



## COMUNE DI NOVARA

# ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione N.175 del 28/03/2023**

*(Proposta N° 172 del 17/03/2023 )*

### OGGETTO:

**APPROVAZIONE DELLA VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO AMBITO A56-ZC1, APPROVATO CON D.G.C. N. 86 DEL 13.03.2018, PRESENTATO DAI SIG.RI PERONI LAURA,PERONI LUCIANA,PERONI MARIA, PERONI MARIA ANGELA, PERONI PIERA,PERONI RENATA,ROVARETTI CLAUDIO E ROVARETTI UGO.**

L'anno duemilaventitre, il mese di Marzo, il giorno ventotto, nella sala delle adunanze del Palazzo Civico, in cui erano presenti il Vice Sindaco (Presidente) dott.ssa Marina Chiarelli ed il Segretario Generale dott. Giacomo Rossi, si è riunita la Giunta Comunale in videoconferenza, ai sensi del Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale, adottato con deliberazione n° 347 del 19/07/2022.

La seduta, si è aperta alle ore 09:30, con l'appello dei presenti effettuato dal Segretario Generale.

Il Segretario Generale identifica con certezza l'Assessore De Grandis Ivan, che si è collegato in videoconferenza, mentre risultano in presenza:

Nome	Delega	Presenza
CANELLI ALESSANDRO	SINDACO	assente
CHIARELLI MARINA	VICE SINDACO	presente
ARMIENTI TERESA	ASSESSORE	assente
LANZO RAFFAELE	ASSESSORE	presente
MATTIUZ VALTER	ASSESSORE	presente
MOSCATELLI SILVANA	ASSESSORE	presente
NEGRI GIULIA	ASSESSORE	presente
PIANTANIDA LUCA	ASSESSORE	presente
ZOCALI ROCCO	ASSESSORE	presente

Partecipa il Direttore Generale Dr Roberto Moriondo

L'Assessore De Grandis Ivan ha dichiarato di essere il solo presente alla videoconferenza

N. 175 OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO AMBITO A56-ZC1, APPROVATO CON D.G.C. N. 86 DEL 13.03.2018, PRESENTATO DAI SIG.RI PERONI LAURA,PERONI LUCIANA,PERONI MARIA, PERONI MARIA ANGELA, PERONI PIERA,PERONI RENATA,ROVARETTI CLAUDIO E ROVARETTI UGO.

*La proposta di deliberazione di cui all'oggetto è stata condivisa su Drive in data 27/03/2023 con tutti i componenti della Giunta Comunale che, espressamente interpellati dal Segretario Generale, affermano di averne preso visione*

*Su proposta dell'Assessore allo Sviluppo del Territorio ed Urbanistica Mattiuz Valter*

## LA GIUNTA COMUNALE

**Premesso che** con prot. n. 119201 del 15.11.2022 e successive integrazioni, viene presentata l'istanza relativa alla variante dello Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) Ambito A56-Zc1, a firma dell'Arch. Elisa Manzin e Arch. Paolo Monsù volto alla realizzazione di edifici unifamiliari/ bifamiliari a destinazione residenziale, nonché realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, nel rispetto degli indici, parametri e superfici massime ammesse e previste dal PRG vigente;

**Dato atto che** con determina dirigenziale del Servizio Sviluppo del Territorio n. 5 del 25.01.2023, la variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) è stato accolta;

**Rilevato che** la Variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e smi è stato pubblicato sul sito del Comune di Novara nella sezione "Amministrazione trasparente" per 15 giorni consecutivi, compresi i festivi, dal 27/01/2023 al 10/02/2023, durante i quali chiunque poteva esaminare gli elaborati e presentare, nei successivi 15 giorni e precisamente dal 11/02/2023 al 25/02/2023, osservazioni e/o proposte nel pubblico interesse;

**Dato atto che** nei suddetti termini di pubblicazione, non sono pervenute osservazioni come si rileva dall'attestazione del Dirigente e del segretario Comunale prot. n. 30550 del 10.03.2023;

**Considerato che** la Variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) si compone dei seguenti elaborati allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale:

- Relazione di variante prot. 2145 del 09/01/2023;
- Allegati alla relazione illustrativa di variante prot. 119215 del 15/11/2022;
- Bozza Convenzione prot. 2145 del 09/01/2023;
- Norme tecniche di attuazione del piano prot. 2145 del 09/01/2023;
- Relazione di variante VAS prot. 119201 del 15/11/2022;
- TAV. 1B Prescrizioni urbanistiche estratto catastale prot. 2145 del 09/01/2023;
- TAV. 2B Rilievo ambito A56 – destinazioni d'uso e piano di coordinamento prot. 2145 del 09/01/2023;
- TAV. 3B Destinazioni Subambito ZC1 e particolari viabilità prot. 2145 del 09/01/2023;
- TAV. 4B Planimetria e sezione – progetto SUE prot. 2145 del 09/01/2023;
- TAV. 5 Illustrazioni e viste prospettiche d'insieme prot. 119351 del 16/11/2022;
- TAV. 6 Planimetria, sezioni e particolari opere di urbanizzazione prot. 119351 del 16/11/2022;
- TAV. 7 Planimetria opere di mitigazione progetto definitivo prot. 119353 del 16/11/2022;
- TAV. 8 Prospetti e sezioni opere di mitigazione – progetto definitivo prot. 119353 del 16/11/2022;
- TAV. 9 Fotoinserimento prot. 119353 del 16/11/2022.
- Relazione generale, relazioni tecnico specialistiche, prime indicazioni e disposizioni per la stesura del PSC prot. 29935 del 09/03/2023;
- Computo metrico estimativo prot. 35944 del 23.03.2023;
- TAV. 1 Reti di urbanizzazione stato di fatto con quote altimetriche prot. 29935 del 09/03/2023;
- TAV. 2 Reti di urbanizzazione finalità dell'opera localizzazione dell'intervento prot. 29935 del 09/03/2023;
- TAV. 3a1-a3 Reti di urbanizzazione prolungamento Via Perosi Nuova viabilità nord prot. 29935 del 09/03/2023;
- TAV. 3a2 Reti di urbanizzazione nuova viabilità est-ovest prot. 29935 del 09/03/2023;
- Relazione geologica e geotecnica prot. 32725 del 16/03/2023;
- Elenco prezzi e quadro economico prot. 35944 del 23.03.2023;
- Aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza prot. 32725 del 16/03/2023;

**Dato atto che** relativamente agli standard pubblici, sono previste in cessione gratuita per opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne allo strumento Urbanistico Esecutivo un totale di mq 15.445,50 di cui:

Strada carrabile pubblica e marciapiedi	mq. 3.442,61
Verde pubblico + pista ciclopedonale	mq 11.540,39
Parcheggi	mq 462,50

**Dato atto** altresì che i Proponenti si assumono l'obbligo di progettare e realizzare le opere infrastrutturali funzionali al medesimo, ancorché esterne alla sua perimetrazione e che tale importo verrà scomputato dalla quota degli oneri di urbanizzazione;

**Precisato che** le opere di urbanizzazione, realizzate nelle aree da cedere al Comune dai proponenti o già di proprietà del Comune, avverrà a scapito degli oneri di urbanizzazione per un totale di € 566.266,35 di cui € 487.173,77 per opere di urbanizzazione primarie e secondarie interne allo strumento urbanistico esecutivo e € 79.092,58 per opere infrastrutturali esterne allo strumento urbanistico esecutivo, fatto salvo eventuali aggiornamenti nella fase più avanzata di approvazione della progettazione esecutiva e presentata l'equivalente garanzia finanziaria;

**Dato atto che** in esito all'approvazione della presente proposta di variante allo strumento urbanistico esecutivo (SUE), 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'accoglimento della variante allo strumento urbanistico esecutivo (SUE) e per quanto conoscibile all'Amministrazione dagli atti prodotti dal proponente, le opere di urbanizzazione corrispondenti a viabilità, verde pubblico e parcheggi determinate dal progetto definitivo attraverso il CME pari a di € 566.266,35 di cui € 487.173,77 per opere di urbanizzazione primarie e secondarie interne allo strumento urbanistico esecutivo e € 79.092,58 per opere infrastrutturali esterne al SUE, sono inserite nel programma triennale delle OOPP 2023-2025 contestualmente alla Nota di Aggiornamento del DUP 2023-2025 approvato con Deliberazione di C.C. n. n. 6 del 13.02.2023 (valore da aggiornare);

**Valutata** meritevole di approvazione la proposta di variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) presentata in quanto coerente con gli obiettivi dell'amministrazione;

Richiamati:

- La normativa urbanistica nazionale;
- La L.R. 05.12.1977, n. 56 e s.m.i., con particolare riferimento all'art. 43;
- Il D.lgs. 18/08/2000 n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";
- Il D.lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale", Parte II come modificato dal D.lgs n. 4/2008;
- La Legge Regionale 14 dicembre 2008 n. 40 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione";

**Visti** gli allegati pareri espressi, ciascuno per quanto di propria competenza, dal Dirigente del Sviluppo del Territorio e dal Dirigente del Servizio Bilancio, in ordine alla proposta di deliberazione in esame, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs n. 267/2000 TUEL;

*Il Segretario Generale dà atto che il collegamento audio-video ha consentito a tutti i componenti di poter intervenire alla seduta, alla discussione ed alla votazione in modalità simultanea.*

Con voti unanimi resi nelle forme di legge,

## DELIBERA

Richiamate le premesse che qui si intendono integralmente riportate,

**Di approvare** la variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), prot. n. 119201 del 15.11.2022 e successive integrazioni, Ambito A56-Zc1, a firma dell' Arch. Elisa Manzin e Arch. Paolo Monsù volto alla realizzazione di edifici unifamiliari/ bifamiliari a destinazione residenziale, nonché realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione a scapito degli oneri, nel rispetto degli indici, parametri e superfici massime ammesse e previste dal PRG vigente;

La variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) è costituito dai seguenti elaborati si allegano al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale:

- Relazione di variante prot. 2145 del 09/01/2023;
- Allegati alla relazione illustrativa di variante prot. 119215 del 15/11/2022;
- Bozza Convenzione prot. 2145 del 09/01/2023;
- Norme tecniche di attuazione del piano prot. 2145 del 09/01/2023;
- Relazione di variante VAS prot. 119201 del 15/11/2022;
- TAV. 1B Prescrizioni urbanistiche estratto catastale prot. 2145 del 09/01/2023;
- TAV. 2B Rilievo ambito A56 – destinazioni d'uso e piano di coordinamento prot. 2145 del 09/01/2023;
- TAV. 3B Destinazioni Subambito ZC1 e particolari viabilità prot. 2145 del 09/01/2023;
- TAV. 4B Planimetria e sezione – progetto SUE prot. 2145 del 09/01/2023;
- TAV. 5 Illustrazioni e viste prospettiche d'insieme prot. 119351 del 16/11/2022;
- TAV. 6 Planimetria, sezioni e particolari opere di urbanizzazione prot. 119351 del 16/11/2022;
- TAV. 7 Planimetria opere di mitigazione progetto definitivo prot. 119353 del 16/11/2022;
- TAV. 8 Prospetti e sezioni opere di mitigazione – progetto definitivo prot. 119353 del 16/11/2022;

- TAV. 9 Fotoinserimento prot. 119353 del 16/11/2022;
- Relazione generale, relazioni tecnico specialistiche, prime indicazioni e disposizioni per la stesura del PSC prot. 29935 del 09/03/2023;
- Computo metrico estimativo prot. 35944 del 23.03.2023;
- TAV. 1 Reti di urbanizzazione stato di fatto con quote altimetriche prot. 29935 del 09/03/2023;
- TAV. 2 Reti di urbanizzazione finalità dell'opera localizzazione dell'intervento prot. 29935 del 09/03/2023;
- TAV. 3a1-a3 Reti di urbanizzazione prolungamento Via Perosi Nuova viabilità nord prot. 29935 del 09/03/2023;
- TAV. 3a2 Reti di urbanizzazione nuova viabilità est-ovest prot. 29935 del 09/03/2023;
- Relazione geologica e geotecnica prot. 32725 del 16/03/2023;
- Elenco prezzi e quadro economico prot. 35944 del 23.03.2023;
- Aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza prot. 32725 del 16/03/2023;

### 3) Di dare atto che :

- nella bozza di convenzione, all'art. 1 punto 2 dovrà essere aggiunta dopo Deliberazione di Giunta Comunale:" di approvazione dello Strumento Urbanistico esecutivo originario, n. 86 del 13.03.2018";
- nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere recepite tutte le prescrizioni evidenziate dai Servizi competenti;
- non viene definita la tipologia degli edifici e quindi non è prevista la possibilità di presentare ai sensi dell'art. 23 c.1 lettera b) del DPR 380/2001 e smi segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire;
- i progetti edilizi dovranno acquisire specifica autorizzazione paesaggistica;
- sono previste in cessione gratuita per opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne allo strumento Urbanistico Esecutivo un totale di mq 15.445,50 di cui:
 

•	<i>Strada carrabile pubblica e marciapiedi</i>	<i>mq. 3.442,61</i>
•	<i>Verde pubblico + pista ciclopedonale</i>	<i>mq 11.540,39</i>
•	<i>Parcheggi</i>	<i>mq 462,50</i>
- i Proponenti si assumono inoltre l'obbligo di progettare e realizzare le opere infrastrutturali funzionali al medesimo, ancorché esterne alla sua perimetrazione e che tale importo verrà scomputato dalla quota degli oneri di urbanizzazione;
- le opere di urbanizzazione, realizzate nelle aree da cedere al Comune dai proponenti o già di proprietà del Comune, avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione per un totale di € 566.266,35 di cui € 487.173,77 per opere di urbanizzazione primarie e secondarie interne allo strumento urbanistico esecutivo e € 79.092,58 per opere infrastrutturali esterne al SUE, fatto salvo eventuali aggiornamenti nella fase più avanzata di approvazione della progettazione definitiva/esecutiva e presentata l'equivalente garanzia finanziaria;
- contestualmente o preliminarmente alla presentazione del primo titolo edilizio dovrà essere presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come il progetto delle opere esterne al SUE;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione saranno approvati con Determina Dirigenziale;
- i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere compiuti contestualmente a quelli di realizzazione degli edifici e comunque ultimati entro 3 anni dall'inizio dei lavori;
  - sarà possibile la realizzazione tramite stralci funzionali solo per le opere relative al verde e alla pista ciclopedonale, mentre tutte le altre opere interne ed esterne al SUE, il cui inizio lavori dovrà essere data entro un anno dall'approvazione con Determina Dirigenziale, dovranno essere ultimate entro 5 anni dalla data dell'inizio lavori ed essere realizzate contestualmente alla costruzione degli edifici privati;
- il trasferimento e la presa in carico al Comune di Novara delle opere di urbanizzazione primaria realizzate avverrà, previo collaudo delle opere stesse con esito favorevole, entro 6 (sei) mesi dalla loro ultimazione definitiva ossia entro 6 (sei) mesi dal Certificato di Regolare Esecuzione;
- nel periodo intercorrente tra l'ultimazione delle opere ed il collaudo ogni onere di gestione e manutenzione delle opere stesse compete al concessionario;
- le opere di urbanizzazione secondaria dovranno avere inizio entro 1 anno della Determina di approvazione delle opere di urbanizzazione e terminare entro 3 anni dalla data di inizio lavori; ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati sarà in capo ai Soggetti attuatori per un periodo pari a 5 (cinque) anni dalla fine lavori anche se le stesse verranno trasferite al Comune entro 6 (sei) mesi dalla fine lavori; al termine dei lavori delle opere di urbanizzazione secondaria (area verde) dovrà essere presentata, contestualmente al collaudo, idonea polizza fideiussoria al fine di garantire l'attecchimento delle piantumazioni realizzate per i successivi 5 anni;
- di demandare alla Determina Dirigenziale di approvazione delle opere di urbanizzazione la contabilizzazione delle opere realizzate a scomputo;
- le opere realizzate a scomputo degli oneri saranno acquisite in proprietà dal Comune con rimando a successive Determinazioni Dirigenziali a seguito di consegna e collaudo delle medesime;
- all'atto di cessione delle aree, le medesime dovranno essere inserite da parte del Servizio Patrimonio nell'inventario del patrimonio comunale;
- in esito all'approvazione della presente proposta di variante allo strumento urbanistico esecutivo (SUE), 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'accoglimento della variante allo strumento Urbanistico Esecutivo e per quanto conoscibile all'Amministrazione dagli atti prodotti dal proponente, le opere di

urbanizzazione corrispondenti a viabilità, verde pubblico e parcheggi determinate dal progetto definitivo attraverso il CME pari a di € 566.266,35 di cui € 487.173,77 per opere di urbanizzazione primarie e secondarie interne allo strumento urbanistico esecutivo e € 79.092,58 per opere infrastrutturali esterne al SUE, sono inserite nel programma triennale delle OOPP 2023-2025 contestualmente alla Nota di Aggiornamento del DUP 2023-2025 approvato con Deliberazione di C.C. n. n. 6 del 13.02.2023 ( valore da aggiornare);

- dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla Determina Regionale n. 479 del 07.12.2016 e la successiva autorizzazione paesaggistica n. 7/2022 avente ad oggetto il rinnovo dell'autorizzazione Paesaggistica Regionale relativa alle opere di urbanizzazione;

Con successiva votazione, con voti favorevoli unanimi, la Giunta Comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000.

**Letto, approvato, sottoscritto.**

**IL VICE SINDACO**  
**Dott.ssa Marina Chiarelli**  
*Atto sottoscritto digitalmente*

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Cav. Uff. Dott. Giacomo Rossi**  
*Atto sottoscritto digitalmente*

---