



COMUNE DI NOVARA

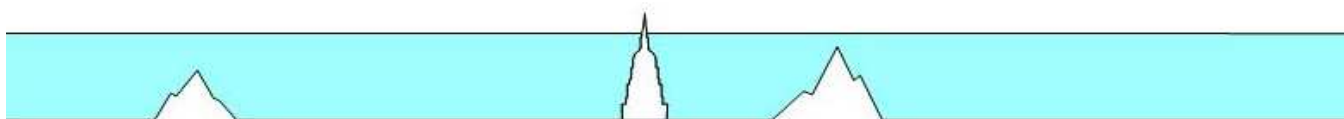


Modificazione al P.R.G. vigente (G.R. n°51-8996 del 16.06.2008 e s.m.i.) ex art.17, 12° comma, lettera g) della L.U.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.

Assessore al Governo del Territorio
Arch. Federica Borreani

Dirigente del Servizio del Governo del Territorio e Commercio
Arch. Maurizio Foddai

Funzionario Tecnico U.A.P. Urbanistica, Progetti Speciali e Valorizzazione del Patrimonio
Arch. Mario Mariani



Agg. Dicembre 2016

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO E
COMMERCIO

Modifica al P.R.G. vigente ex art.17 comma 12 lett. g L.U.R. 56/77 e s.m.i.

“la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico”

La Regione Piemonte, con comunicazione inviata via e-mail in data 7 dicembre 2015, ha manifestato interesse all'utilizzo di spazi comunali da destinare a uffici, per far fronte alla collocazione dell'ex personale della Provincia di Novara a seguito del passaggio di funzioni alla Regione, di cui alla Legge Regionale del 29 ottobre 2015 n. 23, in attuazione della Legge 7 aprile del 2014 n. 56.

In particolare, detti spazi sono stati individuati nell'edificio denominato “Club House”, facente parte del Centro Sportivo Terdoppio, identificato catastalmente al fg.79 mapp.390.

Gli usi richiesti sono riconducibili alla destinazione d'uso “attrezzatura amministrative di interesse sovracomunale” classificata con la sigla C3.10 dell'art.13.2 delle Norme di Attuazione del vigente PRG.

L'area in cui sorge la Club House del Centro Sportivo Terdoppio è classificata dal PRG vigente quale area a verde pubblico di cui all'art.10 e 21.4 delle N.A., e sulla relativa tavola è indicata, in particolare, l'icona che si riferisce alle attrezzature di interesse comunale.

Il Centro Sportivo e la relativa Club House sono stati realizzati previa formazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato “Parco del Terdoppio” la cui variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 262 del 21.05.2003 ha nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato sancito, per le aree ad uso sportivo AC/AS in cui è ricompresa la Club House, le seguenti destinazioni d'uso ammesse:

- a) attività sportive polivalenti;
- b) manifestazioni di pubblico spettacolo;
- c) attrezzature ad esse connesse;
- d) pubblici esercizi per la ristorazione e i servizi ausiliari, con le attività sociali e culturali;
- e) servizi di supporto;
- f) impianti tecnici;
- g) residenza del custode.

Il Piano Particolareggiato di cui sopra è stato interamente attuato ed è oggi decaduto per decorrenza del termine decennale. La normativa applicabile è quindi quella del comma 5 art.21 delle Norme di Attuazione del PRG vigente che di seguito si richiama:

a. Le aree classificate dal piano come “verde pubblico e attrezzature di interesse comunale di progetto” sono utilizzate per gli usi pubblici definiti in base a programmi della Amministrazione Comunale in cui sia comunque verificata e garantita una dotazione di standard di verde pubblico non inferiore a mq 15/abitante teorico previsto dal piano.

a bis. Nelle aree di cui al precedente punto a, può essere consentito l'ampliamento degli impianti di cui ai punti E2 ed E4 dell'art. 13.2 dietro presentazione di atto d'obbligo unilaterale alla demolizione di tali impianti, senza alcun onere sul costo dell'area, all'atto della acquisizione per la realizzazione della attrezzatura pubblica.

- b. *Gli utilizzi preesistenti e ammessi dal PRG '80 ma diversi da quelli prescritti dal Piano possono essere mantenuti senza modificazioni edilizie ed urbanistiche dello stato dei luoghi, fino al momento della attuazione delle previsioni del Piano.*
- c. *Le aree destinate dal piano a “verde attrezzato per lo sport, private di uso pubblico” dovranno destinare almeno il 40% dell’area di intervento a sistemazioni arboree ed arbustive.*
- d. *Le aree destinate dal piano ad “attrezzature militari”, in caso di dismissione, potranno essere destinate ad altri usi pubblici in base a programmi della Amministrazione Comunale.*
- e. *Le aree destinate dal piano ad “aree per sosta nomadi” possono essere interessate da interventi per la dotazione delle opere urbanizzative e dei servizi necessari allo stazionamento di abitazioni mobili o amovibili. Tali aree, in caso di dismissione, possono essere destinate ad altri usi pubblici in base a programmi della Amministrazione Comunale.*
- f. *In adeguamento alla D.G.R. 8 febbraio 2010 n. 85-13268 nelle aree destinate dal Piano a C3.2 e C3.3 è ammessa, a corredo della destinazione principale e a questa strettamente funzionale, la localizzazione delle attività C1.4 dell’art. 13 delle presenti norme.*
- g. *In adeguamento alla D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012, nelle aree destinate dal Piano agli usi C3.2 e C3.3, come definiti all’art. 13 delle presenti norme, è ammessa, a corredo della destinazione principale e a questa strettamente funzionale, la localizzazione delle attività C1.2, commercio al minuto non alimentare, nel rispetto dei criteri di pianificazione commerciale vigenti, e comunque non oltre il 30% della SUL definita per gli usi prevalenti del c3.2, ovvero della SC definita per gli usi prevalenti del C3.3.*
- h. *Oltre alla destinazione specifica assegnata alla tavola di Piano P4.36, e dagli indici previsti dalla precedente lettera a) dell’art. 21.4 – parametri, per la palazzina a uffici del deposito della società di autotrasporti SUN di Via Pietro Generali è ammessa la destinazione d’uso terziaria di cui agli usi C2 dell’art. 13.2.*

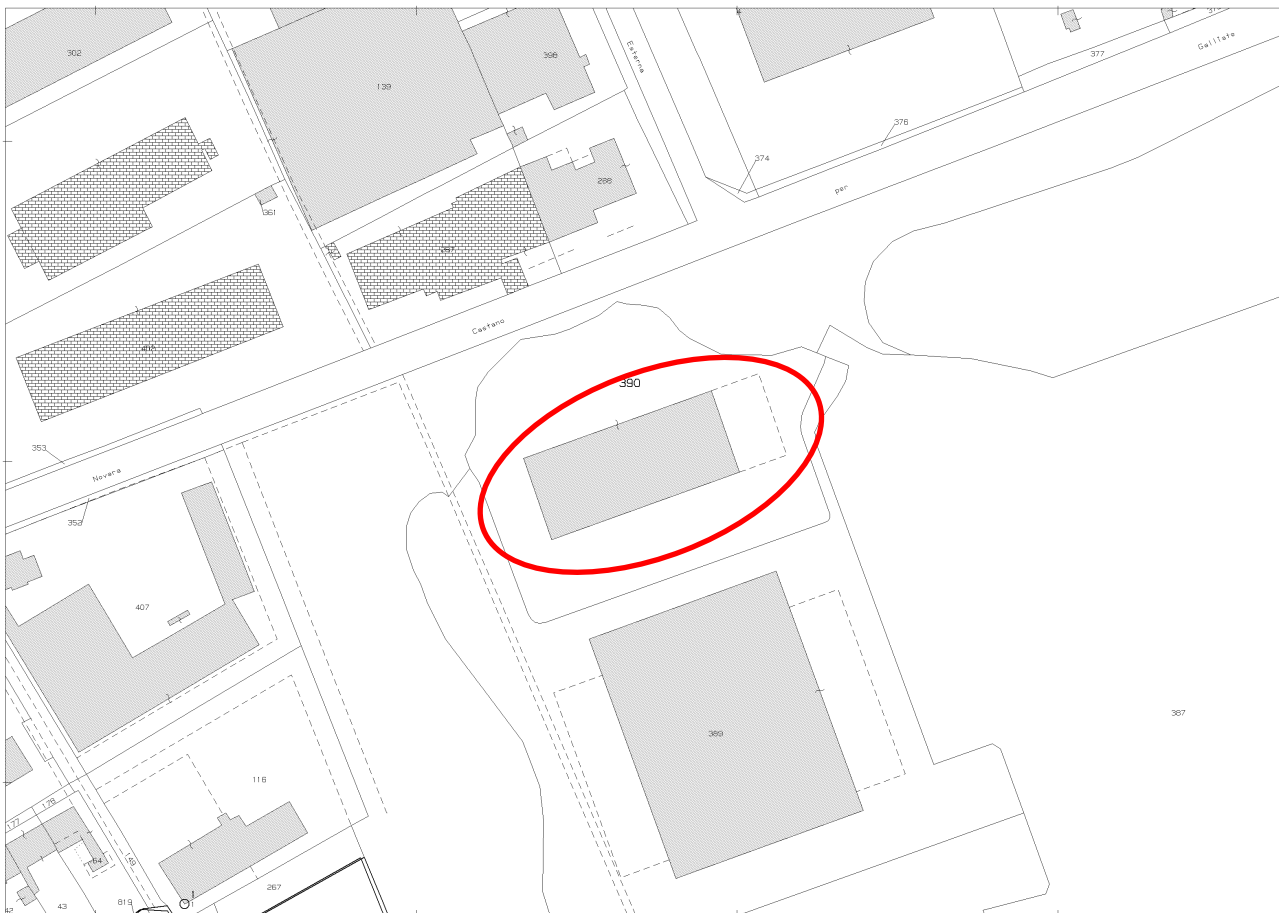
Come si può evincere, fra gli usi previsti non è attualmente contemplato quello relativo alle “attrezzature amministrative di interesse sovracomunale” C3.10 di cui all’art.13.2.

Al fine di consentire quindi l’utilizzo di parte della Club House per l’insediamento di uffici della Regione Piemonte, si rende necessario introdurre nella norma del PRG l’ulteriore specificazione della destinazione d’uso relativa ai servizi pubblici sopra indicata.


Appreso che in data 24.11.2016, sempre sul medesimo edificio ed in particolare sul sub. 11, viene manifestato l’interesse da parte di una RTP di medici di base per l’utilizzo della porzione d’immobile quale studio medico

A tale scopo si propone una modifica normativa che consiste nell’introduzione all’art.21.5 “Disposizioni particolari” delle Norme di Attuazione del PRG il seguente ulteriore capoverso:

- i) *oltre alla destinazione specifica assegnata dalla tavola P4.20, e dagli indici previsti dalla precedente lettera a) dell’art. 21.4 – parametri, nella palazzina denominata Club House del centro sportivo Terdoppio sono ammesse le destinazioni d’uso a servizi d’interesse sovracomunale di cui agli usi C3.10 e quelle di cui al punto C3.2 dell’art. 13.2.*



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 79 PARTICELLA 390

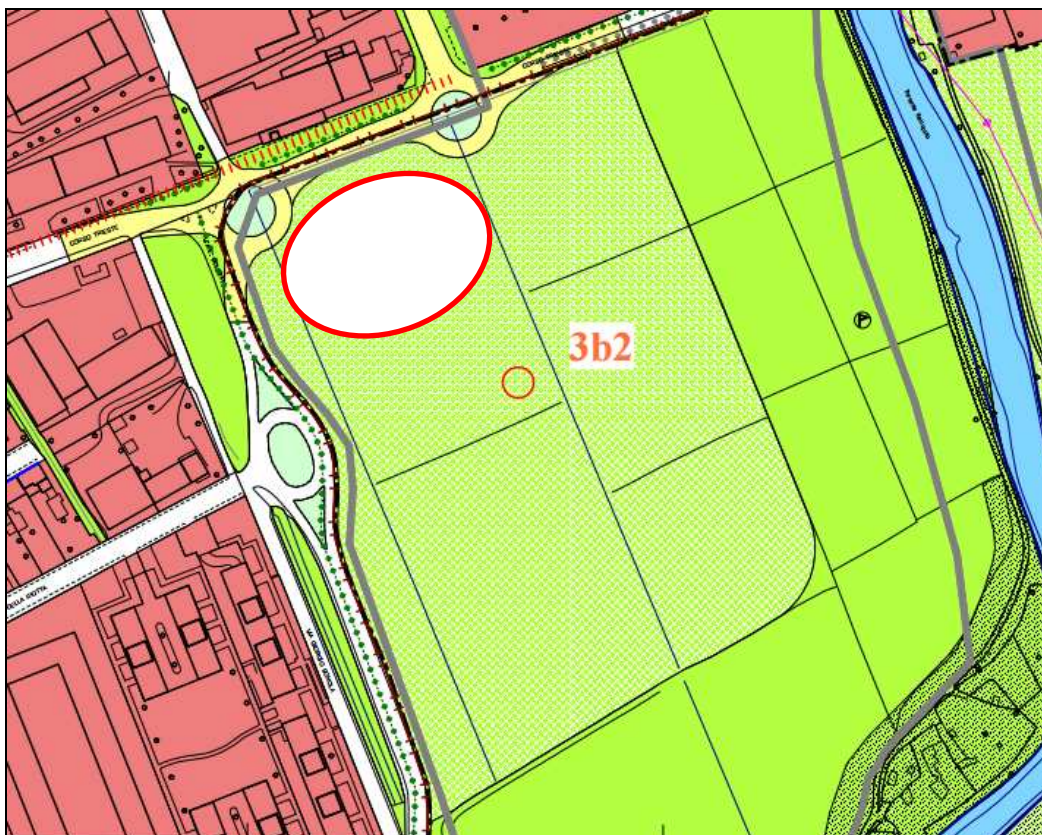
|  <p>Direzione Provinciale di Novara Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali</p> | | Data: 29/03/2016 - Ora: 11.48.49 Fine Visura n.: T108746 Pag: 1 | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|---------------------|----------------|-----------|--------|---------------------------------------|------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <h3>Visura per immobile</h3> <p>Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2016</p> | | | | | | | | | | | | |
| Dati della richiesta Comune di NOVARA (Codice: F952) Provincia di NOVARA | | Catasto Fabbricati Foglio: 79 Particella: 390 Sub.: 23 | | | | | | | | | | |
| Unità immobiliare | | | | | | | | | | | | |
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | |
| 1 | Urbana | 79 | 390 | 23 | Cens. | Zona | D/8 | | | | Euro 5.110,00 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/08/2012 n. 10809/1/2012 in atti dal 31/08/2012 (protocollo n. NO0136704) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO |
| Indirizzo | | STRADA PRIVATA FORTINA n. 1 piano: 2; | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | |
| INTESTATI | | | | | | | | | | | | |
| N. | DATI ANAGRAFICI | | | | | CODICE FISCALE | | | DIRITTI E ONERI REALI | | | |
| 1 | COMUNE DI NOVARA con sede in NOVARA | | | | | 00125680033* | | | (1) Proprietà per 1/1 | | | |
| 2 | SPORTING NOVARA S.S. A.R.L. con sede in NOVARA | | | | | 08945690017* | | | (10) Oneri CONCESSIONARIA PER 29 ANNI | | | |
| DATI DERIVANTI DA | | VOLTURA D'UFFICIO del 26/06/2008 n. 844/1/2012 in atti dal 27/01/2012 (protocollo n. NO0012295) Registrazione: Sede: ISTANZA N. 11594/2012 | | | | | | | | | | |
| Unità immobiliari n. 1 | | | | | | | | | | | | |
| Visura telematica esente per fini istituzionali | | | | | | | | | | | | |
| * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria | | | | | | | | | | | | |

VISURA CATASTALE NCEU FOGLIO 79 PARTICELLA 390 SUBALTERNO 23

Dalla Visura si evince che l'immobile è catastalmente classificato in categoria D/8 <Immobili a destinazione speciale - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni>.



IMMAGINE AEROFOTOGRAMMETRICA ESTRATTA DA BING MAPS - 21 MARZO 2016



ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE - TAV.P4.20 - AGGIORNAMENTO GENNAIO 2013

Non vengono variati gli elaborati grafici in quanto si tratta di una modifica esclusivamente normativa dell'articolo 21.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.