



Comune di Novara

Determina Governo del territorio - Urbanistica/0000007 del 01/03/2016

Area / Servizio
**Urbanistica ed Edilizia
Privata (09.UdO)**

Proposta Istruttoria

Unità Urbanistica ed Edilizia
Privata (09.UdO)
Proponente **Mario Mariani**

Nuovo Affare

Affare Precedente

Prot. N. _____ Anno _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Prot. N. ____ del _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Oggetto: Dismissione, Valorizzazione e Riutilizzo degli immobili pubblici dell'ex Demanio Militare "Caserma Passalacqua", "Caserma Cavalli" e "Caserma Gherzi" siti in Novara – Accordo di Programma - Variante urbanistica ai sensi dell'art. 17 bis comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. Individuazione termini deposito atti

Allegati: SI NO n° _____

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

In qualità di **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO** giusto atto di nomina da parte del Direttore Generale prot. n.7235 RI 09/1084 del 04.02.2016

Richiamati brevemente i seguenti atti:

- il Protocollo d'Intesa firmato in data 2008 dal Comune di Novara, dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e dall'Agenzia del Demanio per l'avvio delle procedure di cui al D.L. n. 351/2001, convertito con Legge n. 410/2001 e s.m.i, finalizzate alla valorizzazione di alcuni immobili di proprietà dello Stato in uso al Ministero della Difesa e ritenuti da quest'ultimo non più utili ai propri usi istituzionali;
- la deliberazione della Giunta Comunale n.101 del 9.5.2013, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato lo schema di Accordo da sottoscrivere con l'Agenzia del Demanio, la cui sigla è avvenuta in data 04.06.2013 attraverso il quale sono stati avviate i Tavoli Tecnici volti alla definizione del patrimonio ed ipotizzato scenari urbanistici di valorizzazione dei beni;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 300 del 5.11.2014, immediatamente eseguibile, ad oggetto "*Dismissione, valorizzazione e riutilizzo degli immobili pubblici dell'ex Demanio Militare <Caserma Passalacqua> e <Caserma Gherzi> siti in Novara. Autorizzazione al Sindaco per la promozione e la conclusione di un Accordo di Programma;*
- l'Action Plan, allegato quale parte integrante dell'atto deliberativo n. 300/2014, che disciplina le attività di pre accordo da redigersi sotto la direzione e cura del Responsabile del Procedimento;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 44 del 17.02.2016, immediatamente eseguibile, ad oggetto "*Dismissione, Valorizzazione e Riutilizzo degli immobili pubblici dell'ex Demanio Militare "Caserma*

Passalacqua”, “Caserma Cavalli” e “Caserma Gherzi” siti in Novara. Presa d’atto e condivisione documentazione tecnica”;

Ricordato che l’approvazione dell’Accordo di Programma comporta:

- a) la valorizzazione dei tre ex compendi militari, di cui due facenti parte del patrimonio disponibile di Agenzia del Demanio ed il terzo in capo all’Amministrazione militare, ma ad oggi ritenuto non più funzionale alla difesa e pertanto nelle more di essere trasferito all’Agenzia. Detta valorizzazione consta:
 - per la “**Caserma Passalacqua**”, dell’acquisizione in capo al Comune di una aliquota pari a due palazzine, bassi fabbricati ed aree di sedime in fregio a Corso XXIII Marzo 1848 e Viale Ferrucci, alla cessione ad Agenzia del Demanio da parte del Comune di Novara della palazzina otto alloggi costruita su sedime della Caserma Gherzi ed aree sempre di proprietà comunale sulle quali insiste la piscina in uso al Convitto Carlo Alberto, la restante porzione è valorizzata con apposita variante urbanistica;
 - per la “**Caserma Cavalli**”, nella rilocalizzazione della maggior parte delle pubbliche amministrazioni statali al momento in locazione passiva, è altresì previsto il trasferimento di alcuni uffici comunali in un unico comparto territoriale. Le parti non utilizzate a fini pubblici sono valorizzate con l’attribuzione alle stesse delle destinazioni residenziali e commerciali;
 - per la “**Caserma Gherzi**” la valorizzazione attraverso la formazione di un SUE con esclusione del ristrutturando edificio dell’ex Ospedale;
- b) **la Variante Urbanistica** delle aree dei tre comparti oggi destinati a strutture militari, delle forze dell’ordine e della sicurezza, normate dagli art. 21.4 e 21.5 delle NTA, che prevede la trasformazione delle stesse in aree a servizi di interesse comunale, in aree a servizi sovra comunali, in aree a tessuto urbano esistente ed in progetto a prevalente destinazione residenziale a titolo abilitativo diretto e/o preordinate alla formazione dello strumento urbanistico esecutivo ed in aree a verde ed a parcheggio. Quale procedura integrata l’approvazione della Variante, verrà esperita la Verifica di preventiva assoggettabilità al processo di VAS, così come espressamente previsto dalla disciplina nazionale e regionale vigente;

Ricordato altresì che gli impegni futuri derivanti dall’Accordo di Programma, premesso che l’attivazione della spesa futura dovrà essere valutata con riferimento alla sostenibilità finanziaria e agli equilibri del bilancio comunale e riguardo alla compatibilità con i vincoli di finanza pubblica, risultano essere i seguenti:

- Acquisizione attraverso gli istituti del federalismo culturale degli immobili vincolati necessitanti il fabbisogno comunale,
- Permuta della palazzina 8 alloggi e dell’area su cui insiste la piscina e la palestra del Convitto Carlo Alberto con i restanti immobili siti in Passalacqua e necessitanti il fabbisogno comunale e non acquisiti attraverso il federalismo culturale e demaniale,
- Recupero e Riqualificazione delle aree e delle palazzine che verranno acquisite per un impegno economico variabile tra € 28.500.000,00 <ipotesi di spesa minima> e €. 38.500.000,00 <ipotesi di spesa massima>

Vista la propria determinazione dirigenziale n. 6 del 10.02.2016, con la quale è stato determinato di:

1. dare formale avvio del procedimento dell’Accordo di Programma di che trattasi, ai sensi dell’art. 34 D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.
2. dare formale avvio del procedimento per la procedura di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica della Variante urbanistica
3. avviare conseguentemente la Conferenza dei Servizi per la valutazione degli aspetti inerenti la verifica di assoggettabilità alla VAS e la procedura di Variante urbanistica;

Dato atto che la documentazione relativa all'intero pacchetto costituente l'Accordo di Programma è stata pubblicata all'indirizzo:

<http://www.comune.novara.it/comune/trasparenza/amministrazioneTrasparente/pianificazioneGovTerritorio/variantiUrbanistiche.php>, e che l'avviso di avvio del predetto Accordo di Programma è stato pubblicato all'albo pretorio on-line del Comune e sul BUR (Bollettino Ufficiale Regione Piemonte) in data 18.02.2016 Bollettino n.7;

Vista la nota prot. n. 8718 RI 09/1337 del 10.02.2016, con la quale è stata convocata, ai sensi degli artt. da 14 a 14 quinquies della L. 241/90 e s.m.i. e dell'art. 17 bis co. 2-8 e 10 della L.R. 56/77 e s.m.i da parte del Responsabile del Procedimento, la 1^a seduta della Conferenza di Servizi, volta alla discussione: della Variante Urbanistica, della Verifica preliminare di Assoggettabilità alla VAS della Variante Urbanistica, dell'Accordo di valorizzazione e delle modalità dei trasferimenti patrimoniali relativi all'Accordo di Programma medesimo;

Richiamato il verbale della Conferenza di Servizi seduta del 23.02.2016 dal quale si evince il parere favorevole da parte dell'Azienda Sanitaria Locale all'intervento di variante in questione, allo stesso verbale è allegato il parere della Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord Est comprensivo del contributo dell'Organo Tecnico Regionale prot. n. 6032/2016 del 22.2.2016 (ns. prot. n. 11.582 del 23.02.2016), che in breve si riporta:

”Limitatamente agli aspetti urbanistici si concorda con la necessità di valorizzare e recuperare le grandi aree in oggetto, attraverso il completamento dell'iter iniziato. Negli elaborati progettuali di SUE dovranno essere precisate le dotazioni necessarie per legge di parcheggi privati a servizio dei nuovi fabbricati... omissis .. Analizzati i contenuti della variante proposta e la documentazione trasmessa, ferma restando la competenza comunale in materia di VAS in relazione ai disposti della DGR n. 12-8931 del 09.06.08 non paiono sussistere criticità ambientali tali da rendere necessaria l'attivazione della fase di Valutazione della procedura di VAS a condizione che vengano recepite le osservazioni formulate nel presente contributo”;

Precisato che in sede di C.d.S. la Regione Piemonte, rilevando una discordanza tra l'elaborato F “Proposta di Variante” e l'elaborato 8 “Masterplan” in merito alla previsione dell'ambito 3) “Ex Caserma Gherzi”, ha richiesto che l'elaborato 8 Masterplan sia reso coerente con le destinazioni d'uso dell'elaborato F;

Ritenuto di provvedere alla correzione richiesta rendendo coerente il Maserplan all'elaborato di Variante, prevedendo su tale area esclusivamente il verde pubblico e non l'indicazione, per mero errore materiale, di un edificio, questo in considerazione anche del fatto che tale ambito rientra nella fascia di rispetto cimiteriale dei 200 mt, inedificabile salvo deroghe di cui all'art. 27, comma 6 ter della L.U.R.;

Visti e richiamati i seguenti pareri successivamente pervenuti a seguito della C.d.S.:

- Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Soprintendenza delle belle arti e paesaggio per le Province di Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara, Verbano-Cusio –Ossola e Vercelli prot. n. 4058 del 25.02.2016 (ns. prot. n. 12.447 RI 09/1953 del 25.02.2016);

- Provincia di Novara – Settore Urbanistica e Trasporti – Ufficio Urbanistica e Piano Territoriale prot. n. 6807 del 25.02.2016 (ns. prot. n. 12.545 RI 09/1972 del 25.02.2016) “*si esprime parere favorevole alla variante proposta. Per quanto riguarda la VAS, si esprime parere di esclusione dalla VAS, in sintonia con quanto espresso dalla Regione Piemonte (Organo Tecnico) e dall'ARPA Novara, in sede della C.d.S.*”;

- ARPA Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale prot. n. 15.996 del 26.02.2016 (ns. prot. n. 12.686 RI 09/1991 del 26.02.2016) “*si ritiene che la Variante semplificata in esame non determini criticità tali da richiedere l'attivazione della procedura di VAS*”;

Atteso che nullaosta alla pubblicazione della variante urbanistica ai fini dell'art. 17 bis della L.R. 56/77 e s.m.i e dell'art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i.;

Visti gli elaborati tecnici all'uopo predisposti costituenti l'intervento e la variazione urbanistica delle aree, che di seguito si elencano:

01. Elaborato Schema di Accordo di Programma

02. Analisi dei sistemi urbani:

- Elaborato 02.0 - Inquadramento Urbano e Territoriale
- Elaborato 02.1 - Progetti urbani
- Elaborato 02.2 - Elementi d'interesse
- Elaborato 02.3 - Mobilità Dolce - Verde

03. Elaborati di carattere architettonico:

- Elaborato 1 - Ortofoto
- Elaborato 2 - Carta tecnica Regionale *Scala 1:10.000*
- Elaborato 3 - Inquadramento catastale *Scala 1:1.000*
- Elaborato 4 - Inquadramento fotogrammetrico *Scala 1:1.000*
- Elaborato 5.1 - Elaborati architettonici *Scala 1:500*
- Elaborato 5.2 - Elaborati architettonici *Scala 1:500*
- Elaborato 5.3 - Elaborati architettonici *Scala 1:500*
- Elaborato 5.4 - Elaborati architettonici *Scala 1:500*
- Elaborato 5.5 - Elaborati architettonici *Scala 1:500*
- Elaborato 5.6 - Elaborati architettonici *Scala 1:500*
- Elaborato 5.7 - Elaborati architettonici conteggi
- Elaborato 6.1 - Elaborati architettonici *Scala 1:500*
- Elaborato 7.1 - Elaborati architettonici
- Elaborato 7.2 - Elaborati architettonici
- Elaborato 7.3 - Elaborati architettonici
- Elaborato 7.4 - Elaborati architettonici
- Elaborato 8 - Masterplan - aggiornamento 23.02.2016

04. Elaborati di Analisi e di Variante urbanistica:

- Elaborato A - Estratto di Piano Territoriale Regionale
- Elaborato B - Estratto di Piano Territoriale Provinciale
- Elaborato C.1 - Estratto di Piano Regolatore Generale vigente *Scala 1:2.000*
- Elaborato C.2 - Estratto di Piano Regolatore Generale vigente - legenda
- Elaborato D - Classificazione acustica comunale vigente - *Scala 1:5.000*
- Verifica di compatibilità acustica
- Elaborato E - Elaborati geologici
- Relazione Generale Urbanistica di Variante
- Elaborato F - Proposta di Variante Urbanistica *Scala 1:2.000*
- Allegati alle N.A. - scheda S29 - aggiornamento 23.02.2016
- Certificazione inerente i vincoli architettonici
- Decreti MIBAC Caserme
- Certificazione inerente la non interferenza con il RIR
- Certificazione inerente l'inesistenza di aree paesaggisticamente vincolate
- Certificazione inerente gli usi civici, le fasce di rispetto dei pozzi e cimiteriale

05. Documento tecnico preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla VAS

Allegato 1 al documento tecnico preliminare

Precisato che il procedimento della Variante urbanistica segue il dettato normativo dell'art. 17 bis comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i, che si riporta:

“d) nel caso di espressione positiva o positiva con condizioni, la conferenza dà mandato al responsabile del procedimento per la pubblicazione del progetto dell'intervento, della conseguente variante urbanistica, comprensiva delle eventuali condizioni poste dalla conferenza, sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni”;

Ritenuto per quanto sopra esposto di:

1. disporre che gli atti costituenti la Variante urbanistica ai sensi dell'art. 17 bis comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. riferita all'Accordo di Programma più volte citato siano pubblicati all'albo pretorio on-line del Comune di Novara all'indirizzo:

<http://www.comune.novara.it/comune/trasparenza/amministrazioneTrasparente/pianificazioneGovTerritorio/variantiUrbanistiche.php> per trenta giorni consecutivi, compresi i festivi, e precisamente dal 02.03.2016 al 31.03.2016;

2. dare atto che dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, e più precisamente dal 17.03.2016 al 31.03.2016 chiunque ne avesse interesse, ivi compresi i soggetti portatori di interessi diffusi, può presentare – a norma di legge – osservazioni e proposte, anche munite di supporti esplicativi, facendole pervenire entro il termine ultimo del 31.03.2016 all'Archivio Edilizia del Comune di Novara – V. G. Ferrari n. 13, in numero tre copie di cui una in carta resa legale;

3. dare atto altresì che qualunque soggetto può presentare osservazioni **anche** in ordine alla **compatibilità ambientale**, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 40 del 14.12.1998, che prevede:

“4. Agli effetti della presente legge, qualunque soggetto può presentare all'autorità preposta all'approvazione dello strumento di pianificazione o programmazione osservazioni in ordine alla compatibilità ambientale, nel periodo di pubblicazione previsto dalla normativa di competenza. Tale autorità assume il provvedimento di competenza tenendo conto anche delle osservazioni pervenute. “

Dato atto che ai sensi dell'art. 53 comma 1 e seguenti del D.Lgs.vo 165/2001 e ss.mm.ed ii. e dell'art. 6 bis L. 241/90 e ss.mm.ii., non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto d'interesse in relazione all'adozione ed alla sottoscrizione del presente atto;

Precisato che la presente determinazione acquista immediata efficacia ed esecutività con l'apposizione del visto di regolarità contabile;

Acquisito il visto di regolarità contabile, come risulta dall'apposita annotazione a margine della presente;

Precisato altresì che alla presente determinazione verrà data pubblicità mediante pubblicazione all'Albo Pretorio on-line del Comune di Novara;

Visti:

la L. 241/90 e s.m.i

la L.R. 40/98 e s.m.i.

la L.R. 56/77 e s.m.i

l'art. 107 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 s.m.i.;

DETERMINA

per quanto in preambolo enunciato e qui interamente richiamato:

1. di acclarare in esito alla 1^a Conferenza di Servizi tenutasi in data 23.02.2016 che sussistono le condizioni per la pubblicazione del progetto dell'intervento e della conseguente Variante Urbanistica comprensiva delle eventuali condizioni poste dalla Conferenza le quali constano dell'aggiornamento dell'elaborato n. 8 Masterplan e della Scheda S29 stralcio NTA;

2. di dare atto che gli atti costituenti la Variante Urbanistica riferita all'Accordo di Programma riguardante "Dismissione, Valorizzazione e Riutilizzo degli immobili pubblici dell'ex Demanio Militare "Caserma Passalacqua", "Caserma Cavalli" e "Caserma Gherzi" siti in Novara, sono i seguenti:

01. Elaborato Schema di Accordo di Programma

02. Analisi dei sistemi urbani:

Elaborato 02.0 - Inquadramento Urbano e Territoriale
Elaborato 02.1 - Progetti urbani
Elaborato 02.2 - Elementi d'interesse
Elaborato 02.3 - Mobilità Dolce - Verde

03. Elaborati di carattere architettonico:

Elaborato 1 - Ortofoto
Elaborato 2 - Carta tecnica Regionale *Scala 1:10.000*
Elaborato 3 - Inquadramento catastale *Scala 1:1.000*
Elaborato 4 - Inquadramento fotogrammetrico *Scala 1:1.000*
Elaborato 5.1 - Elaborati architettonici *Scala 1:500*
Elaborato 5.2 - Elaborati architettonici *Scala 1:500*
Elaborato 5.3 - Elaborati architettonici *Scala 1:500*
Elaborato 5.4 - Elaborati architettonici *Scala 1:500*
Elaborato 5.5 - Elaborati architettonici *Scala 1:500*
Elaborato 5.6 - Elaborati architettonici *Scala 1:500*
Elaborato 5.7 - Elaborati architettonici conteggi
Elaborato 6.1 - Elaborati architettonici *Scala 1:500*
Elaborato 7.1 - Elaborati architettonici
Elaborato 7.2 - Elaborati architettonici
Elaborato 7.3 - Elaborati architettonici
Elaborato 7.4 - Elaborati architettonici
Elaborato 8 - Masterplan - aggiornamento 23.02.2016

04. Elaborati di Analisi e di Variante urbanistica:

Elaborato A - Estratto di Piano Territoriale Regionale
Elaborato B - Estratto di Piano Territoriale Provinciale
Elaborato C.1 - Estratto di Piano Regolatore Generale vigente *Scala 1:2.000*
Elaborato C.2 - Estratto di Piano Regolatore Generale vigente - legenda
Elaborato D - Classificazione acustica comunale vigente - *Scala 1:5.000*
Verifica di compatibilità acustica
Elaborato E - Elaborati geologici
Relazione Generale Urbanistica di Variante
Elaborato F - Proposta di Variante Urbanistica *Scala 1:2.000*
Allegati alle N.A. - scheda S29 - aggiornamento 23.02.2016
Certificazione inerente i vincoli architettonici
Decreti MIBAC Caserme
Certificazione inerente la non interferenza con il RIR
Certificazione inerente l'inesistenza di aree paesaggisticamente vincolate

Certificazione inerente gli usi civici, le fasce di rispetto dei pozzi e cimiteriale

05. Documento tecnico preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla VAS
Allegato 1 al documento tecnico preliminare

3. di disporre che:

- gli atti costituenti la Variante urbanistica ai sensi dell'art. 17 bis comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. siano pubblicati all'albo pretorio on-line del Comune di Novara all'indirizzo:

<http://www.comune.novara.it/comune/trasparenza/amministrazioneTrasparente/pianificazioneGovTerritorio/variantiUrbanistiche.php>, per trenta giorni consecutivi, compresi i festivi, e precisamente dal 02.03.2016 al 31.03.2016;

- dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, e più precisamente dal 17.03.2016 al 31.03.2016 chiunque ne avesse interesse, ivi compresi i soggetti portatori di interessi diffusi, può presentare - a norma di legge - osservazioni e proposte, anche munite di supporti esplicativi, facendole pervenire entro il termine ultimo del 31.03.2016 all'Archivio Edilizia del Comune di Novara – V. G. Ferrari n. 13, in numero tre copie di cui una in carta resa legale;

- qualunque soggetto può presentare osservazioni **anche** in ordine alla **compatibilità ambientale**, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 40 del 14.12.1998;

4. di dare atto che il presente provvedimento non comporta assunzione dell'impegno di spesa;

5. avverso al presente provvedimento potrà essere presentato ricorso ordinario entro 60 gg. dalla pubblicazione al TAR Piemonte nei modi previsti dal D.Lgs.vo 2/07/2010 n. 104 e s.m.i., e straordinario entro 120 gg. al Presidente della Repubblica nei modi previsti dal D.P.R. 24/11/1971 n. 1199

IL DIRIGENTE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maurizio FODDAI

E' parte integrante della determinazione dirigenziale

n. **Governo del territorio - Urbanistica/0000007 del 01/03/2016**

SERVIZIO PROPONENTE:
Urbanistica ed Edilizia Privata (09.UdO)

PARERE TECNICO (art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000 e smi)

Si esprime parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Novara, 01.03.2016

IL DIRIGENTE SERVIZIO

Arch. Maurizio FODDAI

SERVIZIO BILANCIO

Sulla proposta della determinazione in oggetto:

- In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, esprime il seguente parere
- Attesta che il parere non è stato espresso in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente

Novara,

IL DIRIGENTE

Determinazione non soggetta a visto di regolarità contabile	Data	Il Dirigente
<u>Riservato al Servizio Finanziario</u> IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO Presa conoscenza del provvedimento sopra riportato appone, ai sensi dell'art. 151, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, il VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE attestante la copertura finanziaria al		

Attività – Azione		
Nessuna Attività		
Nessuna Azione		
Tipologia – Anno – CdR – Intervento/Risorsa – Capitolo – Articolo	€	del Bilancio
Non soggetta a visto contabile	0,00	Impegno / Accertamento N.
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	

e rende esecutiva la determinazione.

Data	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
_____	_____