

REGIONE PIEMONTE BU33 17/08/2023

Comune di Novara

**VARIANTE URBANISTICA EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R 05.12.1977 N. 56 E S.M.I.  
INERENTE L'INSERIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO RELATIVA ALLA  
SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE PER I LOCALI ADIBITI A MENSA  
UNIVERSITARIA NEL COMPLESSO SITO IN VIA PERRONE. APPROVAZIONE  
DEFINITIVA**

Documento allegato

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 13-07-2023

OGGETTO: VARIANTE URBANISTICA EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R. 05.12.1977 N. 56 E S.M.I. INERENTE L'INSERIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO RELATIVA ALLA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE PER I LOCALI ADIBITI A MENSA UNIVERSITARIA NEL COMPLESSO SITO IN VIA PERRONE. APPROVAZIONE DEFINITIVA.

**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 parziale ex art. 17, co. 5, della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii. inerente l'inserimento della destinazione d'uso relativa alla somministrazione di alimenti e bevande per i locali adibiti a mensa universitaria nel Complesso sito in Via Perrone e della sua pubblicazione, entro il termine del 28.04.2023 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. 58.800 del 19.05.2023 a firma congiunta del Segretario Generale e del Dirigente del Settore 12 Sviluppo del Territorio, successiva alla scadenza dei termini di deposito e pubblicazione;
2. **di prendere atto** che con la nota prot. n. 42.251 del 07.04.2023 è stato acquisito il Provvedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, prot. n. 42.148 del 07.04.2023, in base al quale l'Autorità Competente VAS ha ritenuto di escludere la Variante dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica, nel rispetto delle indicazioni di seguito indicate:
  - 1) *Stante lo scenario di riferimento, che vede un potenziale incremento di traffico indotto, è opportuno che siano verificati i parcheggi presenti all'intorno dell'area, e che gli stessi siano in grado di garantire la sosta ai clienti in ingresso al locale, in maniera tale da prevenire eventuali criticità in tal senso, che possono ripercuotersi sulla qualità dell'aria;*
  - 2) *Verificare, prima della messa in esercizio dell'attività di somministrazione, che il sistema infrastrutturale relativo ai prelievi di acqua e allo smaltimento dei reflui, sia proporzionale alle nuove necessità, conseguenti all'afflusso di una maggiore utenza;*
  - 3) *Presentare la Valutazione di Impatto Acustico, in caso di utilizzo di impianti di diffusione, che tenga conto, sia dell'azionamento del sito d'intervento (Classe I) che delle aree limitrofe (Classe II e III);*
  - 4) *Aggiornare la SCIA sanitaria relativa alla tipologia di attività che sarà svolta specificando anche la superficie di somministrazione esterna (dehors), al fine di definire l'adeguatezza della cucina e dei servizi igienici in base al numero di posti a sedere”;*
3. **di dare atto che** la Provincia di Novara, a seguito dell'istruttoria e per effetto del Decreto del Presidente n. 60 del 28.04.2023 ha espresso parere favorevole in merito alla presente Variante Parziale al PRG, con la richiesta di perfezionare alcune condizioni già dettagliatamente elencate in parte narrativa;

4. **di attestare e di dichiarare**, con riferimento alle condizioni imposte dalla Provincia, che :

- ai sensi dell'art. 17 comma 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;
- il Progetto Definitivo della Variante parziale al P.R.G.C. in oggetto è ai sensi dell'art. 17, comma 1bis, conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali che ne attuano le previsioni; in particolare è conforme al Piano Paesaggistico Regionale, approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, secondo le modalità previste dal Regolamento regionale per l'attuazione del PPR, approvato con DPGR 22 marzo 2019, n. 4/R;
- è stata prodotta la dichiarazione ai sensi dell'art. 17, c. 5, lett. g) della L.R. 56/77 e s.m.i. cfr prot. n.76.616 del 27.06.2023;

5. **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; come da tabella che segue:

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 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 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 della 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	Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate
Variante 20	0	0	Variante Parziale Ambito A42 – sub. Ambito A42a (ADOTTATA)
Variante 21	0	0	Variante Parziale T6c - possibilità di monetizzare parte degli standard
Variante 22	0	0	Variante Parziale complesso universitario in via Perrone (EDISU) inserimento D.U. c1.4
<b>TOTALE</b>	-899	27253,00	

Le modifiche complessive del fabbisogno di PRG sono soddisfatte in quanto mq. 27.653,00

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;

La destinazione residenziale A non è contemplata quale proposta da insediarsi con la richiesta di variante, pertanto non vi sarà incremento della previsione insediativa residenziale.

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 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 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 della 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	Variante Parziale Ambito T12 con contestuale variante n. 1 al PPE Agognate
Variante 20	0	0	Variante Parziale Ambito A42 – sub. Ambito A42a (ADOTTATA)
Variante 21	0	0	Variante Parziale T6c – possibilità di monetizzare parte degli standard
Variante 22	0	0	Variante Parziale complesso universitario in via Perrone (EDISU) inserimento D.U. c1.4
<b>TOTALE</b>	<b>-899</b>	<b>27253,00</b>	

L'inserimento della destinazione commerciale C1.4 nelle aree destinate a Servizi – Attrezzature scolastiche e Università, di cui alla categoria C3.8 dell'art. 13 delle NTA di PRG, riguarda una SUL di 903,75 mq come meglio indicata dal retino tratteggiato rosso nella tav. denominata "03. Planimetria – Agg. Giugno 2023". La ST totale rimane invariata e non vengono modificati gli indici già previsti dal PRG.

- 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; Preliminarmente si calcolano le superfici Territoriali produttive del PRG vigente come risulta dalla tabella sotto riportata.

ZONA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	%	Estrapolazione
A	Tessuto consolidato	762.437	0,75	
B	Tessuto di completamento (Mix R)	18.489.484	18,07	
B	Tessuto di completamento (Mix P)	3.233.900	3,16	3.233.900
C	Tessuto di ampliamento	1.979.451	1,93	
D	Tessuto di ampliamento industriale	3.830.251	3,74	3.830.251
E	Zone agricole	65.802.506	64,30	
F	Attrezzature di interesse comunale	5.695.626	5,56	

Il 2% delle Superfici Territoriali delle destinazioni d'uso urbanistiche delle aree campite dal PRG quali Mix P di completamento e di ampliamento è pari a mq. 141.283,02.

Successivamente si determinano la somma dei fabbisogni delle precedenti varianti approvate e la verifica percentuale della ST consumate, come da tabella

	Descrizione	ST mq.	IT m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	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
5	Fabbisogno T12 PPE v- Var. 19	+/- 0	0,47	incremento della ST produttiva e riduzione indice
	<b>Totale mq.</b>	<b>27.518</b>		

In merito alla presente variante la ST non subisce modifiche, infatti, l'area mantiene la sua destinazione urbanistica originaria "Attrezzature Scolastiche e Università" con l'inserimento della destinazione d'uso C1.4, per i locali adibiti a mensa, mantenendo ai fini della verifica del 2% gli indici di PRG invariati sulle aree;

- 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;

6. **di dare atto che** il plus valore generato dalla trasformazione urbanistica - Contributo Straordinario di Urbanizzazione - risulta essere pari ad €. + 8.937,84 < si allega al presente atto sotto la lettera B) per formarne parte integrante e sostanziale>, per cui le parti proponenti saranno tenute al versamento del predetto importo entro 30 giorni dall'atto approvativo avvenuto della Variante e sua pubblicazione sul BURP;

7. **di dare atto, altresì, che** la verifica del fabbisogno di parcheggi previsti dalla DGR

85-13268 dell'8.2.2010 art. 8 "Fabbisogno dei parcheggi e standard relativi agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande" verrà effettuata dal Settore 12 - Commercio e Artigianato in occasione della presentazione della SCIA sanitaria;

8. **di approvare** definitivamente l'allegata Variante parziale al PRG nella forma definitiva aggiornata a giugno 2023 all'uopo redatta ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. dal Settore 12 Sviluppo del Territorio che, comprensiva anche degli elaborati sotto elencati, si allega al presente atto sotto la lettera A) per formarne parte integrante e sostanziale; la Variante comporta la modifica alla Tav. P4.00 del PRG e alle Norme di Attuazione, in particolare all'art. 21.5 al quale viene aggiunta la seguente lettera n): *"Oltre alla destinazione specifica assegnata dalla tavola di Piano P4.28 e fermi restando gli indici previsti dalla lettera a) del precedente art. 21.4 (Parametri), nei locali siti all'interno del complesso universitario di via Perrone e adibiti a mensa universitaria è ammessa la destinazione d'uso C1.4 (Pubblici esercizi, bar, ristoranti, locali di ritrovo e locali per lo spettacolo) di cui all'articolo 13.2"*;

Gli elaborati che costituiscono la Variante del PRG in oggetto sono i seguenti:

- Relazione Urbanistica – Agg. Giugno 2023;
- NTA PRG Vigente Art. 21.5 stralcio – Agg. Novembre 2022;
- NTA PRG Comparativa Art. 21.5 stralcio – Agg. Giugno 2023;
- NTA PRG Variante Art. 21.5 stralcio – Agg. Giugno 2023;
- Tav. P4\_00 Vigente – Agg. Dicembre 2021;
- Tav. P4\_00 in Variante – Agg. Giugno 2023;
- Parere di esclusione VAS con prescrizioni – prot. 42.251 del 07.04.2023;
- 01. Inquadramento aerofotogrammetrico e urbanistico;
- 02. Inquadramento catastale;
- 03. Planimetria – Agg. Giugno 2023;
- 04. Planimetria superfici/parcheggi – Agg. Aprile 2023;
- Dichiarazione geologo ai sensi dell'art. 17 c. 5, lett. g) della LR 56/77 e s.m.i. – Marzo 2023;

9. 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;

10. di dare altresì atto che il presente provvedimento non presenta né per l'immediato né per il futuro assunzione di oneri finanziari, altresì, sotto l'aspetto patrimoniale la procedura avviata non implica né minori entrate né maggiori spese in quanto trattasi di immobile di proprietà demaniale UPO;

11. 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 VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Sig. Flavio Freguglia  
(atto sottoscritto digitalmente)

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Dott. Davide Zanino  
(atto sottoscritto digitalmente)