

Comune di Novara

Variante urbanistica ex art. 17 comma 5 della L.R 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. inerente il progetto di riqualificazione e trasformazione urbanistica di un'area denominata "Ex SNAM" sita tra Via XXV Aprile, Via Moncalvo, Via Giusti, presentata dalla Società Viola S.r.l. Approvazione Definitiva

COMUNE DI NOVARA

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 79 DEL 21-12-2021

OGGETTO: Variante urbanistica ex art. 17 comma 5 della L.R 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. inerente il progetto di riqualificazione e trasformazione urbanistica di un'area denominata "Ex SNAM" sita tra Via XXV Aprile, Via Moncalvo, Via Giusti, presentata dalla Società Viola S.r.l. Approvazione Definitiva.

Su proposta della Giunta Comunale

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 Urbanistica ex art. 17 comma 5 della L. R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i, inerente il progetto di riqualificazione e trasformazione urbanistica di un'area denominata "Ex SNAM" sita tra Via XXV Aprile, Via Moncalvo, Via Giusti, presentata dalla Società Viola S.r.l. <*Variante Parziale n. 17*>, e della sua pubblicazione entro il termine del 9.9.2021 per la presentazione di osservazioni e proposte non sono pervenute osservazioni e che oltre tale scadenza non sono giunte ulteriori osservazioni fuori termine. Quanto sopra è stato attestato con nota prot. n. 103.664 del 9.11.2021, 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 prendere atto che con nota prot. n. 98.307 del 25.10.2021 è stato acquisito il Provvedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS in base al quale l'Autorità Competente VAS ha ritenuto di escludere la proposta di Variante inerente il progetto trattato dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica, a condizione che, vengano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nelle disposizioni normative del progetto:

"Traffico e Viabilità

Prima della messa in esercizio dell'edificio commerciale, e delle relative opere viarie, deve essere effettuato un rilievo del traffico tradizionale (sul campo) della durata di almeno una settimana continuativa, sulla porzione di rete considerata dallo studio viabilistico, estendendo l'indagine anche sulle vie Calderara, Sconfiotti, Del Ponte, Pianca, Vittime della Strage di Bologna, Strada della Rovatella e relative intersezioni. Tale indagine deve essere attuata nell'ottica di una nuova ricostruzione dello scenario ante-operam, basata su dati quantitativi aggiornati, e tenuto conto della presenza, nel raggio di 100 metri dall'intervento, di altre strutture di vendita. Il rilievo dovrà essere ripetuto una volta all'anno, preferibilmente nello stesso periodo, dopo la messa in esercizio della struttura e delle connesse opere viarie, e per 5 anni . Gli esiti delle indagini dovranno essere trasmessi alla Autorità Competente, per le valutazioni del caso, e l'eventuale individuazione di misure mitigative.

Aria

Al fine di contenere e mitigare gli effetti del traffico indotto, contestualmente al recupero urbano si conferma l'opportunità di orientarsi su eventuali e possibili misure in campo di trasporto pubblico e mobilità sostenibile, la cui fattibilità può essere meglio definita in occasione della attuale predisposizione del nuovo Piano Urbano della Mobilità Sostenibile.

Acque

A tutela della falda freatica, e qualora si dovesse attuare lo smaltimento in sottosuolo delle acque meteoriche, dovrà essere verificata la reale soggiacenza della falda freatica, affinché possa essere scongiurato lo scarico diretto o comunque l'immissione nelle acque sotterranee come indicato dall'art. 104, comma 1, e dall'art.113, comma 4, del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i, rispettando nel caso le modalità previste dalla Deliberazione Comitato per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977.

Materiali da demolizione/Amianto

Poichè sono previste operazioni di demolizione di strutture di edifici esistenti, sui quali non sono state rese informazioni circa le caratteristiche costruttive, dovranno essere attentamente qualificati i materiali coinvolti, al fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento (conferimento ad impianti di trattamento, recupero ecc...). Allo stesso modo dovrà essere accertata l'eventuale presenza negli edifici di materiali da costruzione non inerti, e non più ammessi dalla normativa, quali composti in amianto, assicurando la loro rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale.

Suolo

Dato il cambio di destinazione d'uso dell'area, e non essendo disponibili informazioni utili a stabilire, o anche solo a supporre la presenza o meno di centri di pericoli e fonti di contaminazione connessi all'attività pregressa, deve essere previsto un piano di indagine ambientale atto verificare l'assenza di superamenti di CSC (Concentrazione Soglia di Contaminazione) nelle matrici ambientali suolo e sottosuolo, qualora in fase di demolizione si dovessero rintracciare evidenze di contaminazione.

Rumore

Dovrà essere predisposta, in fase di istanza di Permesso di Costruire una nuova valutazione di impatto acustica, aggiornata con nuovi rilievi di rumore ante-operam, ed integrata con la valutazione relativa alla fase di cantiere, fermo restando che:

- *le sorgenti di rumore dovranno essere conformi a quanto già indicato nel paragrafo 3 del documento presentato, prevedendo che le operazioni di carico/scarico merci siano svolte in periodo di riferimento diurno, esclusivamente nei giorni feriali e con inizio alle ore 7.30;*
- *dovranno essere realizzate le opere di bonifica acustica previste al paragrafo 11, tra cui quella indicata per le operazioni di carico/scarico merci;*
- *dovrà essere verificata l'eventuale necessità di richiedere l' autorizzazione in deroga per la fase temporanea di cantiere;*
- *ad opere concluse dovranno essere effettuati dei rilievi fonometrici tesi a verificare il rispetto dei vigenti limiti normativi; qualora da tali rilievi emergessero dei superamenti dovranno essere tempestivamente adottati ulteriori provvedimenti di bonifica acustica;*

Energia

In relazione alle tematiche del risparmio energetico, deve essere previsto per l'intervento in progetto l'utilizzo di tecniche di costruzione, materiali e tecnologie per l'approvvigionamento energetico che privilegino quelle ecocompatibili e di valorizzazione ambientale, mirando alla minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale e tenendo anche in considerazione il contributo al riscaldamento apportato da macchinari e illuminazione artificiale. Dovrà inoltre essere previsto un utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione, ovvero l'impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione esterna ed interna con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento. Valgono comunque le indicazioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 16 novembre 2018, n.

42-7890 “Approvazione e aggiornamento del sistema di valutazione della sostenibilità degli edifici denominato "Protocollo ITACA - Regione Piemonte – Edifici"”, da applicarsi nella fase di progettazione esecutiva.

Aspetti igienico-sanitari

Nel condividere i principi di prevenzione connessi alla salvaguardia e tutela della salute umana, espressi da ASL, si ritiene di confermare le misure proposte dalla stessa, come di seguito:

- a) L'edificio dovrà essere progettato in maniera tale da prevenire il formarsi di problematiche connesse con la qualità dell'aria indoor degli ambienti, a tutela del benessere delle persone che a vario titolo ne utilizzeranno gli spazi;
- b) La realizzazione degli spazi a verde dovrà orientarsi, per quanto possibile, nell'ottica del controllo degli agenti climatici, del comfort visivo degli utenti, del contenimento dell'inquinamento atmosferico e delle allergie da polline. A tale scopo il verde di nuovo impianto:
 - dovrà essere accuratamente selezionato tenendo conto del potenziale allergenico delle piante o arbusti scelti in modo da tutelare anche i soggetti più sensibili.
 - dovranno essere creati idonei coni d'ombra nelle aree a parcheggio, negli spazi pubblici di relazione e nei percorsi ciclo-pedonali.
 - in relazione alle cabine elettriche e alle zone di deposito dei rifiuti, dovranno essere previsti adeguati spazi perimetrali idonei alla piantumazione di essenze arboree atte a mascherare e mitigare le aree.
- c) Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate riducendo le pavimentazioni alle sole aree necessarie al transito di pedoni, prevedendo di mantenere, laddove possibile, una superficie permeabile adottando alternative ecocompatibili, quali l'impiego di materiali drenanti che favoriscano il drenaggio della pioggia, o utilizzo di pavimentazioni con proprietà fotocatalitiche.

Dovrà essere valutata la realizzazione di un'adeguata dotazione di presenze arboree ed arbustive, atte ad ombreggiare i veicoli in sosta.
- d) dovranno essere realizzati punti di ricarica per auto e altri veicoli elettrici da posizionarsi nel parcheggio pertinenziale.
- e) le attività di cantiere dovranno essere condotte attraverso l'adozione di buone pratiche, pertanto, si invita a consultare e seguire le Linee Guida di ARPA Toscana “Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale, revisione gennaio 2018”;

3. 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 agli artt. 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 agli artt. 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 delle aree a servizi del PRG vigente sull'area, misurate, pari a mq. 6.529,00 a cui devono sottrarsi le aree a servizi reinserite per effetto della cancellazione della rotatoria oblunga < parcheggio e verde > di mq. 1.141,50 conduce ad un deficit di aree a servizi pari a – 5.387,50 mq.

Con riferimento alla tabella successiva il surplus di standard urbanistici è quindi pari a + 27.653,00 ricompreso nella forbice di + o – mq. 73.827,00 derivanti dal + o – 0,5 mq/abitanti;

VARIANTI GENERALI 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 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 19	0	0,00	Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate
TOTALE	-823	27653,00	

- 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 della predetta variante parziale non influisce sulle destinazioni residenziali e pertanto conferma la CIR delle precedenti varianti parziali, il saldo è pari a – 823 abitanti insediabili;

VARIANTI GENERALI 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 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 19	0	0,00	Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate
TOTALE	-823	27653,00	

- 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 incremento delle Superfici Territoriali destinate alle attività economiche pari a mq. 6.556,00 che sommate a quelle delle varianti già approvate conduce ad un incremento complessivo di ST pari a mq. 27.518 corrispondente ad un incremento del 0,39% < del 2% consentito. Segue dimostrazione con apposita tabella:

	Descrizione	ST mq.	IT m²/m²	Note
1	Fabbisogno DeA - Var. 14	+ 19.950	1,00	[1 DeA raggugliata all'It di PRG – (2 U18 +3 CIR)]
2	Fabbisogno DSV - Var. 15	+/- 0	0,50	Riduzione della metà dell'indice tra exist. e prog.
3	Fabbisogno Curia - Var. 16	+ 1.012	1,00	Incremento delle St economiche - commerciale
4	Fabbisogno ex Snam - Var. 17	+ 6.556	0,33	Incremento delle St economiche - commerciale
	Totale mq.	27.518		

- 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 dichiarazione specifica a corredo della parte geologico tecnica di variante;
- non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad esse afferenti;

4. di approvare definitivamente l'allegata Variante parziale n. 17 al PRG nella forma definitiva aggiornata a Novembre, all'uopo redatta ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. dal Dirigente e dal Funzionario Tecnico del Servizio Governo del Territorio e Mobilità inerente " *il Progetto di riqualificazione e trasformazione urbanistica di un'area denominata "Ex SNAM" sita tra Via XXV Aprile, Via Moncalvo, Via Giusti, presentata dalla Società Viola srl - Variante Parziale n. 17*" che, comprensiva anche degli elaborati sotto elencati, si allega al presente atto sotto la lettera A) per formarne parte integrante e sostanziale:

Parte Urbanistica - Progetto Preliminare di Variante Urbanistica Parziale <NA, relazioni e elaborati grafici>

- El. - Relazione Illustrativa Generale – giu. 2021 – agg. nov. 2021;
- Verifica di Coerenza della Variante Parziale del Comune di Novara con il Piano paesaggistico regionale (Ppr) - giu. 2021;

Stato di Fatto:

- Tav. P3.1 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:10.000 - agg. nov. 2020;
- Tav. P4.28 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:2.000 - agg. febb. 2017;

Progetto:

- El. – All.1 NTA PRG in Variante - art. 20.67 Scheda d'area U67 - agg. giu./nov. 2021;
- P3.1 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:10.000 - agg. mar. 2021;
- Tav. P4.28 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:2.000 - agg. mar. 2021;
- Ed. Documento previsionale di impatto acustico – giu. 2018;
- Relazione Geologico – Tecnica e Idraulica – giu. 2021;
- El. Dichiarazione geologo art. 17 c. 5 lett. g) per PPE variante Ambito T12 - giu. 2021;

Parte Ambientale di PPE e del Progetto Preliminare di Variante Parziale al PRG vigente

<relazione>

- "Relazione di Esclusione dalla VAS con prescrizioni" – rimesso dall'Autorità Competente in data 25.10.2021 prot. n. 98.307.

5. di dare atto che la Variante di che trattasi diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, da tale pubblicazione decorreranno i termini per le procedure di cui all'art. 17 comma 14 della L.R. 56/77 e s.m.i;
6. di dare altresì atto che:
- in esito all'approvazione della presente proposta di deliberazione, nonché dagli atti ad essa inerenti e conseguenti, non deriveranno oneri diretti, e/o riflessi, in capo all'Amministrazione Comunale;
 - le opere di sistemazione dell'area Verde di Via Casorati, rientrando nella fattispecie delle opere di miglioramento ambientale per effetto delle ricadute della Variante, realizzate su aree comunali, non sono ascrivibili quali opere di urbanizzazione a scomputo e pertanto non incidono sul bilancio comunale né sotto il profilo contabile né sotto l'aspetto patrimoniale;
7. 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, con 24 voti favorevoli e 5 contrari resi per appello nominale, così come disciplinato nel sopracitato decreto prot. n. 117.644/2021, dai 29 consiglieri presenti e votanti, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c.4, del D.Lgs. n. 267/2000

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Sig. Edoardo Brustia

IL SEGRETARIO GENERALE
Cav. Uff. Dott. Giacomo Rossi