

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 trasformazione urbana di un'area sita in Via E. Wild – Sant'Agabio- “Ex Area Wild” presentata dalla Società LIND S.r.l. Approvazione definitiva

COMUNE DI NOVARA

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 80 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 trasformazione urbana di un'area sita in Via E. Wild – Sant'Agabio- “Ex Area Wild” presentata dalla Società LIND 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 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. inerente il progetto di trasformazione urbana di un'area sita in Via E. Wild – Sant'Agabio- “Ex Area Wild” presentata dalla Società LIND srl* 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, così come attestato con nota prot. n. 103.672 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 nota prot. n. 98.453 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 Variante dalla fase di valutazione a condizione che vengano rispettate tutte le prescrizioni di seguito riportate, da inserire nelle disposizioni normative del progetto:

“Traffico

In fase di progetto edilizio, dovrà essere presentata, unitamente alla Valutazione di Impatto Acustico, una verifica su come il traffico veicolare indotto incide sui flussi di traffico ante-operam, in relazione alle intersezioni stradali di riferimento e interessate dall'attraversamento dei veicoli in uscita e in ingresso dall'insediamento. Tale verifica deve tener conto della distribuzione oraria dei flussi indotti, ed anche della quota di traffico residenziale legata alla presenza dell'alloggio del custode. Gli esiti dovranno essere trasmessi all'Autorità Competente.

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, dovrà essere rispettato quanto indicato nel Documento Tecnico Preliminare, attuando le indagini necessarie a verificare l'effettiva possibilità di disperdere le

acque meteoriche provenienti dalla superfici coperte. In tale evenienza, dovranno comunque essere previsti sistemi e modalità di dispersione nel sottosuolo, tali da impedire ogni possibile 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. Tali attività di accertamento e fattibilità di dispersione nel sottosuolo, dovranno essere fatte in fase di progettazione, e comunque rendicontate in fase di istanza di titolo abilitativo.

Amianto

In relazione a tale componente, e nel caso fosse prevista una fase di ristrutturazione, deve essere prestata la massima attenzione alla individuazione di materiali contenenti amianto, che dovranno essere trattati, rimossi e smaltiti secondo le specifiche normative sanitarie e ambientali vigenti.

Suolo-sottosuolo

In relazione alla sottrazione delle 12 alberature di alto fusto, dovrà essere presentata, in fase di istanza di titolo abilitativo, una proposta di ripiantumazione, che interessi eventualmente anche aree e/o parchi pubblici, laddove sia ritenuto adeguato e di giusta localizzazione. A tal fine si raccomanda di prendere preliminarmente contatti con l'Ufficio Progettazione del verde, che fornirà le indicazioni del caso.

Relativamente allo stato qualitativo del suolo-sottosuolo, si conferma la necessità di svolgere un'indagine ambientale e di caratterizzazione, come proposto nel DTP, data la pregressa attività sul sito, che induce a non escludere possibili contaminazioni. Dovranno pertanto essere effettuati, prelievi di campioni di terreno distribuiti uniformemente nell'area, a diverse profondità, sia per escludere la presenza di rifiuti che di sostanze in concentrazione superiore alla soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, all. 5 alla parte IV Titolo V del D.Lgsvo 152/06 e s.m.i. in relazione alla specifica destinazione d'uso.

Energia

In relazione alle tematiche del risparmio energetico, deve essere previsto l'impiego delle migliori tecniche e soluzioni disponibili relativamente alle prestazioni energetiche e contenimento energetico degli edifici.

Rumore

Relativamente alla compatibilità della variante con la Classificazione acustica, e alla luce degli usi attuali presenti nel contesto, e futuri in progetto, e del raffronto effettuato tra le classi potenzialmente ammissibili (IV e III), ed al fine di evitare ulteriori contatti critici dove insiste l'ambito di intervento, con le aree circostanti, si riconosce il classamento in Classe acustica III dell'isolato in trasformazione, secondo quanto sopra in istruttoria. <l'innalzamento proposto renderebbe più marcata la criticità attualmente esistente>. In sede di approvazione della variante, pertanto dovrà essere riconosciuta e stabilita la successiva revisione della classificazione acustica."

3. per quanto espresso al punto n. 2 - rumore di demandare a successivo atto di modificazione/revisione del PZA, da attivarsi secondo le procedure previste dalla L.R 52 del 20.10.2000 attuativa della L. 26.10.1995 n.447, inserendo l'area in oggetto in classe III dando così atto che le modifiche di detto strumento saranno a quel punto coerenti con le prescrizioni ambientali impartite con la presente variante;
4. 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 la variante produce una minore quantità di standard urbanistico rispetto alle attuali previsioni; il deficit è pari a mq. $471,00 < 1.755,00 - 1.281,00 = 471 >$ a cui si devono aggiungere i 71,00 mq. della cabina Enel; pertanto il deficit si riduce a mq. 400 che, procedendo con la verifica del rispetto dell'art. 17 c. 5 lett. c) della LR 5.12.1977 n. 56 e smi, si quantificano nella seguente tabella

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	$147.654 \times \pm 0,5 = 73.827,00$ 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 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; 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 riduce la CIR delle precedenti varianti parziali, il saldo è pari a -899 abitanti insediabili.

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
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 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	

- 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;

La tabella sotto riportata dimostra come, con l'indice ridotto dell'Ambito T4b e l'incremento della SUL in ex U26, la SUL della variante sia inferiore alla SUL prevista per le destinazioni D produttive/artigianali e le loro declinazioni già presenti nel corpo normativo del Piano Regolatore vigente

	Descrizione	ST mq.	UT m2/m2	SUL mq.	Note
1	Fabbisogno PRG vigente T4b	9.257,00	0,80	7.405,60	D1.3 ricerca, sperimentazione, produzione di tecnologie e prodotti innovativi.
2	PRG Variante Ambito T4c	12.781,00	0,50	6.390,50	C e D da meglio declinare all'atto del progetto preliminare della Variante
	totale	+ 3.524,00		- 1.015,10	Corrispondente al 13,70% in – di SUL

Pertanto, diminuendo, ai fini della verifica del 2% l'indice di PRG, l'indice sull'area, non necessitano nuovi mq. di Superficie Territoriale da attingere alla quota del 2% o 3% delle attività produttive previste dal PRG. Successivamente si enunciano la somma dei fabbisogni delle precedenti varianti approvate al fine della verifica complessiva del rispetto del dettato normativo regionale

Riepilogo delle St economiche della Variante e verifica del fabbisogno teorico

	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 esistente e di progetto
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
5	Fabbisogno T12 PPE v- Var. 19	+/- 0	0,47	incremento della ST produttiva e riduzione indice
	Tot. mq.	27.518		

Pertanto, mantenendo ai fini della verifica del 2% gli indici di PRG invariati sulle aree, necessitano 27.518,00 mq. di St. da attingere alla quota del 2% delle attività produttive previste dal PRG. Quindi $(27.518,00 \div 7.064.151,00) = 0,389$; quindi 0,39% <2% - lett. f) verificato.

- 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;

5. di approvare definitivamente l'allegata Variante parziale n. 18 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 trasformazione urbana di un'area sita in Via E. Wild – Sant'Agabio- "Ex Area Wild" presentata dalla Società LIND srl 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 – giugno/novembre 2021;
- Verifica di Coerenza della Variante Parziale del Comune di Novara con il Piano paesaggistico regionale (Ppr) - giu. 2021;

Stato di Fatto:

- NTA – PRG vigente apr. 2021 + Allegato 1 scheda U26 – aprile 2021;
- Tav. P3.1 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:10.000 - agg. nov. 2020;
- Tav. P4.19 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:2.000 - agg. giu. 2020;

Comparativa:

- NTA – PRG vigente apr. 2021 + Allegato 1 scheda U26 – giu. 2021;

Progetto:

- El. –NTA PRG in Variante - art. 18.4 - agg. giu./nov. 2021;
- P3.1 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:10.000 - agg. mar. 2021;
- Tav. P4.19 Progetto del Territorio Comunale - scala 1:2.000 - agg. giu. 2021;
- El. Relazione previsionale d'impatto acustico - verifica;
- El. Relazione Geologico – Idrogeologico e Geotecnico di Variante Urbanistica;
- El. Relazione Geologico – Tecnica di Variante Urbanistica;
- All.1 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Corografia;
- All.2 Relazione Geologico di Variante Urbanistica PAI;
- All.3 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Sezioni;
- All.4 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Geoidrologica;
- All.5 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Geologia;

- All.6 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Dinamica Terdoppio;
- All.7 Relazione Geologico di Variante Urbanistica Sintesi Est.

Parte Ambientale 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. 98.453.

6. 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;
7. 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; per contro le opere di urbanizzazione riferite alle aree a standard da cedere al Comune <11 posti auto di parcheggio pubblico corrispondenti a mq. 640,50 e mq. 650,00 destinati a verde pubblico il cui importo ammonta a €. 53.297,94 da CME> verrà scomputato dalla quota riferita agli oneri di urbanizzazione, 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;
8. 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 25 voti favorevoli e 4 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