

Comune di Novara

VARIANTE PARZIALE N. 15 AL PRG AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 5 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77 E S.M.I. INERENTE IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANISTICA DI UN'AREA DENOMINATA "EX MAGAZZINI CARIPLO E DSV" SITA IN SANT'AGABIO NELL'ISOLATO RICOMPRESO TRA IL BOSCHETTO, AREA EX DOGANE, VIA MARTINO DELLA TORRE E VIA FAUSER PRIMO TRATTO, PRESENTATA DALLE SOC. DSV S.P.A. E DSV REAL ESTATE NOVARA S.R.L.. APPROVAZIONE DEFINITIVA. DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 18-06-2020

IL CONSIGLIO COMUNALE

(...omissis)

DELIBERA

per le motivazioni in preambolo enunciate e qui interamente richiamate:

1. di dare atto che a seguito dell'adozione della Variante Parziale n. 15 inerente il progetto di riqualificazione e rigenerazione urbanistica di un'area denominata "Ex Magazzini Cariplo e DSV" sita in Sant'Agabio nell'isolato ricompreso tra il Boschetto, area ex Dogane, Via Martino della Torre e Via Fauser primo tratto, presentata dalle Soc. DSV SpA e DSV Real Estate Novara srl" e della sua pubblicazione non sono pervenute al Comune di Novara osservazioni o proposte entro il termine ultimo del 13.12.2019 e che oltre tale termine non sono giunte ulteriori osservazioni fuori termine, così come attestato con nota prot. n. 37.612 del 14.5.2020 a firma congiunta del Segretario Generale e del Dirigente del Servizio Governo del Territorio e Mobilità, successiva alla scadenza dei termini di deposito e pubblicazione;
2. di dare atto altresì che in merito al procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, prevedendo la Variante l'acquisizione di modeste porzioni di aree di terreno di proprietà privata in capo a Mercitalia Logistics - Gruppo Ferrovie dello Stato per le quali è stato comunicato, con nota prot. n. 83.258 del 12.9.2019, l'avvio del procedimento 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, non sono pervenute osservazioni nel merito da parte di Mercitalia Logistics Gruppo Ferrovie dello Stato < cfr attestazione prot. n. 37.612 del 14.5.2020 >;
3. di dare atto in ultimo che, ai sensi dell'art. 9 co. 1 e seguenti del DPR 327/2001 e s.m.i, con l'efficacia dell'atto di approvazione della variante parziale al P.R.G. i beni interessati dall'esecuzione dell'opera saranno sottoposti al vincolo preordinato all'esproprio;
4. di prendere atto che nota prot. n. 7.842 del 27.1.2020 è stato acquisito il Provvedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS in base al quale l'Autorità Competente ha ritenuto di escludere la variante de qua dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica, purtuttavia nel rispetto delle prescrizioni di seguito indicate <inserite disposizioni normative del progetto>:
 - 1) *In fase di verifica di VAS della strumentazione urbanistica esecutiva, dovranno essere prodotti i seguenti elaborati:*
 - a) *approfondimento dello studio di impatto viabilistico che tenga conto, di tutte le viabilità confluenti (e non solo del tratto di strada di accesso all'insediamento), prevedendo una rilevazione aggiornata dei flussi di traffico, ed una analisi delle ripartizioni dei flussi veicolari che si instaureranno e della capacità del comparto stradale di accettare efficacemente gli stessi, anche per effetto della nuova conformazione viaria prevista, con individuazione di eventuali misure di adeguamento/mitigazione.*

- b) *per quanto indicato nel punto a), aggiornamento dell'analisi di impatto atmosferico, tenendo anche conto della DGR 41-855 del 29/12/2014, che considera il Comune di Novara come "zona di piano", nella quale si è verificato il superamento nell'ultimo quinquennio di almeno uno dei limiti di legge vigenti, con criticità riguardanti in particolare i parametri PM10 e NO2.*
- c) *relazione integrativa volta a specificare meglio le modalità di smaltimento delle acque reflue, prevedendo il trattamento delle acque di prima pioggia provenienti sia dal lato est che ovest dell'insediamento, e motivando la presenza delle fosse Imhoff riportate sulla Tav. 14. Dovrà comunque essere rispettato il divieto di immissione di acque meteoriche in falda, facendo anche riferimento alle Norme Tecniche di cui all'Allegato 5 della Deliberazione Comitato del 04/02/1977, per la tutela delle acque dall'inquinamento.*
- 2) *Per gli aspetti paesaggistici, le volumetrie dovranno essere ripartite, per quanto possibile, in maniera tale da evitare la creazione di fronti unici, prevedendo misure di mitigazione, al fine di contenere l'impatto visivo.*
- 3) *Relativamente alle indagini sullo stato di contaminazione del suolo/sottosuolo, dovranno essere ricercati anche gli idrocarburi pesanti C>12.*
- 4) *In riferimento alla presenza delle aziende Seveso, e al rischio per la salute delle persone che sosterranno nell' insediamento in progetto, devono essere recepite ed attuate le norme vincolistiche, sia di carattere gestionale che progettuale, contenute nella variante adottata con DCC 55 del 28/06/2017."*
5. di dare atto che la Provincia di Novara, a seguito dell'istruttoria e per effetto del Decreto del Vice Presidente n. 54 del 16.4.2020 (ns. prot. n. 36.350 dell' 8.5.2020) <in forza del differimento disposto dall'art. 103 del D.L. 18 del 17/03/2020 c.d. "Cura Italia" convertito con modifiche nella L. 24.04.2020 n. 27 e dall'art. 37 del D.L. n. 23 dell'8/04/2020 in corso di conversione" Proroga del termine di sospensione dei procedimenti amministrativi" il decreto è pervenuto nei termini>, ha espresso parere favorevole in merito alla Variante Parziale n. 15 inerente il progetto di riqualificazione e rigenerazione urbanistica di un'area denominata "Ex Magazzini Cariplo e DSV" sita in Sant'Agabio nell'isolato ricompreso tra il Boschetto, area ex Dogane, Via Martino della Torre e Via Fauser primo tratto, presentata dalle Soc. DSV SpA e DSV Real Estate Novara srl, indicando le considerazioni che alla premessa si rimanda;
6. di attestare e di dichiarare, con riferimento alle condizioni imposte dalla Provincia, che :
- la variante parziale è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali, in particolare è conforme al Piano Paesaggistico Regionale, approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 e al Piano Territoriale Regionale Area di approfondimento "Ovest Ticino", approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 417-11196 del 23 luglio 1997;
 - ai sensi dell'art. 17 co. 5. lettera a), le aree oggetto di variante non sono state oggetto di modifiche ex officio regionali intervenute all'atto dell'approvazione di precedenti PRG o loro varianti urbanistiche, in contrasto con le proposte di modifica;
 - la compatibilità della variante parziale con i piani sovra comunali ai sensi dell'art. 17 co. 5 della L.R. 56/77 e ssmmii;
7. di dare atto:
- a) del recepimento in norma delle prescrizioni di cui agli artt. 5 e 6 del Decreto del Vice Presidente della Provincia di Novara
 - b) del recepimento in norma delle prescrizioni derivanti dal parere di esclusione di VAS <NTA 18.4 Ambito T4a – prescrizioni >;

8. di riconoscere ed acclarare che i contenuti della Variante 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 il totale degli standard calcolati sulla base dell'art. 21 della L.R. 56/77 relativamente alle DU presentate nella proposta è pari a mq 24.089,00 a fronte di una quantità prevista dal PRG interna all'ambito di trasformazione pari a mq. 32.076,00.

Con riferimento alla tabella successiva il surplus di standard urbanistici è quindi pari a 34.052,50 ricompreso nella forbice di + o - mq. 73.827 derivanti dal + o - 0,5 mq/abitanti;

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
Variante 5	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 Ada Officine Grafiche + Palazzo Uffici
Variante 15	-391	-7987,00	Variante Ambito T4a - aree produttive logistiche Sant'Agabio
TOTALE	-823	34052,50	

- 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 %, nei comuni con popolazione residente fino ai diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadri 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;

Ai fini della capacità insediativa residenziale l'approvazione definitiva della presente variante parziale riduce la CIR delle precedenti varianti parziali, il saldo è pari a - 391 abitanti insediabili;

Sommando a tale decremento quello derivante dall'approvazione definitiva della Variante Parziale n. 14 relativa all'Ambito di riqualificazione Ambientale U18 conseguente il progetto di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area delle ex Officine Grafiche DeAgostini e Palazzo Uffici (- 432), approvata nella medesima seduta consiliare della presente variante, il saldo complessivo di entrambe le varianti é pari a meno 823 abitanti isediabili; essi costituiranno Capacità Insediativa Residua ai fini dei bilanci della varianti parziali ordinarie.

Nella tabella sotto riportata, ed in adempimento dell'art. 17 c. 5 della LR n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i., la dimostrazione del saldo negativo sopra evidenziato di - 823.

VARIANTE GENERALE 2008	Abit. insed. n°.	Aree Servizi mq.	APPROVATA CON DGR 51 - 8996 DEL 16.06.2008
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
Variante 5	0	0,00	Adeguamento al PPR IV
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 Ada Officine Grafiche + Palazzo Uffici
Variante 15	-391	-7987,00	Variante Ambito T4a - aree produttive logistiche Sant'Agabio
TOTALE	-823	34052,50	

- 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;

Infatti la Variante propone un dimezzamento dell'indice territoriale da 1,00 mq/mq. a 0,5 mq/mq. non incrementando sensibilmente la territoriale e dimezzando l'indice la lett. f) del comma 5 è verificata. La presente variante non necessita pertanto di nuovi mq. di superficie territoriale da attingere alla quota del 2% delle ST delle attività produttive campite e previste dal PRGC.

Tabella 3 – riassuntiva delle SUL produttive realizzabili ante e post variante

	Descrizione	ST mq.	UT m ² /m ²	SUL mq.	Note
1	Fabbisogno PRG vigente	117.310,39	0,80	93.848,31	D1.3 ricerca, sperimentazione, produzione di tecnologie e prodotti innovativi.
2	PRG Vigente Ambito T4a	120.445,39	0,50	60.222,31	D3 attività connesse alla movimentazione merci
	Totale	+ 3.135,00		- 33.626,00	Corrispondente al 35,84% in - di SUL

Laddove si volesse trarre un bilancio onnicomprensivo delle precedenti varianti approvate ad oggi, con la presente variante Parziale n. 15 lo stesso é pari allo 0,28% < del 2% previsto dalla norma.

- 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 e nella allegata dichiarazione ai sensi dell'art. 17 c.5 lettera g) LR 56/77 e s.m.i.;
- non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad esse afferenti;

9. di approvare definitivamente l'allegata variante parziale n. 15 al PRG nella forma definitiva aggiornata al maggio 2020, all'uopo redatta ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii dal Dirigente e dal Funzionario Tecnico del Servizio Governo del Territorio e Mobilità inerente il progetto di riqualificazione e rigenerazione urbanistica di un'area denominata "Ex Magazzini Cariplo e DSV" sita in Sant'Agabio nell'isolato ricompreso tra il Boschetto, area ex Dogane, Via Martino della Torre e Via Fauser primo tratto, presentata dalle Soc. DSV SpA e DSV Real Estate Novara srl." che, comprensiva anche degli elaborati sotto elencati, si allega al presente atto sotto la lettera A) per formarne parte integrante e sostanziale, significando che gli elaborati grafici sono rimasti invariati mentre la documentazione riferita alla "Relazione Generale di variante", alle "Norme Tecniche di Attuazione" e alla "Relazione di esclusione dalla VAS" sono state rivisitate ed aggiornate a seguito dell'iter di pubblicazione ed istruttorio:

Elaborati Urbanistici.

- Relazione Urbanistica Generale di Variante – agg. maggio 2020;
- Allegato 1 alla Relazione Urbanistica generale – Verifica di coerenza della Variante con le norme del PPR – Agosto 2019;
- NTA vigente – estratto agg. dicembre 2018;
- El. n. P4.0 – Progetto del territorio Comunale e dei Centri Storici – Tavola Sinottica – stato di fatto;
- El. n. P3.1 – Progetto del territorio Comunale scala 1:10.000 – stato di fatto – dicembre 2018;
- El. n. P4.19 – Progetto del territorio Comunale scala 1:2.000 – stato di fatto – settembre 2018;
- NTA – comparativa – agg. Maggio 2020 <sovrapposizione - raffronto del testo con correzione di un errore materiale del PRG vigente>;
- NTA progetto estratto, agg. Maggio 2020;
- El. n. P4.0 – Progetto del territorio Comunale e dei Centri Storici – Tavola Sinottica – stato di progetto – agg. Agosto 2019;
- El. n. P3.1 – Progetto del territorio Comunale scala 1:10.000 – stato di progetto – Agosto 2019;
- El. n. P4.19 – Progetto del territorio Comunale scala 1:2.000 – stato di progetto – Agosto 2019;
- Allegato - Relazione di approfondimento geologico, idrogeologico, sismico e geotecnico;
- Allegato – Tavole da n. 1 a n. 7 geologico tecniche;
- Allegato - Relazione Geologico Tecnica;
- Allegato - Dichiarazione del Geologo con riferimento all'art. 17 c. 5 lett. g) LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;
- Allegato - Relazione Idraulica;
- Allegato - Studio d'impatto sulla viabilità;
- Allegato - Verifica di congruità delle scelte urbanistiche con il Piano di Classificazione Acustica;

Documenti di verifica di Assoggettabilità alla VAS

- Provvedimento di verifica di Assoggettabilità alla VAS – esclusione dalla fase di valutazione – gennaio 2020;

10. di dare atto che la variante di che trattasi diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte < cfr art. 17 co. 7 L.R. 56/77 e smi >, da tale pubblicazione decorreranno altresì i termini per le eventuali procedure di cui all'art. 17 comma 14 della L.R. 56/77 e s.m.i oltre a quelli previsti dal "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità DPR 327/2001 e s.m.i." ;

11. di dare atto che il presente provvedimento non presenta né per l'immediato né per il futuro assunzione di oneri finanziari; prevedendo la variante opere pubbliche a scomputo e più precisamente viabilità di progetto, parcheggi e verde pubblico determinate sommariamente per stime parametriche e CME, le stesse saranno inserite nel DUP successivamente in concomitanza con la redazione della progettazione definitiva - esecutiva ed in ossequio ai principi di contabilità potenziata vigenti, il loro valore definitivo sarà pertanto imputato a bilancio a seguito dell'approvazione della progettazione esecutiva debitamente verificata e validata;

12. di trasmettere la presente deliberazione alla Provincia e alla Regione Piemonte, unitamente all'aggiornamento degli elaborati del PRG, in ossequio a quanto previsto dall'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii.

Il Segretario Generale da inoltre atto che, con successiva votazione, il Consiglio Comunale, -omissis- dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4, del D. Lgs. n. 267/2000.