla realizzazione dell'opera e alla successiva gestione delle opere interferite;
- il vincolo preordinato all'esproprio diverrà efficace all'atto dell'approvazione della Variante e suo PPE che prevede la realizzazione delle opere soggette ad esproprio così come precisato dall'art. 9 co. 1 del DPR 387/2001 e ss.mm. ed ii;

**Dato** atto che in riferimento alla procedura di cui sopra sono pervenute le sotto elencate osservazioni dettagliatamente riportate nella *“Tavola Sinottica Osservazioni pervenute in relazione*

alla procedura ex art. 11 DPR 380/01 e s.m.i”, quale documento di sintesi delle medesime prodromico alle risposte di merito:

1. prot. n. 60.331 del 10.06.2022 da parte della Soc. Barilla
2. prot. n. 61.260 del 14.06.2022 da parte della Soc. Unico La Farmacia dei Farmacisti
3. prot. n. 61.753 del 15.06.2022 da parte della Soc. Riseria Ceriotti S.r.l
4. prot. n. 61.780 del 15.06.2022 da parte della Soc. Pharmaone – Qualità in Farmacia S.r.l.
5. prot. n. 62.976 del 17.06.2022 da parte della Soc. Ballarini s.a.s.
6. prot. n. 65.679 del 24.06.2022 da parte della Soc. Randa s.r.l.

**Appurato** che le Osservazioni pervenute sono state oggetto di analisi nel merito la cui sintesi é contenuta nell’elaborato tecnico: *“Tavola Sinottica Osservazioni pervenute in relazione alla procedura ex art. 11 DPR 380/01 e s.m.i”*, che ha consentito il confronto con l’Amministrazione ed il conseguente riscontro agli osservanti;

**Visto** il verbale riferito alla riunione del tavolo tecnico sulle tematiche dello sviluppo dell’area interessata, tenutosi in data 13.6.2022, che ha fornito ai professionisti incaricati alcune indicazioni nel merito delle singole tematiche progettuali ricomprese nella versione finale del Progetto presentato. Detto tavolo proseguirà in fase di pubblicazione del PPE e Variante adottato al fine di acquisire le determinazioni conclusive correlandole temporalmente anche ai pareri acquisiti per legge dagli Enti interessati la fase urbanistica e di VAS;

**Visto** il parere espresso dal Settore 11 Sviluppo del Patrimonio Immobiliare prot. n. 645.716 del 22.06.2022;

**Atteso** che, a seguito delle osservazioni presentate in fase di avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all’esproprio, i proponenti l’intervento, anche su impulso dell’Amministrazione Comunale, hanno ritenuto opportuno rivisitare il Progetto a suo tempo presentato per farlo meglio aderire alle richieste presentate dai 6 osservanti in precedenza citati, e viste a tal proposito le integrazioni acquisite in data 24.06.2022 al prot. 65.692;

**Dato atto** che la rivisitazione del progetto di PPE e contestuale Variante parziale, per le motivazioni sopra esposte, ridefinisce urbanisticamente la via di penetrazione dallo stabilimento Barilla verso la Riseria Ceriotti classificando detta viabilità come viabilità esistente (privata) escludendola dall’Ambito A42. L’accesso alla Sub ZC3 viene quindi garantito da un asse di penetrazione che da Via Castello si ricongiunge alla prevista viabilità in A42b collegandosi alla prevista rotatoria di corso Vercelli nt. via Triggiani; tale nuovo asse di penetrazione ridefinisce anche le ST delle ZC 1 e 3 e il relativo verde e parcheggi pubblici;

**Appurato** che l’area interessata dall’intervento risulta, a seguito delle integrazioni acquisite, catastalmente distinta come appresso:

- Soc. S.I.L. S.p.A promissaria acquirente dell’area pari a mq. 61.573,00 di proprietà della Soc. Montipo' Trading srl censita all’NCT Foglio 104 part. nn. 32, 33, 35, 36, Foglio 69 part. nn. 75, 93, 99, 125, 126, dell’area pari a mq. 91.765,00 di proprietà dei Sigg.ri Ferri Antonio e Luciano censita all’NCT Foglio 69 part. nn. 76, 77, dell’area pari a mq. 31.731,00 di proprietà della Diocesi di Novara censita all’NCT Foglio 104 part. nn. 29, 1, 30
- Azienda Ospedaliera Universitaria Maggiore della Carità proprietaria dell’area pari a mq.143.900,00 censita all’ NCT Foglio 69 part. nn. 8, 9 Foglio 70 part. n. 10
- Soc. Nova Coop Società Cooperativa proprietaria dell’area pari a mq. 24.258,00 censita all’ NCT Foglio 69 part. nn. 95, 118, 123, 124, 127, 128, 129, Foglio 104 part. nn. 40, 41;

Qui di seguito si riportano i dati di raffronto <PPE e contestuale Variante parziale presentato 11.04.2022 prot. n. 36.771/ e la proposta di PPE e contestuale Variante parziale integrazioni del 24.06.2022>

| PPE ANTE INTEGRAZIONI                                                                                                                        |                | PPE POST INTEGRAZIONI                                                                                                                        |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Superficie territoriale trasformata e oggetto di applicazione degli indici e parametri urbanistici di proprietà all'interno sub-ambito A42 a | mq. 359.786,77 | Superficie territoriale trasformata e oggetto di applicazione degli indici e parametri urbanistici di proprietà all'interno sub-ambito A42 a | mq. 358.516,60 |
| Superficie territoriale di proprietà del sub comparto ZC1                                                                                    | mq. 185.078,75 | Superficie territoriale di proprietà del sub comparto ZC1                                                                                    | mq. 185.078,75 |
| Superficie territoriale di proprietà del sub comparto ZC2                                                                                    | mq. 27.720,03  | Superficie territoriale di proprietà del sub comparto ZC2                                                                                    | mq. 24.720,03  |
| Superficie territoriale di proprietà del sub comparto ZC3                                                                                    | mq. 149.987,99 | Superficie territoriale di proprietà del sub comparto ZC3                                                                                    | mq. 148.717,82 |
| <b>Superficie fondiaria totale</b>                                                                                                           | mq. 229.628,83 | <b>Superficie fondiaria totale</b>                                                                                                           | mq. 229.014,83 |
| superficie fondiaria sub-comparto ZC1                                                                                                        | mq. 119.997,97 | superficie fondiaria sub-comparto ZC1                                                                                                        | mq. 119.991,97 |
| superficie fondiaria sub-comparto ZC2                                                                                                        | mq. 12.234,91  | superficie fondiaria sub-comparto ZC2                                                                                                        | mq. 12.359,96  |
| superficie fondiaria sub-comparto ZC3                                                                                                        | mq. 97.401,95  | superficie fondiaria sub-comparto ZC3                                                                                                        | mq. 96.662,90  |
| <b>Aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria Strade interne al PPE</b>                                                             | mq. 17.207,08  | <b>Aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria Strade interne al PPE</b>                                                             | mq. 20.584,69  |
| Strade interne allo ZC1                                                                                                                      | mq. 6.280,70   | Strade interne allo ZC1                                                                                                                      | mq. 9.658,37   |
| Strade interne allo ZC2                                                                                                                      | mq. 1.530,09   | Strade interne allo ZC2                                                                                                                      | mq. 2.217,45   |
| Strade interne allo ZC3                                                                                                                      | mq. 9.398,28   | Strade interne allo ZC3                                                                                                                      | mq. 8.708,87   |
| <b>Aree da asservire per opere di urbanizzazione primaria – Cabine elettriche di trasformazione interne al PPE</b>                           | mq. 50,61      | <b>Aree da asservire per opere di urbanizzazione primaria – Cabine elettriche di trasformazione interne al PPE</b>                           | mq. 50,61      |
| CE interne allo ZC1                                                                                                                          | mq. 16,87      | CE interne allo ZC1                                                                                                                          | mq. 16,87      |
| CE interne allo ZC2                                                                                                                          | mq. 16,87      | CE interne allo ZC2                                                                                                                          | mq. 16,87      |
| CE interne allo ZC3                                                                                                                          | mq. 16,87      | CE interne allo ZC3                                                                                                                          | mq. 16,87      |
| <b>Aree da asservire per opere i urbanizzazione primaria (art. 21 L.R. 56/77) – Verde pubblico</b>                                           | mq. 69.818,54  | <b>Aree da cedere per opere i urbanizzazione primaria (art. 21 L.R. 56/77) – Verde pubblico</b>                                              | mq. 73.011,25  |
| Verde interno allo ZC1                                                                                                                       | mq. 36.604,26  | Verde interno allo ZC1                                                                                                                       | mq. 32.003,15  |
| Verde interno allo ZC2                                                                                                                       | mq. 6.463,80   | Verde interno allo ZC2                                                                                                                       | mq. 5.939,86   |
| Verde interno allo ZC3                                                                                                                       | mq. 26.750,48  | Verde interno allo ZC3                                                                                                                       | mq. 35.068,24  |
| <b>Aree da asservire per opere i urbanizzazione primaria (art. 21 L.R. 56/77) – Parcheggi</b>                                                | mq. 28.933,14  | <b>Aree da cedere per opere i urbanizzazione primaria (art. 21 L.R. 56/77) – Parcheggi</b>                                                   | mq. 35.855,22  |
| Parcheggio interno allo ZC1                                                                                                                  | mq. 22.184,95  | Parcheggio interno allo ZC1                                                                                                                  | mq. 23.408,39  |
| Parcheggio interno allo ZC2                                                                                                                  | mq. 4.474,33   | Parcheggio interno allo ZC2                                                                                                                  | mq. 4.185,89   |
| Parcheggio interno allo ZC3                                                                                                                  | mq. 16.420,41  | Parcheggio interno allo ZC3                                                                                                                  | mq. 8.260,94   |

**Dato altresì atto** che il progetto così come integrato prevede:

- Opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione del sub-comparto ZC1:** il progetto prevede la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, delle opere di urbanizzazione di pertinenza del comparto (realizzazione della rotatoria su via Castello, viabilità di accesso, percorsi ciclo-pedonali, aree a parcheggio pubblico e verde pubblico) da realizzarsi su aree previste in cessione a favore del Comune; importo opere €. 4.565.052,11 <soggette a scomputo degli oneri di urbanizzazione>;
- Opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione del sub-comparto ZC2:** il progetto prevede la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, delle opere di urbanizzazione di pertinenza del comparto (realizzazione rotatoria su Corso Vercelli, percorsi ciclo-pedonali, aree a parcheggio pubblico e verde pubblico) da realizzarsi su aree previste in cessione a favore del Comune; importo opere €. 1.142.401,25 <soggette a scomputo degli oneri di urbanizzazione>;
- Opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione del sub-comparto ZC3:** il progetto prevede la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, delle opere di urbanizzazione di pertinenza del comparto (prolungamento strada di PRG fino al limite

della A42b, percorsi ciclo-pedonali dalla rotatoria della ZC1 e lungo corso Vercelli sino al limite ovest della U41, aree a parcheggio pubblico e verde pubblico) da realizzarsi su aree private previste in cessione a favore del Comune (e su aree già di proprietà comunale lungo Corso Vercelli ); importo opere €. 2.687.290,86 <soggette a scomputo degli oneri di urbanizzazione>;

**Viste** le ulteriori integrazioni spontanee trasmesse in data 01.07.2022 al prot. 68.441 con le revisioni geologico tecniche e idrauliche, del clima acustico e della tavola delle regole, dell'invarianza idraulica, ecc., aggiornate all'ultima versione del PPE;

**Ricordato** che l'art. 17, comma 5 della Legge Regionale n. 56/77 e ss.mm. ed ii. dispone:

*“Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano le seguenti condizioni:*

- *non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;*
- *non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;*
- *non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;*
- *non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;*
- *non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G. vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;*
- *non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti nel PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-recettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;*
- *non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G. vigente;*
- *non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad esse afferenti.”*

**Dato atto che** l'area che oggi si presenta produttiva/commerciale di nuovo impianto ben può integrare, per dimensioni e localizzazione, la sua vocazione produttiva con quella produttivo logistica in coerenza con gli indirizzi del Piano Logistico Regionale (adottato con DGR n. 49 - 13.134 del 25.1.2010) che promuove lo sviluppo dei siti logistici laddove é anche possibile la realizzazione, o la presenza, di un adeguato sistema di viabilità. Successivamente con DGR n. 13 - 7328 del 20.7.2018 ésono stati approvati:

- il piano regionale della mobilità della persone (PrMoP);
- il piano regionale della Logistica (PrLog);

che, con orizzonte 2030, agiscono in maniera integrata sulle politiche regionali inerenti la mobilità e i trasporti e delle persone e delle merci.

**Ritenuto** che la proposta presentata e sua revisione giugno 2022 sia meritevole di diventare oggetto di un PPE in Variante Parziale Ordinaria al PRG che dia modo di attivare le previsioni di sviluppo previste dal PRG ad uso produttivo, con l'inserimento della sottocategoria logistica D3 delle NTA di PRG <logistica che dovrà uniformarsi al Piano della Logistica Sostenibile in predisposizione dell'A.C.>, in quanto:

- già nel programma elettorale dell'Amministrazione Comunale si acclarava *“Lavoriamo per una città caratterizzata dalla presenza di nuovi insediamenti produttivi, logistici, commerciali che concorrano ad abbassare drasticamente il tasso di disoccupazione”*, anche attraverso politiche attrattive per nuovi investitori;
- è intenzione dell'Amministrazione implementare la vocazione della città quale principale polo logistico del Nord Ovest, in quanto posizionata all'incrocio fra due importanti assi di collegamento europei “Genova – Rotterdam e Lisbona – Kiev”;
- l'area di Corso Vercelli, pienamente attiva già quale polo produttivo della città di Novara, è altresì servita dalla SS11 in direzione Vercelli e si pone all'incrocio con la Tangenziale Sud che la collega al casello Autostradale di Novara Ovest sull'A4 TO MI;
- l'area è esterna all'abitato residenziale e propria per attività produttive e riconosciuta tale sia dal PRG che dal PTP quale strumento urbanistico sovraordinato;
- l'asse posto lungo Corso Vercelli è da sempre stato dedicato all'insediarsi di attività economiche di tipo produttivo, le previsioni di sviluppo in tal senso dell'area sono già riconducibili al PRG '80 che ipotizzavano lo sviluppo intorno all'allora Pavesi;

**Vista** la conseguente Variante parziale al PRG vigente <n. 20>, all'uopo redatta ai sensi dell'art. 17 co. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. dal Settore Sviluppo del Territorio, che unita al Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa privata risulta essere composta come di seguito:

1. la documentazione costituente il Progetto Definitivo risulta essere la seguente:

- 01\_PPE\_DOC\_Istanza;
- 02\_PPE\_DOC\_Schema di convenzione;
- 03\_PPE\_DOC\_Relazione Tecnica Illustrativa;
- 04\_PPE\_DOC\_Stima OOU ZC1;
- 05\_PPE\_DOC\_Stima OOU ZC2;
- 06\_PPE\_DOC\_Stima OOU ZC3;
- 07\_PPE\_DOC\_Norme Tecniche Attuazione;
- 08\_PPE\_DOC\_Titoli proprietà;
- 09\_PPE\_SS\_Studio viabilistico;
- 10\_PPE\_SS\_Relazione Geologica e Geotecnica;
- 11\_PPE\_SS\_Certificazione del Geologo ai sensi dell'art. 17 c. 5 lett. g) LR 56/77 e s.m.i.;
- 12\_PPE\_SS\_Valutazione Compatibilità Idraulica Comparto Zc1;
- 13\_PPE\_SS\_Valutazione Compatibilità Idraulica Comparto Zc2;
- 14\_PPE\_SS\_Valutazione Compatibilità Idraulica Comparto Zc3;
- 15\_PPE\_SS\_Relazione di analisi dell'inquinamento atmosferico ed emissioni in atmosfera;
- 16\_PPE\_SS\_Documentazione previsionale d'impatto acustico;
- 17\_PPE\_TAV01a\_Estratti\_Mappa\_Ortofoto;
- 18\_PPE\_TAV01b\_Estratto\_PRG\_Vigente;
- 19\_PPE\_TAV01c\_Estratto\_PRG\_Variante;
- 20\_PPE\_TAV02\_Estratto PTP;
- 21\_PPE\_TAV03\_Rilievo piano altimetrico;
- 22\_PPE\_TAV04a\_Progetto coordinamento generale;
- 23\_PPE\_TAV04b\_Progetto coordinamento sub ambito A42a;
- 24\_PPE\_TAV04b\_ZC1\_Progetto coordinamento ZC1;
- 25\_PPE\_TAV04b\_ZC2\_Progetto coordinamento ZC2;
- 26\_PPE\_TAV04b\_ZC3\_Progetto coordinamento ZC3;
- 27\_PPE\_TAV05\_Tavola delle regole;
- 28\_PPE\_TAV06a\_Progetto invarianza idraulica;
- 29\_PPE\_TAV06b\_Progetto invarianza idraulica;
- 30\_PPE\_TAV6c\_Progetto invarianza idraulica;
- 31\_PPE\_OOOU\_TAV07\_Particolari costruttivi;

32\_PPE\_OOUU\_TAV08\_Planimetria generale rete acquedotto - rete gas metano;  
 33\_PPE\_OOUU\_TAV09\_Planimetri generale reti Enel Telecom e illuminazione pubblica;  
 34\_PPE\_OOUU\_TAV10a\_Segnaletica-Barriere architettoniche;  
 35\_PPE\_OOUU\_TAV10b\_Segnaletica- Barriere architettoniche;  
 36\_PPE\_OOUU\_TAV10c\_Segnaletica- Barriere architettoniche;  
 37\_PPE\_OOUU\_TAV11a\_Progetto del verde;  
 38\_PPE\_OOUU\_TAV11b\_Progetto del verde;  
 39\_PPE\_OOUU\_TAV11c\_Progetto del verde;  
 40\_PPE\_TAV12\_Render;  
 41\_SFTE\_OOUU\_Relazione Tecnica ed Illustrativa;  
 42\_SFTE\_OOUU\_Corografia;  
 43\_SFTE\_OOUU\_Planimetria inquadramento strumenti urbanistici;  
 44\_SFTE\_OOUU\_Planimetria stato di fatto - Tav.1 di 2;  
 45\_SFTE\_OOUU\_Planimetria stato di fatto - Tav.2 di 2;  
 46\_SFTE\_OOUU\_Planimetria di progetto su ortofoto;  
 47\_SFTE\_OOUU\_Planimetria di progetto - Tav.1 di 2;  
 48\_SFTE\_OOUU\_Planimetria di progetto - Tav.2 di 2;  
 49\_SFTE\_OOUU\_Planimetria di sovrapposizione - Tav.1 di 2;  
 50\_SFTE\_OOUU\_Planimetria di sovrapposizione - Tav.2 di 2;  
 51\_SFTE\_OOUU\_Sezioni tipologiche;  
 52\_SFTE\_OOUU\_Planimetria sotto servizi esistenti;  
 53\_SFTE\_OOUU\_Planimetria smaltimento ed illuminazione - Tav.1 di 2;  
 54\_SFTE\_OOUU\_Planimetria smaltimento ed illuminazione - Tav.2 di 2;  
 55\_ESP\_Piano particellare preliminare delle aree.

2. la documentazione costituente il Progetto di Variante Parziale <n. 20> risulta essere la seguente

Parte urbanistica:

a\_Relazione Generale di Variante Urbanistica;  
 b\_All. 1 Rel. Gen. Verifica di coerenza Var. Par. con il PPR;  
 c\_NTA\_PRG Vigente\_art. 20bis stralcio\_agg. mar. 2022;  
 d\_Allegato 1 NTA\_PRG Vigente\_Scheda A42 agg. dic. 2021;  
 e\_tav. P3\_02 PRG Vigente sc. 1\_10.000 agg. lug. 2021;  
 f\_tav. P4\_26 PRG Vigente sc. 1\_2.000 agg. apr. 2013;  
 g\_tav. P4\_34 PRG Vigente sc. 1\_2.000 agg. genn. 2013;  
 h\_tav. P4\_35 PRG Vigente sc. 1\_2.000 agg. febb. 2017;  
 i\_tav. P4\_41 PRG Vigente sc. 1\_2.000 agg. genn. 2013;  
 j\_NTA\_PRG Comparativa\_art. 20bis stralcio\_agg. mar\_giu. 2022;  
 k\_Allegato 1\_NTA\_PRG Comparativa\_Schede A42a e A42b;  
 l\_NTA\_PRG Progetto\_art. 20bis stralcio\_agg. Giu. 2022;  
 m\_Allegato 1\_NTA\_PRG Progetto\_schede A42a\_bagg. giu. 2022;  
 n\_tav. P3\_02 PRG Progetto sc. 1\_10.000 agg. giu. 2022;  
 o\_tav. P4\_26 PRG Progetto sc. 1\_2.000 agg. giu. 2022;  
 p\_tav. P4\_34 PRG Progetto sc. 1\_2.000 agg. giu. 2022;  
 q\_tav. P4\_35 PRG Progetto sc. 1\_2.000 agg. giu. 2022;  
 r\_tav. P4\_31 PRG Progetto sc. 1\_2.000 agg. giu. 2022;  
 s\_Relazione geologica e geotecnica;  
 t\_Asseverazione geologo art. 17 c. 5 lett.g);  
 u\_Documentazione Preliminare Impatto Acustico;

Parte Ambientale:

v\_VAS\_Documento di scoping.

comprensiva quindi dello schema di convenzione con il quale si regolano i rapporti fra il Comune di Novara ed i soggetti attuatori il PPE e contestuale Variante parziale il tutto allegato al presente atto sotto la lett. A) per formarne parte integrante e sostanziale

**Precisato** che il predetto schema di convenzione prevede:

- all'art.5 *“Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria” - Le opere di urbanizzazione il cui importo complessivo ammonta ad €. 8.394.744,22 risultano così ripartite:*
  1. OOU di competenza della ZC1 €. 4.565.052,11;
  2. OOU di competenza della ZC2 €. 1.142.401,25;
  3. OOU di competenza della ZC3 €. 2.687.290,86;
- all'art. 14 *“Garanzie finanziarie”*  
*In relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, n. 2) della L.R. n. 56/1977, i Soggetti Attuatori prestano cauzione mediante fideiussione bancaria o assicurativa, dell'importo -corrispondente all'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione infrastrutturali viabilistiche da eseguirsi direttamente da parte dei predetti Soggetti Attuatori o dei loro aventi causa- maggiorato del 20%, pari a:*  
*4.643.174,28 per le opere di urbanizzazione del sub-comparto ZC1;*  
*€ 529.588,10 per le opere di urbanizzazione del sub-comparto ZC2*  
*€. 1.654.143,90 per le opere di urbanizzazione del sub-comparto ZC3.*  
*Le garanzie afferenti parcheggi e verde pubblico saranno contestuali la presentazione dei singoli Permessi a Costruire;*

**Ritenuto**, per i contenuti della Variante parziale di che trattasi, che non ricorrano i presupposti di esclusione dalla VAS previsti dall'art. 17 co. 9 della L.R. 56/77 e s.m.i., la procedura di VAS seguirà l'iter stabilito sempre dal predetto articolo 17 co. 11, così come specificato dalla lettera “j1” della DGR 29.2.2016 n. 25-2977 ovvero quello del procedimento integrato per l'approvazione delle varianti parziali al PRG, che prevede, per volontà dei Soggetti Proponenti e dell'A.C., l'esperimento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica del Piano da svolgersi in maniera contestuale alla Variante urbanistica;

**Ritenuto** altresì, da una disamina speditiva della documentazione progettuale delle nuove infrastrutture viarie occorrenti lo sviluppo dell'Ambito A42a, che dette opere possano essere riconducibili alle tipologie di opere di competenza comunale di cui all'All. B3 punto 4 della L.R. 40/98 e s.m.i. *“Strade extraurbane principali o secondarie comunali”* e che, pertanto, l'opera stradale prevista debba essere sottoposta alla procedura di Verifica di VIA, da svolgersi convenientemente contestualmente alla procedura di VAS, essendoci una stretta coincidenza tra l'oggetto della pianificazione (PPE e contestuale Variante al PRG) e l'oggetto della progettazione (progetto definitivo delle opere di urbanizzazione). E' fatta salva, comunque, la competenza nello svolgimento di tali procedimenti dell'OTC, che definitivamente deciderà in merito al percorso congiunto o sequenziale;

**Dato atto** che:

- ai sensi dei combinati disposti dell'art. 20 LR. 40/98 e D. Lgs.vo 152/06 e s.m.i., nonché dello stesso art 17 co.10 della L.R. 56/77 e s.m.i, la Variante è soggetta alla fase di Valutazione Ambientale Strategica;
- la Giunta Regionale con deliberazione n. 25-2977 del 29.2.2016 *“Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso*

*del suolo).*” - Allegato 1 “*Disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS*”, prevede:

*“Si specifica, che essendo la probabilità di produrre effetti significativi sull’ambiente l’elemento determinante ai fini della sottoposizione a valutazione, nei casi in cui emerga la probabilità di tali effetti significativi già nel corso della predisposizione della variante, si ritiene necessaria la sottoposizione alla fase di valutazione, avviando direttamente la specificazione, senza svolgere la fase di verifica, come specificato all’articolo 17, comma 10 della L.R. 56/1977, anche in applicazione dei principi comunitari di precauzione e di proporzionalità”*

- il comma 3 dell’articolo 3 bis della L.R. 56/1977, prevede che la valutazione ambientale strategica si svolga in modo integrato con le procedure di formazione e approvazione dei diversi strumenti di pianificazione, sulla base di idonea documentazione tecnica predisposta dal soggetto proponente il piano e tenendo conto delle risultanze emerse dalla consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale e dalla partecipazione del pubblico

**Acclarato** che la documentazione costituente il PPE e sua Variante parziale è completa altresì del Documento di Scoping (fase di specificazione), che accompagna appunto gli elaborati preliminari riportanti le previsioni urbanistico/territoriali, e **ritenuto** di provvedere in merito dando avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica e dando mandato alla trasmissione del Documento di Scoping all’Autorità competente per la VAS affinché siano attivate le procedure che prevedono il coinvolgimento delle Autorità con competenze ambientali potenzialmente interessate all’attuazione del PPE e sua Variante;

**Riconosciuta**, pertanto, l'opportunità di adottare il Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa privata con contestuale Variante urbanistica parziale al PRG vigente <n.20> rev. Giugno 2022 in sintesi sopracitato relativo ad un'area sita in Corso Vercelli -Ambito A42a dettagliatamente descritto nella Relazione Tecnica predisposta dal Settore 12 Sviluppo del Territorio, modificando in tal senso la Variante Generale al PRG 2008, approvata con la deliberazione della Giunta Regionale n. 51-8996 del 16.6.2008 e s.m.i., secondo quanto disposto dagli artt. 40 e 17 co. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i, per le motivazioni in essa contenute, i cui dati quantitativi urbanistici sono già stati trattati ai precedenti punti;

**Dato atto** che i contenuti della Variante testé enunciati, ed i conseguenti elaborati tecnici redatti, rientrano nella fattispecie prevista dall’art. 17, comma 5 della Legge Regionale n. 56/77 e ss.mm. ed ii., in quanto:

- non modificano l’impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
  - non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
  - non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all’art. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
  - non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all’art. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- Infatti i paradigmi fondativi della scheda d’Ambito a prescrizione specifica A42 secondo i quali le aree Ap sono pari a 1 mq./mq. di SUL non vengono modificati e pertanto la variante ha un effetto neutro sul bilancio dei +/- 0,5 mq. abitante richiesto in verifica. Nella tabella seguente si riepilogano i fabbisogni pregressi e le verifiche effettuate per effetto delle precedenti varianti parziali

| VARIANTE GENERALE 2008 | Abit. insed.                         | Aree Servizi    | APPROVATA CON DGR 51 - 8996 DEL 16.06.2008                                              |
|------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | n°.                                  | mq.             |                                                                                         |
| Relazione Generale     | 147.654                              | 4.894.732,00    | 147.654 × ± 0,5 = 73.827,00 mq. forbice delle aree a Servizi                            |
| dove                   |                                      |                 |                                                                                         |
| Δ AB                   | Variazione abitanti insediabili      |                 |                                                                                         |
| Δ Ap                   | Variazione superficie aree a Servizi |                 |                                                                                         |
| VARIANTI ART.17 C. 5   | Δ Ab                                 | Δ Ap            | NOTE                                                                                    |
| Variante 1             | 0                                    | 33.232,00       | Trasformazione S19 S3 S4 S28 in aree per "attrezzature socio-sanitarie e assistenziali" |
| Variante 2             | 0                                    | 0,00            | Variante normativa                                                                      |
| Variante 3             | 0                                    | 0,00            | Variante normativa                                                                      |
| Variante 4             | -12                                  | -1307,00        | Rimodulazione delle zc dell'A2                                                          |
| Variante5              | 0                                    | 0,00            | Adeguamento al PPR NV                                                                   |
| Variante 6             | -24                                  | -1350,00        | Varie                                                                                   |
| Variante 7             | 0                                    | 0,00            | Variante normativa                                                                      |
| Variante 8             | 0                                    | 0,00            | Variante normativa                                                                      |
| Variante 9             | 0                                    | 0,00            | Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi                   |
| Variante 10            | 0                                    | 0,00            | Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi                   |
| Variante 11            | 0                                    | 0,00            | Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi                   |
| Variante 12            | -3                                   | -1206,50        | Variante U37 Pernate                                                                    |
| Variante 13            | 39                                   | -1831,00        | Variante T6c nodo infrastrutturale - normativa aree improprie                           |
| Variante 14            | -432                                 | 14502,00        | Variante Ambito U18 - Ex Officine Grafiche De Agostini e Palazzo Uffici                 |
| Variante 15            | -391                                 | -7987,00        | Variante Ambito T4a - aree produttive logistiche Sant'Agabio                            |
| Variante 16            | 0                                    | -1012,00        | Variante ex Isolato 53 del Centro Storico - Parcheggio Centro Duomo                     |
| Variante 17            | 0                                    | -5387,50        | Variante ex area SNAM via XXV Aprile - MSAM3 commerciale                                |
| Variante 18            | -76                                  | -400,00         | Variante ex area Wild via Emilio Wild - produttivo esistente                            |
| Variante 19            | 0                                    | 0,00            | Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate              |
| <b>TOTALE</b>          | <b>-899</b>                          | <b>27253,00</b> |                                                                                         |

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

- non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G. vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; ....omissis;

La proposta di Variante non prevede l'inserimento di destinazioni d'uso residenziali, infatti ancorché la scheda d'area A42 alle destinazioni d'uso dell'art. 13 e 16.1 NTA ammetta la destinazione d'uso A <nei limiti di un alloggio per unità locale con SUL massima di mq. 200> tale residenza non è da verificarsi all'interno del Mix R ma è a tutti gli effetti residenza del titolare e del custode e come tale da rubricarsi all'interno del Mix P.

| VARIANTE GENERALE 2008 | Abit. insed.                         | Aree Servizi    | APPROVATA CON DGR 51 - 8996 DEL 16.06.2008                                              |
|------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | n°.                                  | mq.             |                                                                                         |
| Relazione Generale     | 147.654                              | 4.894.732,00    | 147.654 × ± 0,5 = 73.827,00 mq. forbice delle aree a Servizi                            |
| dove                   |                                      |                 |                                                                                         |
| Δ AB                   | Variazione abitanti insediabili      |                 |                                                                                         |
| Δ Ap                   | Variazione superficie aree a Servizi |                 |                                                                                         |
| VARIANTI ART.17 C. 5   | Δ Ab                                 | Δ Ap            | NOTE                                                                                    |
| Variante 1             | 0                                    | 33.232,00       | Trasformazione S19 S3 S4 S28 in aree per "attrezzature socio-sanitarie e assistenziali" |
| Variante 2             | 0                                    | 0,00            | Variante normativa                                                                      |
| Variante 3             | 0                                    | 0,00            | Variante normativa                                                                      |
| Variante 4             | -12                                  | -1307,00        | Rimodulazione delle zc dell'A2                                                          |
| Variante5              | 0                                    | 0,00            | Adeguamento al PPR NV                                                                   |
| Variante 6             | -24                                  | -1350,00        | Varie                                                                                   |
| Variante 7             | 0                                    | 0,00            | Variante normativa                                                                      |
| Variante 8             | 0                                    | 0,00            | Variante normativa                                                                      |
| Variante 9             | 0                                    | 0,00            | Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi                   |
| Variante 10            | 0                                    | 0,00            | Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi                   |
| Variante 11            | 0                                    | 0,00            | Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi                   |
| Variante 12            | -3                                   | -1206,50        | Variante U37 Pernate                                                                    |
| Variante 13            | 39                                   | -1831,00        | Variante T6c nodo infrastrutturale - normativa aree improprie                           |
| Variante 14            | -432                                 | 14502,00        | Variante Ambito U18 - Ex Officine Grafiche De Agostini e Palazzo Uffici                 |
| Variante 15            | -391                                 | -7987,00        | Variante Ambito T4a - aree produttive logistiche Sant'Agabio                            |
| Variante 16            | 0                                    | -1012,00        | Variante ex Isolato 53 del Centro Storico - Parcheggio Centro Duomo                     |
| Variante 17            | 0                                    | -5387,50        | Variante ex area SNAM via XXV Aprile - MSAM3 commerciale                                |
| Variante 18            | -76                                  | -400,00         | Variante ex area Wild via Emilio Wild - produttivo esistente                            |
| Variante 19            | 0                                    | 0,00            | Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate              |
| <b>TOTALE</b>          | <b>-899</b>                          | <b>27253,00</b> |                                                                                         |

Per tale motivo la variante parziale n. 20, pur confermato la ipotesi della residenza del titolare e/o del custode non incrementerà la capacità insediativa residenziale del PRG Vigente confermando quindi il calcolo della CIR delle varianti n. 18 e 19 approvate di cui si riporta per correttezza la tabella di calcolo; il saldo rimane di - 899 abitanti insediabili;

- non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti nel PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2% nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;  
Per l'implementazione della destinazione produttiva/artigianale vigente con l'introduzione della produttiva logistica D3, è appena il caso di significare che le superfici territoriali oggetto di variante in proprietà sono pressoché identiche a quelle cartografate dal PRG vigente e corrispondenti a mq. 358.516,60 della proposta, in quanto si agisce su parte dell'area già azionata quale A42 la cui superficie è stata cristallizzata dal PRG vigente in mq. 901.129,00. Pertanto, rimanendo invariata la ST totale dell'A42 e quella parziale dell'A42a su cui agisce la variante e non modificando gli indici già oggi previsti dal PRG, ai fini della verifica del 2%, non necessitano nuovi mq. di St da attingere alla quota del 2% delle attività produttive previste dal PRG.. Si conferma l'utilizzo dello 0,39% del 2% di ST derivante dalla precedenti varianti parziali.
- non incidono sulla individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente, come dichiarato dal geologo nell'apposita relazione geologica tecnica;
- non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad esse afferenti;

**Richiamati** i disposti dell'atto deliberativo di Consiglio Comunale n. 32 del 29.5.2019, esecutivo ai sensi di legge, ad oggetto *“Perimetrazione del centro abitato e dei nuclei abitati ai sensi dell'art. 12, comma 2 numero 5bis della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii. Approvazione definitiva”*, si dà atto del fatto che le aree oggetto di Variante sono contigue al perimetro del nucleo abitato del capoluogo di Novara;

**Ricordato** altresì che l'area è servita attraverso Corso Vercelli e Via Castello dalle opere di urbanizzazione primaria e quindi collegabile funzionalmente alle stesse, così come richiesto dall'art. 17 co. 6 L.R. 56/77 e s.m.i.;

**Dato inoltre atto** che in esito all'approvazione della presente proposta di deliberazione, nonché agli atti ad essa inerenti e conseguenti, non derivano e non deriveranno nuovi oneri diretti o indiretti in capo al Comune di Novara; ai fini dell'aspetto patrimoniale, allo stato attuale del procedimento relativo all'adozione del PPE e contestuale Variante parziale <n.20> e per quanto conoscibile all'Amministrazione dagli atti prodotti dal proponente, le opere di urbanizzazione corrispondenti a viabilità, verde pubblico e parcheggi determinate dallo Studio di Fattibilità Tecnico Economica attraverso il CME pari a €. 8.394.744,22, saranno inserite nel Bilancio di Previsione e relativo DUP 2023-2025 successivamente in concomitanza con la redazione della progettazione definitiva - esecutiva ed in ossequio ai principi di contabilità potenziata vigenti;

#### **Visti/e:**

- La L.R. 56/77 e s.m.i.;
- La L.R. 40/98 e s.m.i. e il D.lgs. 152/2006
- Il D.P.R. 327/01 e s.m.i.
- Il Piano Territoriale Regionale <PTR> approvato dal Consiglio Regionale della Regione Piemonte con propria DCR del 23.07.1997 n. 417 – 11.196;
- Il Piano Territoriale Regionale, area di approfondimento dell'Ovest Ticino<PTROT> approvato dal Consiglio Regionale della Regione Piemonte con propria DCR del 21.07.2011 n. 122 – 29.783;
- Il Piano Paesistico Regionale <PPR> riadottato dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte con propria DGR del 18.05.2015 n. 20 – 1442;
- Il Piano Territoriale Provinciale <PTP> approvato dal Consiglio Regionale con DCR 05.10.2004 N. 383 – 28587;
- Il Piano di Classificazione Acustica Comunale vigente;

**Visti** gli allegati pareri resi, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49, comma1 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267, dal Dirigente del Settore 12 Sviluppo del Territorio e dal Dirigente del Settore 6 Risorse Finanziarie;

Sentito il parere della 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 07/07/2022,

Con 19 voti favorevoli e 6 contrari (i consiglieri Spilinga, Fonzo, Pirovano, Iacopino, Renna Laucello Nobile, Baroni), resi per alzata di mano dai 25 consiglieri presenti e votanti, come da proclamazione fatta dal Presidente,

### **DELIBERA**

**1.** di prendere atto che in data 11.4.2022 prot. n. 36.771 è stata presentata dalla soc. S.I.L S.p.A, dalla soc. Nova Coop Società Cooperativa e dall'Azienda Ospedaliera Universitaria Maggiore della Carità, una proposta urbanistica definitiva di Piano Particolareggiato Esecutivo con contestuale Variante parziale al PRG vigente per l'utilizzazione dell'area localizzata in Corso Vercelli – Ambito A42 , finalizzata:

- all'approvazione di un “*progetto generale di coordinamento*” esteso all'intero ambito di trasformazione “A42” che individui tutti i comparti e predefinisca le urbanizzazioni di carattere generale e gli standard interessanti l'intero Ambito di Trasformazione;
- all'approvazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo con contestuale Variante parziale al PRGC relativo alle sole aree di proprietà dei proprietari/attuatori proponenti che ulteriormente individui all'interno dello stesso Zone di Concentrazione con possibilità di intervento in autonomia giuridica, amministrativa ed economica;
- all'inserimento della destinazione logistica quale attività compatibile nel comparto tra le funzioni e destinazioni definite dal PRG;

**2.** di prendere atto altresì che:

- il progetto di PPE con contestuale Variante parziale <n. 20> prevedeva e prevede l'acquisizione di porzioni di aree di terreno di proprietà privata in capo a diversi soggetti i cui nominativi sono elencati in parte narrativa, per le quali è stato avviato il procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 11 co. 1 lett. a) del T.U. D.P.R. 08.06.2001 n. 327 come modificato dal D.Lgs. n. 302/2002, che dispone:  
*Al proprietario, del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio, va inviato l'avviso dell'avvio del procedimento:*  
*a) nel caso di adozione di una variante al piano regolatore per la realizzazione di una singola opera pubblica, almeno venti giorni prima della delibera del Consiglio Comunale;*
- con note prot. nn. 53.878, 53.888, 53.898, 53.906, 53.917, 53.922, 53.931, 53.935, 53.944, 53.948, 53.958 del 25.5.2022 è stato comunicato l'avvio del procedimento di cui all'alinea precedente;
- con nota prot. n. 56.029 del 30.5.2022 e note prot. nn. 56.349 e 56.406 del 31.5.2022 indirizzate rispettivamente alla Soc. ANAS, al Demanio dello Stato, all'Associazione Irrigua Est Sesia, in qualità di aventi titolo delle aree non espropriabili, interessate dall'infrastruttura stradale, è stato notiziato l'avvio del procedimento finalizzato alla formazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa privata con contestuale Variante urbanistica parziale <n.20> inerente il progetto di trasformazione urbana di un'area sita in Corso Vercelli – Ambito A42a,
- il vincolo preordinato all'esproprio diverrà efficace all'atto dell'approvazione della Variante e suo PPE che prevede la realizzazione dell'opera soggetta ad esproprio così come precisato dall'art. 9 co. 1 del DPR 387/2001 e ss.mm. ed ii;

3. di prendere atto ulteriormente che in riferimento alla procedura di cui al punto 2 sono pervenute le sotto elencate osservazioni dettagliatamente riportate nell'elaborato "*Tavola Sinottica Osservazioni pervenute in relazione alla procedura ex art. 11 DPR 380/01 e s.m.i.*", quale documento di sintesi delle medesime prodromico alle risposte di merito alle medesime:
1. prot. n. 60.331 del 10.06.2022 da parte della Soc. Barilla S.p.A.;
  2. prot. n. 61.260 del 14.06.2022 da parte della Soc. Unico La Farmacia dei Farmacisti;
  3. prot. n. 61.753 del 15.06.2022 da parte della Soc. Riseria Ceriotti S.r.l.;
  4. prot. n. 61.780 del 15.06.2022 da parte della Soc. Pharmaone – Qualità in Farmacia S.r.l.;
  5. prot. n. 62.976 del 17.06.2022 da parte della Soc. Ballarini S.a.s.;
  6. prot. n. 65.679 del 24.06.2022 da parte della Soc. Randa S.r.l.;
4. di prendere atto in ultimo che, a seguito delle osservazioni presentate in fase di avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, i proponenti hanno integrato in data 24.6.2022 prot. n. 65.692 la richiesta di Piano Particolareggiato Esecutivo con contestuale Variante parziale formulando la rivisitazione dei Sub Ambiti ZC1 e ZC2 con contestuale modifica della viabilità di accesso e standard, che prevede:
- a) **Opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione del sub-comparto ZC1:** il progetto prevede la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, delle opere di urbanizzazione di pertinenza del comparto (realizzazione della rotatoria su via Castello, viabilità di accesso, percorsi ciclo-pedonali, aree a parcheggio pubblico e verde pubblico) da realizzarsi su aree previste in cessione a favore del Comune; importo opere €. 4.565.052,11 <soggette a scomputo degli oneri di urbanizzazione>;
  - b) **Opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione del sub-comparto ZC2:** il progetto prevede la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, delle opere di urbanizzazione di pertinenza del comparto (realizzazione rotatoria su Corso Vercelli, percorsi ciclo-pedonali, aree a parcheggio pubblico e verde pubblico) da realizzarsi su aree previste in cessione a favore del Comune; importo opere €. 1.142.401,25 <soggette a scomputo degli oneri di urbanizzazione>;
  - c) **Opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione del sub-comparto ZC3:** il progetto prevede la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, delle opere di urbanizzazione di pertinenza del comparto (prolungamento strada di PRG fino al limite della A42b, percorsi ciclo-pedonali dalla rotatoria della ZC1 e lungo corso Vercelli sino al limite ovest della U41, aree a parcheggio pubblico e verde pubblico) da realizzarsi su aree private previste in cessione a favore del Comune (e su aree già di proprietà comunale lungo Corso Vercelli ); importo opere €. 2.687.290,86 <soggette a scomputo degli oneri di urbanizzazione>;
5. di ritenere, per quanto in preambolo enunciato e qui interamente richiamato, la proposta di Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa privata con contestuale Variante urbanistica parziale al PRG <n.20> presentata in data 11.4.2022 e Rev. Giugno 2022 dalla Soc. S.I.L. S.p.A, dall'Azienda Ospedaliera Universitaria Maggiore della Carità, dalla Soc. Nova Coop Società Cooperativa, inerente il progetto di trasformazione urbana di un'area sita in Corso Vercelli - Ambito A42 , di cui all'oggetto, meritevole di adozione;
6. di adottare, per le motivazioni in narrativa indicate e che qui si intendono interamente trascritte, il Piano Particolareggiato di iniziativa privata con contestuale Variante parziale al PRG <n.20> ai sensi dei combinati disposti degli artt. 40 e 17 co. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., dettagliatamente descritto nella documentazione tecnica di PPE, corredato da tutti gli elementi atti ad evidenziare

le modifiche apportate, che si allega al presente atto sotto la lettera A) comprensivo di tutti gli elaborati sotto elencati per formarne parte integrante e sostanziale:

1. la documentazione costituente il Progetto Definitivo risulta essere la seguente:

- 01\_PPE\_DOC\_Istanza;
- 02\_PPE\_DOC\_Schema di convenzione;
- 03\_PPE\_DOC\_Relazione Tecnica Illustrativa;
- 04\_PPE\_DOC\_Stima OOU ZC1;
- 05\_PPE\_DOC\_Stima OOU ZC2;
- 06\_PPE\_DOC\_Stima OOU ZC3;
- 07\_PPE\_DOC\_Norme Tecniche Attuazione;
- 08\_PPE\_DOC\_Titoli proprietà;
- 09\_PPE\_SS\_Studio viabilistico;
- 10\_PPE\_SS\_Relazione Geologica e Geotecnica;
- 11\_PPE\_SS\_Certificazione del Geologo ai sensi dell'art. 17 c. 5 lett. g) LR 56/77 e s.m.i.;
- 12\_PPE\_SS\_Valutazione Compatibilità Idraulica Comparto Zc1;
- 13\_PPE\_SS\_Valutazione Compatibilità Idraulica Comparto Zc2;
- 14\_PPE\_SS\_Valutazione Compatibilità Idraulica Comparto Zc3;
- 15\_PPE\_SS\_Relazione di analisi dell'inquinamento atmosferico ed emissioni in atmosfera;
- 16\_PPE\_SS\_Documentazione previsionale d'impatto acustico;
- 17\_PPE\_TAV01a\_Estratti\_Mappa\_Ortofoto;
- 18\_PPE\_TAV01b\_Estratto\_PRG\_Vigente;
- 19\_PPE\_TAV01c\_Estratto\_PRG\_Variante;
- 20\_PPE\_TAV02\_Estratto PTP;
- 21\_PPE\_TAV03\_Rilievo piano altimetrico;
- 22\_PPE\_TAV04a\_Progetto coordinamento generale;
- 23\_PPE\_TAV04b\_Progetto coordinamento sub ambito A42a;
- 24\_PPE\_TAV04b\_ZC1\_Progetto coordinamento ZC1;
- 25\_PPE\_TAV04b\_ZC2\_Progetto coordinamento ZC2;
- 26\_PPE\_TAV04b\_ZC3\_Progetto coordinamento ZC3;
- 27\_PPE\_TAV05\_Tavola delle regole;
- 28\_PPE\_TAV06a\_Progetto invarianza idraulica;
- 29\_PPE\_TAV06b\_Progetto invarianza idraulica;
- 30\_PPE\_TAV06c\_Progetto invarianza idraulica;
- 31\_PPE\_OOUU\_TAV07\_Particolari costruttivi;
- 32\_PPE\_OOUU\_TAV08\_Planimetria generale rete acquedotto - rete gas metano;
- 33\_PPE\_OOUU\_TAV09\_Planimetri generale reti Enel Telecom e illuminazione pubblica;
- 34\_PPE\_OOUU\_TAV10a\_Segnaletica-Barriere architettoniche;
- 35\_PPE\_OOUU\_TAV10b\_Segnaletica- Barriere architettoniche;
- 36\_PPE\_OOUU\_TAV10c\_Segnaletica- Barriere architettoniche;
- 37\_PPE\_OOUU\_TAV11a\_Progetto del verde;
- 38\_PPE\_OOUU\_TAV11b\_Progetto del verde;
- 39\_PPE\_OOUU\_TAV11c\_Progetto del verde;
- 40\_PPE\_TAV12\_Render;
- 41\_SFTE\_OOUU\_Relazione Tecnica ed Illustrativa;
- 42\_SFTE\_OOUU\_Corografia;
- 43\_SFTE\_OOUU\_Planimetria inquadramento strumenti urbanistici;
- 44\_SFTE\_OOUU\_Planimetria stato di fatto - Tav.1 di 2;
- 45\_SFTE\_OOUU\_Planimetria stato di fatto - Tav.2 di 2;
- 46\_SFTE\_OOUU\_Planimetria di progetto su ortofoto;
- 47\_SFTE\_OOUU\_Planimetria di progetto - Tav.1 di 2;
- 48\_SFTE\_OOUU\_Planimetria di progetto - Tav.2 di 2;

49\_SFTE\_OOUU\_Planimetria di sovrapposizione - Tav.1 di 2;  
50\_SFTE\_OOUU\_Planimetria di sovrapposizione - Tav.2 di 2;  
51\_SFTE\_OOUU\_Sezioni tipologiche;  
52\_SFTE\_OOUU\_Planimetria sotto servizi esistenti;  
53\_SFTE\_OOUU\_Planimetria smaltimento ed illuminazione - Tav.1 di 2;  
54\_SFTE\_OOUU\_Planimetria smaltimento ed illuminazione - Tav.2 di 2;  
55\_ESP\_Piano particellare preliminare delle aree.

2. la documentazione costituente il Progetto di Variante Parziale <n. 20> risulta essere la seguente

Parte urbanistica:

a\_Relazione Generale di Variante Urbanistica;  
b\_All. 1 Rel. Gen. Verifica di coerenza Var. Par. con il PPR;  
c\_NTA\_PRG Vigente\_art. 20bis stralcio\_agg. mar. 2022;  
d\_Allegato 1 NTA\_PRG Vigente\_Scheda A42 agg. dic. 2021;  
e\_tav.\_P3\_02 PRG Vigente sc. 1\_10.000 agg. lug. 2021;  
f\_tav.\_P4\_26 PRG Vigente sc. 1\_2.000 agg. apr. 2013;  
g\_tav.\_P4\_34 PRG Vigente sc. 1\_2.000 agg. genn. 2013;  
h\_tav.\_P4\_35 PRG Vigente sc. 1\_2.000 agg. febb. 2017;  
i\_tav.\_P4\_41 PRG Vigente sc. 1\_2.000 agg. genn. 2013;  
j\_NTA\_PRG Comparativa\_art. 20bis stralcio\_agg. mar\_giu. 2022;  
k\_Allegato 1\_NTA\_PRG Comparativa\_Schede A42a e A42b;  
l\_NTA\_PRG Progetto\_art. 20bis stralcio\_agg. Giu. 2022;  
m\_Allegato 1\_NTA\_PRG Progetto\_schede A42a\_bagg. giu. 2022;  
n\_tav. P3\_02 PRG Progetto sc. 1\_10.000 agg. giu. 2022;  
o\_tav. P4\_26 PRG Progetto sc. 1\_2.000 agg. giu. 2022;  
p\_tav. P4\_34 PRG Progetto sc. 1\_2.000 agg. giu. 2022;  
q\_tav. P4\_35 PRG Progetto sc. 1\_2.000 agg. giu. 2022;  
r\_tav. P4\_31 PRG Progetto sc. 1\_2.000 agg. giu. 2022;  
s\_Relazione geologica e geotecnica;  
t\_Asserazione geologo art. 17 c. 5 lett.g);  
u\_Documentazione Preliminare Impatto Acustico;

Parte Ambientale:

v\_VAS\_Documento di scoping.

comprensiva appunto dello schema di convenzione con il quale si regolano i rapporti fra il Comune di Novara ed i soggetti attuatori il PPE

7. di riconoscere ed acclarare che la Variante in questione rientra nella fattispecie prevista dall'art. 17, co. 5 della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii, in quanto:

- non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

Infatti i paradigmi fondativi della scheda d'Ambito a prescrizione specifica A42 secondo i quali le aree Ap sono pari a 1 mq./mq. di SUL non vengono modificati e pertanto la variante ha un effetto neutro sul bilancio dei +/- 0,5 mq. abitante richiesto in verifica. Nella tabella seguente si

riepongono i fabbisogni pregressi e le verifiche effettuate per effetto delle precedenti varianti parziali

| VARIANTE GENERALE 2008 | Abit. insed. | Aree Servizi | APPROVATA CON DGR 51 - 8996 DEL 16.06.2008                   |
|------------------------|--------------|--------------|--------------------------------------------------------------|
|                        | n°.          | mq.          |                                                              |
| Relazione Generale     | 147.654      | 4.894.732,00 | 147.654 x ± 0,5 = 73.827,00 mq. forbice delle aree a Servizi |

dove

Δ AB

Variazione abitanti insediabili

Δ Ap

Variazione superficie aree a Servizi

| VARIANTI ART.17 C. 5 | Δ Ab | Δ Ap      | NOTE                                                                                    |
|----------------------|------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Variante 1           | 0    | 33.232,00 | Trasformazione S19 S3 S4 S28 in aree per "attrezzature socio-sanitarie e assistenziali" |
| Variante 2           | 0    | 0,00      | Variante normativa                                                                      |
| Variante 3           | 0    | 0,00      | Variante normativa                                                                      |
| Variante 4           | -12  | -1307,00  | Rimodulazione delle zc dell'A2                                                          |
| Variante5            | 0    | 0,00      | Adeguamento al PPR NV                                                                   |
| Variante 6           | -24  | -1350,00  | Varie                                                                                   |
| Variante 7           | 0    | 0,00      | Variante normativa                                                                      |
| Variante 8           | 0    | 0,00      | Variante normativa                                                                      |
| Variante 9           | 0    | 0,00      | Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi                   |
| Variante 10          | 0    | 0,00      | Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi                   |
| Variante 11          | 0    | 0,00      | Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi                   |
| Variante 12          | -3   | -1206,50  | Variante U37 Pernate                                                                    |
| Variante 13          | 39   | -1831,00  | Variante T6c nodo infrastrutturale - normativa aree improprie                           |
| Variante 14          | -432 | 14502,00  | Variante Ambito U18 - Ex Officine Grafiche De Agostini e Palazzo Uffici                 |
| Variante 15          | -391 | -7987,00  | Variante Ambito T4a - aree produttive logistiche Sant'Agabio                            |
| Variante 16          | 0    | -1012,00  | Variante ex Isolato 53 del Centro Storico - Parcheggio Centro Duomo                     |
| Variante 17          | 0    | -5387,50  | Variante ex area SNAM via XXV Aprile - MSAM3 commerciale                                |
| Variante 18          | -76  | -400,00   | Variante ex area Wild via Emilio Wild - produttivo esistente                            |
| Variante 19          | 0    | 0,00      | Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate              |
| TOTALE               | -899 | 27253,00  |                                                                                         |

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

- non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G. vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; ....omissis;

La proposta di Variante non prevede l'inserimento di destinazioni d'uso residenziali, infatti ancorché la scheda d'area A42 alle destinazioni d'uso dell'art. 13 e 16.1 NTA ammetta la destinazione d'uso A <nei limiti di un alloggio per unità locale con SUL massima di mq. 200> tale residenza non è da verificarsi all'interno del Mix R ma è a tutti gli effetti residenza del titolare e del custode e come tale da rubricarsi all'interno del Mix P.

| VARIANTE GENERALE 2008 | Abit. insed. | Aree Servizi | APPROVATA CON DGR 51 - 8996 DEL 16.06.2008                   |
|------------------------|--------------|--------------|--------------------------------------------------------------|
|                        | n°.          | mq.          |                                                              |
| Relazione Generale     | 147.654      | 4.894.732,00 | 147.654 x ± 0,5 = 73.827,00 mq. forbice delle aree a Servizi |

dove

Δ AB

Variazione abitanti insediabili

Δ Ap

Variazione superficie aree a Servizi

| VARIANTI ART.17 C. 5 | Δ Ab | Δ Ap      | NOTE                                                                                    |
|----------------------|------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Variante 1           | 0    | 33.232,00 | Trasformazione S19 S3 S4 S28 in aree per "attrezzature socio-sanitarie e assistenziali" |
| Variante 2           | 0    | 0,00      | Variante normativa                                                                      |
| Variante 3           | 0    | 0,00      | Variante normativa                                                                      |
| Variante 4           | -12  | -1307,00  | Rimodulazione delle zc dell'A2                                                          |
| Variante5            | 0    | 0,00      | Adeguamento al PPR NV                                                                   |
| Variante 6           | -24  | -1350,00  | Varie                                                                                   |
| Variante 7           | 0    | 0,00      | Variante normativa                                                                      |
| Variante 8           | 0    | 0,00      | Variante normativa                                                                      |
| Variante 9           | 0    | 0,00      | Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi                   |
| Variante 10          | 0    | 0,00      | Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi                   |
| Variante 11          | 0    | 0,00      | Variante che non modifica la capacità insediativa e le aree a servizi                   |
| Variante 12          | -3   | -1206,50  | Variante U37 Pernate                                                                    |
| Variante 13          | 39   | -1831,00  | Variante T6c nodo infrastrutturale - normativa aree improprie                           |
| Variante 14          | -432 | 14502,00  | Variante Ambito U18 - Ex Officine Grafiche De Agostini e Palazzo Uffici                 |
| Variante 15          | -391 | -7987,00  | Variante Ambito T4a - aree produttive logistiche Sant'Agabio                            |
| Variante 16          | 0    | -1012,00  | Variante ex Isolato 53 del Centro Storico - Parcheggio Centro Duomo                     |
| Variante 17          | 0    | -5387,50  | Variante ex area SNAM via XXV Aprile - MSAM3 commerciale                                |
| Variante 18          | -76  | -400,00   | Variante ex area Wild via Emilio Wild - produttivo esistente                            |
| Variante 19          | 0    | 0,00      | Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate              |
| TOTALE               | -899 | 27253,00  |                                                                                         |

Per tale motivo la variante parziale n. 20, pur confermato la ipotesi della residenza del titolare e/o del custode non incrementerà la capacità insediativa residenziale del PRG Vigente confermando quindi il calcolo della CIR delle varianti n. 18 e 19 approvate di cui si riporta per correttezza la tabella di calcolo; il saldo rimane di - 899 abitanti insediabili;

- non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti nel PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2% nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;  
Per l'implementazione della destinazione produttiva/artigianale vigente con l'introduzione della produttiva logistica D3, è appena il caso di significare che le superfici territoriali oggetto di variante in proprietà sono pressoché identiche a quelle cartografate dal PRG vigente e corrispondenti a mq. 358.516,60 della proposta, in quanto si agisce su parte dell'area già azionata quale A42 la cui superficie è stata cristallizzata dal PRG vigente in mq. 901.129,00. Pertanto, rimanendo invariata la ST totale dell'A42 e quella parziale dell'A42a su cui agisce la variante e non modificando gli indici già oggi previsti dal PRG, ai fini della verifica del 2%, non necessitano nuovi mq. di St da attingere alla quota del 2% delle attività produttive previste dal PRG.. Si conferma l'utilizzo dello 0,39% del 2% di ST derivante dalla precedenti varianti parziali.
  - non incidono sulla individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente, come dichiarato dal geologo nell'apposita relazione geologico tecnica;
  - non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad esse afferenti;
- 8.** di ribadire che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., la presente proposta:
- Non riguarda l'intero territorio comunale ma esclusivamente l'area localizzata in Corso Vercelli – Ambito A42
  - Non modifica l'intero impianto strutturale del PRG, sia esso urbanistico che normativo;
  - Non presenta motivi d'incompatibilità con gli strumenti di pianificazione sovracomunale e risulta essere compatibile con il Piano Territoriale Provinciale;
  - Non ha incidenza sulla classificazione acustica del territorio comunale
  - E' oggetto di Valutazione Ambientale (VAS);
  - Non modifica la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico;
- 9.** di dare atto che in base ai combinati disposti del titolo II del D.Lgs.152/06, dell'art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i., e dello stesso succitato art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i., il presente Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa privata con contestuale Variante parziale è soggetta al processo di Valutazione Ambientale Strategica;
- tale procedura di Valutazione verrà esperita in materia integrata con le procedure di approvazione della Variante urbanistica medesima così come previsto dal co. 11 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii, così come specificato dalla lettera "J1" della DGR 29.2.2016 n. 25-2977;
  - che le tempistiche e le modalità operative di tale fase saranno determinate dal Dirigente del Settore 12 Sviluppo del Territorio sentita l'Autorità Procedente, facente capo al Settore Sviluppo del Territorio, e l'Autorità Competente/Organo Tecnico Comunale, ridefinito presso il Settore Sostenibilità Ambientale e cura della Città – Servizio Sostenibilità Ambientale con nomina dirigenziale prot. n. 18.491 del 26.2.2019, avente specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, a cui è stata attribuita la responsabilità dei procedimenti di VIA e di VAS;
- 10.** di dare atto altresì che la documentazione costituente il PPE e sua Variante parziale è completa altresì del Documento di Scoping (fase di specificazione) che accompagna appunto gli elaborati preliminari riportanti le previsioni urbanistico / territoriali, e si dà atto in merito dando avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica e dando mandato alla trasmissione del Documento di Scoping all'Autorità competente per la VAS affinché siano attivate le procedure

che prevedono il coinvolgimento delle autorità con competenze ambientali potenzialmente interessate all'attuazione del PPE e sua Variante;

**11.** di dare atto ulteriormente che, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 40 e 17, co. 7 della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii., l'iter procedurale del Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa privata con contestuale Variante parziale al PRG sarà il seguente:

- il PPE con contestuale Variante parziale adottato verrà pubblicato sul sito informatico del Comune di Novara per trenta giorni consecutivi;
- entro i successivi trenta giorni chiunque può presentare osservazioni nel pubblico interesse e ai fini sia urbanistici che dell'art. 20 della L.R. 40/98 e smi;
- il Comune di Novara controdurrà alle eventuali osservazioni e proposte pervenute nel periodo di pubblicazione. Tali osservazioni non saranno soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni;
- contestualmente all'avvio della fase di pubblicazione, la deliberazione di adozione verrà inviata alla Provincia di Novara che si pronuncerà entro trenta giorni dalla ricezione, la pronuncia si intenderà positiva se non interverrà entro detti termini;
- entro trenta giorni dallo scadere del termine di pubblicazione il Consiglio Comunale delibererà sulle eventuali osservazioni e proposte ed approverà definitivamente il Piano Particolareggiato Esecutivo con contestuale Variante parziale al PRG;
- se la Provincia di Novara esprimerà parere di non compatibilità con i progetti sovracomunali approvati o avrà espresso osservazioni in merito alla classificazione della Variante o al rispetto dei parametri di cui al comma 6, la deliberazione di approvazione dovrà dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla Provincia oppure essere corredata del definitivo parere favorevole della Provincia;
- il Piano Particolareggiato Esecutivo con contestuale Variante parziale diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte;
- la deliberazione di approvazione sarà trasmessa alla Provincia ed alla Regione, entro dieci giorni dalla sua adozione, unitamente all'aggiornamento degli elaborati di PRG;

**12.** di dare atto infine che

- in esito all'approvazione della presente proposta di deliberazione, nonché agli atti ad essa inerenti e conseguenti, non derivano e non deriveranno nuovi oneri diretti o indiretti in capo al Comune di Novara; ai fini dell'aspetto patrimoniale, allo stato attuale del procedimento relativo all'adozione del PPE e contestuale Variante parziale <n.20> e per quanto conoscibile all'Amministrazione dagli atti prodotti dal proponente, le opere di urbanizzazione corrispondenti a viabilità, verde pubblico e parcheggi determinate dallo Studio di Fattibilità Tecnico Economica attraverso il CME pari a €. 8.394.744,22, saranno inserite nel Bilancio di Previsione e relativo DUP 2023-2025 successivamente in concomitanza con la redazione della progettazione definitiva - esecutiva ed in ossequio ai principi di contabilità potenziata vigenti

Con successiva votazione, con 19 voti favorevoli e 6 contrari (i consiglieri Spilinga, Fonzo, Pirovano, Iacopino, Renna Laucello Nobile, Baroni), resi per alzata di mano dai 25 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)*