COMUNE DI NOVARA
Comune di Novara
P
"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"
Protocollo N.0077152/2025 del 13/06/2025
'Class.' 1.13.40.2 «Seconda Comm. Cons. Permanente»
Documento Principale

COMUNE di NOVARA

2^ COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE

(Urbanistica ed edilizia privata – Arredo urbano – Grandi infrastrutture – Progetti PNRR – Informatizzazione – Innovazione, Smart city e Transizione digitale)

VERBALE DELLA RIUNIONE DELLA 2^ COMMISSIONE

In data 12.06.2025
Con osservanza

Componenti 2^ Commissione:

BARONI Pier Giacomo
CARESSA Franco
COLLI VIGNARELLI Mattia
CRIVELLI Andrea
ESEMPIO Camillo
FONZO Nicola
FREGUGLIA Flavio
GAGLIARDI Pietro
GRAZIOSI Valentina
IACOPINO Mario
NAPOLI Tiziana
NIELI Maurizio
PACE Barbara
PASQUINI Arduino
PICOZZI Gaetano
PIROVANO Rossano
RAGNO Michele
RENNA Francesco
ROMANO Ezio

Presidente: Valentina GRAZIOSI (assente)
Vice-Presidente: Camillo ESEMPIO presiede la seduta
Segretario: Luca MONFRINOTTI

Presenti: CARESSA Franco, COLLI VIGNARELLI Mattia, CRIVELLI Andrea, ESEMPIO Camillo, FONZO Nicola, IACOPINO Mario, NIELI Maurizio, PACE Barbara, PASQUINI Arduino, PICOZZI Gaetano, RAGNO Michele, RENNA LAUCELLO NOBILE Francesco, ROMANO Ezio

Assenti: BARONI Pier Giacomo, FREGUGLIA Flavio, GAGLIARDI Pietro, GRAZIOSI Valentina,

Delegati: PRESTINICOLA Gian Maria *sostituisce* NAPOLI Tiziana, PALADINI Sara *sostituisce* PIROVANO Rossano

Presente anche la Consigliera ALLEGRA Emanuela

Il Presidente constata altresì la presenza di:

- **Assessore Sviluppo del Territorio e Urbanistica:** Geom. Marzia VICENZI
- **Dirigente Settore 12 Sviluppo del Territorio:** Arch. Mario MARIANI
- **UOC Urbanistica Progetti Speciali:** Arch. Pian. Grazia TAMBURELLO
- **Istruttore area servizi tecnici:** Ing. Barbara ILARIA
- **Segretario verbalizzante:** Dott. Luca MONFRINOTTI

IL PRESIDENTE

Verificata, tramite appello, l'esistenza del numero legale necessario per il regolare funzionamento della seduta di Commissione, alle ore 9.00 il Presidente **ESEMPIO** dichiara aperta la discussione per il punto iscritto all'ordine del giorno:

1. Proposta di Consiglio n. 40 del 09/06/2025, avente ad oggetto: "*PROPOSTA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA CON CONTESTUALE 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 CORSO VERCELLI - AMBITO A42B PRESENTATA DALLA SOC. APRC SOCIÉTÉ PAR ACTION SIMPLIFIÉÈ. ADOZIONE.*"

Il Vice-presidente **ESEMPIO** cede la parola all'assessore **VICENZI**.

L'assessore **VICENZI** definisce come oggetto della discussione la proposta di piano particolareggiato (e di contestuale variante urbanistica) presentata dalla società francese *APRC SOCIÉTÉ PAR ACTION SIMPLIFIÉÈ,* che prevede la ridefinizione dell'ambito A42b, che deriva dalla suddivisione di un ambito più ampio in due sub-ambiti (A42a e A42b). L'assessore cede la parola all'arch. **MARIANI** per l'illustrazione degli aspetti tecnici del piano.

L'arch. **MARIANI** precisa che il sub-ambito A42b è compreso tra via del Gazzurlo, Corso Vercelli sino alla strada che ha come limite superiore la ferrovia storica Torino-Milano. Per quanto riguarda l'intervento proposto dalla società *APRC SOCIÉTÉ PAR ACTION SIMPLIFIÉÈ,* sottoscritto unitamente ai proprietari delle aree, il 19/12/2023 è stato approvato lo schema di accordo procedimentale dalla Giunta Comunale (perfezionatosi il 08/02/2024). E' stata nell'accordo definita la proposta progettuale, che prevede tre punti che verranno illustrati.
Lo strumento urbanistico generale del Comune di Novara aveva già previsto, in prossimità con l'intersezione di via del Gazzurlo, una rotatoria in relazione all'incrocio di Largo Triggiani e l'inserimento verso le aree produttive. Assieme alla ri-localizzazione della rotatoria viene prevista la ridefinizione della viabilità interna. Si tratta di avere una viabilità "alternativa" rispetto a Corso Vercelli, che consente di entrare nelle aree dell'ambito A42b per poi percorrere le aree dell'ambito A42a e uscire sulla rotatoria di via del Castello (in realizzazione e prossima al collaudo).
È previsto l'inserimento del verde pubblico in prossimità del Torrente Agogna (nella porzione a Est dell'ambito) e la ricollocazione di un pezzo di viabilità, prevista dal piano, che collegava l'ambito alla via del Gazzurlo.
Infine, è prevista una ri-localizzazione delle attività commerciali con una riduzione della superficie fondiaria (si tratta della superficie indicata righettata in rosso sul piano regolatore, precedentemente corrispondente ad un'area di circa 40.000 mq che si riducono a 12.000 mq).
Si prevede l'inserimento della destinazione D3 all'interno del Mix P1 (prevista nel Mix P2) ovvero "destinazione logistica produttiva".
Per quanto riguarda i fabbricati (building 1, building 2a e 2b, building 3) è stata rideterminata (con un rilievo celerimetrico e topografico sull'area) la superficie, ora pari a 532.415 mq, rispetto alla scheda d'ambito, che prevedeva una superficie – misurata dal programma MapInfo – pari a 542.612 mq; la superficie utile di progetto è stata ridotta da 271.306 mq a 266.207 mq. La SUL massima degli usi commerciali (ridefinita precedentemente, con la Variante 20, che prevedeva l'indice di trasformazione UT 0,50 mq/mq), da 10.135 mq (su una superficie fondiaria di 40.000 mq) a 1.800 mq (la superficie fondiaria di riferimento passa, dunque, da 40.540 mq a 7.200 mq; la superficie di vendita da 6.760 mq a 1.200 mq).
La proposta prevede la formazione di tre lotti all'interno di una unica Zc: il lotto 1/ sub ambito 1 (in rosso) ha una superficie utile lorda di 62.904 mq, una superficie coperta di 61.668 mq e una superficie fondiaria di 121.629 mq; l'edificio nel sub ambito IIa e IIb (che ha anche un punto vendita) ha una superficie utile lorda di 91.448 mq, una superficie coperta di 86.858 mq e una superficie fondia-

ria di 144.713 mq; il terzo lotto, il più piccolo, con superficie utile lorda di 31.267 mq, ha una superfucie coperta di 30.772 mq e una superficie fondiaria di 59.168 mq. Il totale dei lotti ammonta a 185.619 mq di superficie utile lorda; 179.298 mq di superficie coperta; 325.510 mq di superficie fondiaria.
La scheda d'ambito prevede un parametro Ap = 1 mq/mq, le superfici a standard urbanistici di progetto sono pari a 185.619 mq; sono reperiti in sito 179.644 mq. E' prevista in monetizzazione una percentuale pari all'1,1 % della superficie territoriale, pari a 5.975 mq.
Le opere di urbanizzazione che verranno realizzate consistono in strade, parcheggi, verde pubblico, previsti in cessione; sono stati fatti i computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione calcolate sulla base del prezzario di Regione Piemonte, il valore ammonta a 4.517.431,28 Euro. Gli oneri tabellari derivanti dall'applicazione del Regolamento sono pari a 2.461.807 Euro (interamente coperti dalle opere a scomputo). Il costo unitario di costruzione è stimato a 414.000 Euro.
Per quanto riguarda le superfici territoriali, la superficie di 532.415 mq è leggermente superiore ai 531.112 mq della mappa catastale (la norma di piano dice che, laddove ci siano lievi scostamenti, è sempre preferibile il rilievo; è stato pertanto utilizzato il rilievo). La superficie territoriale è inferiore a quella della scheda d'ambito in quanto la verifica ha escluso due porzioni di mappali: l'area vicino alla rotatoria di nuova formazione su corso Vercelli, che è già pubblica in quanto trattasi di sedime Anas che, per effetto della Delibera di Consiglio Comunale di quest'anno, è stata acquisita al patrimonio comunale; in secondo luogo, è stata stralciata una porzione della particella 76 e della particella 82 in corrispondenza del cavalcavia della via del Gazzurlo. Le superfici sottratte sono di circa 8.000 mq.
Il progetto presentato non utilizza per intero l'indice di edificabilità prevista dal piano; si è previsto che, qualora vi fosse necessità di un ampliamento della SUL nel rispetto del limite del rapporto di copertura massima, sarà possibile agire sulla superficie in ampliamento solo con la monetizzazione ulteriore delle aree pubbliche.
Viene illustrata la tavola che rappresenta un secondo scenario possibile.
Se infatti per il lotto II a e II b viene confermata, in entrambi gli scenari, la destinazione con magazzino, superficie di vendita commerciale, superficie espositiva e una parte logistica del magazzino di produzione, per i lotti I e III vi sono due alternative: o magazzino logistico "puro", destinazione d3 (disegnato in azzurro chiaro) oppure destinazione d1 (elaborazione dati, "data center").
Le opere di urbanizzazione consistono in: viabilità di attraversamento e ricongiunzione con lo Zc3 dell'ambito A42a (aree di proprietà dell'ospedale); parcheggi; verde. È prevista anche una fermata del trasporto pubblico locale, nonché la rifunzionalizzazione delle fermate del TPL di corso Vercelli; la viabilità del Gazzurlo viene integrata con la svolta a destra, la rotatoria e l'innesto. Dal punto di vista ambientale, considerata la trasformazione prevista dal piano particolareggiato, che interessa una superficie superiore a 40 ettari, si svolgeranno non una ma due verifiche, in maniera integrata. Vi sarà dunque un documento tecnico preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS, che verrà inviato all'autorità competente una volta che il Consiglio Comunale si sarà espresso sul progetto (come previsto tutte le volte che un piano particolareggiato agisce sullo Strumento Urbanistico Generale). Considerando inoltre che vengono superati i 40 ettari e la viabilità si sviluppa per più di un chilometro, il T.U. Ambiente (Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152) e la Legge Regionale n. 13 del 2023 prevedono lo "studio preliminare ambientale", che sottopone il progetto delle opere di urbanizzazione, delle opere verdi e delle opere di compensazione alla verifica di impatto ambientale. Per questo sono stati redatti gli studi complementari, relativi all'impatto acustico, all'impatto viabilistico (che ha tenuto conto, nel complesso, della trasformazione dell'A42b ma anche dell'A42a e dell'U41, per il quale vi è uno Strumento Urbanistico che non è mai giunto alla stipula della Convenzione). Vi è stata una proposta da parte dell'amministrazione – condivisa dagli operatori – che definisce una superficie per la compensazione attraverso il metodo Strain (di circa 75.000 mq): si tratta della sistemazione delle aree dietro viale Kennedy e della sistemazione dei parcheggi, da approfondire con gli studi e con l'apporto degli enti (come Arpa ed Asl).
Dal punto di vista del rispetto della Legge Regionale n. 56/77, la variante costituisce una "variante parziale": l'area di Corso Vercelli è dotata di tutte le opere di urbanizzazione necessarie, ai sensi dell'art. 17 comma 6; ci si trova, sempre ai sensi dello stesso comma, in un'area limitrofa al perime-

tro del centro abitato. Per quanto riguarda invece quanto definito dal comma 5 (verifiche dalla lettera a) alla lettera h)) il piano particolareggiato non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente (lettera a); non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale (lettera b); non inserendo le destinazioni d'uso di carattere residenziale, non riduce la quantità globale delle aree per servizi per più/meno di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi per legge (vengono rispettate lettera c) e lettera d); ci sono gli alloggi per i titolari e custodi nella misura di 150 mq per ogni attività, che sono disciplinati come aree produttive e logistiche e non come aree residenziali, la capacità insediativa residenziale del piano non viene dunque aumentata (lettera e); non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, il limite previsto dalla legge è al 2 per cento, addirittura nell'area in oggetto vi è una sottrazione di circa 8.000 mq per le aree stralciate prima menzionate, precedentemente interne al piano particolareggiato (lettera f); l'intervento non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente (lettera g), come rilevato dalla relazione geologica; l'intervento, inoltre, non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, ovvero a tutela dei nuclei di antica formazione (lettera h).
E' stato inserito in delibera il bilancio degli abitanti insediabili con le varianti 1-24, compresa la n. 23 che è stata adottata e sta terminando la fase di verifica di assoggettabilità alla VAS (via Martino della Torre). Il delta degli abitanti calcolato rispetto all'attuale variante n. 24 dà un bilancio definitivo di -1332 abitanti insediabili; vi è un delta negativo delle aree per servizi pari a 3.805 mq; vi è un aumento dell'ST di 62.538 mq, pari all'0,88 percento (sotto il 2% previsto dall'art. 17 comma 5); non c'è un decremento delle Ap, anche sotto l'aspetto della rispondenza della variante all'art. 17 comma 5 possiamo definire la variante come parziale. È stata attuata una verifica del Piano Territoriale Provinciale, in particolare l'art. 2.5 e 2.11 sui caratteri territoriali dell'area; anche rispetto al PPR art. 20, art. 32.
L'area risulta, per una piccola porzione vicino alla cascina, all'interno della fascia di 150 metri dal Torrente Agogna, e su via del Gazzurlo vi è un laghetto di cava naturale, con una superficie superiore a 500 metri lineari; dopo che si sarà svolta la fase ambientale e urbanistica, dovrà essere acquisita, per la trasformazione di tali aree, l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma c) del D.Lgs. 42/2004. le aree verdi sono state portate verso la parte dell'Agogna a tutela del lago di cava, e sotto la cascina per quanto riguarda le aree di salvaguardia paesistico-ambientale inserite dalle pianificazioni provinciali.
Il piano si compone di una parte di documenti per la pianificazione particolareggiata e una parte di documenti per la modifica degli elaborati di PRGC (modifica della scheda dell'allegato 2; modifica delle tavole P4-26, P4-34, P4-35, e P3-02). Il piano particolareggiato con contestuale variante allo Strumento Urbanistico Generale prevede un periodo di pubblicazione doppio rispetto alla variante parziale: dopo l'espressione del Consiglio Comunale, è prevista una pubblicazione di 30 giorni e successivi 30 giorni per la presentazione di osservazioni, anche di carattere ambientale (30 + 30 giorni).
La legge n. 13 conferma la DGR del 2016/2017, per cui la fase ambientale è integrata con la fase urbanistica: vi sarà l'adozione e pubblicazione dello strumento particolareggiato e dello strumento di variante e, contestualmente, l'avvio della fase di verifica di VIA e di VAS. La procedura ambientale è di 120 giorni dall'adozione.

Il presidente **ESEMPIO** cede la parola al Commissario **ROMANO**.

Il Commissario **ROMANO** chiede, innanzitutto, se la via del Gazzurlo viene modificata e ampliata.

L'arch. **MARIANI** precisa che la via del Gazzurlo ha, nel primo ingresso, una non adeguata immissione alla ex SS 11 (in prossimità del ponte vi è una corsia di decelerazione e ingresso poco illuminata di sera); la curva a doppia s non ha una sezione di 10,50 m. L'idea progettuale è di abbandonare il tracciato e lasciarlo come semplice percorso ciclopedonale e zona 30 alberata (che consenta di

raggiungere la cascina), e innestare la via del Gazzurlo con la nuova viabilità, che raggiungerà la sezione ampliata del ponte.

Il Commissario **ROMANO** chiede se la posizione della rotatoria viene modificata rispetto al PRG vigente.

L'arch. **MARIANI** precisa che è stata leggermente traslata verso l'ambito.

Il Commissario **ROMANO** chiede cosa è previsto nell'area posteriore alla riseria Ceriotti.

L'arch. **MARIANI** precisa che l'area menzionata è ancora nell'ambito A42a, si tratta dei lotti di proprietà dell'ospedale, già interessati da una Convenzione.

Il Commissario **ROMANO** chiede se è prevista una pista ciclabile.

L'arch. **MARIANI** precisa che è prevista una pista ciclabile che parte da via del Gazzurlo e arriva fino a "Divani e Divani". Le ciclopedonali saranno integrate in uno studio realizzato da Sintagma che consente di individuare il percorso del PUMS su corso Vercelli.

Il presidente **ESEMPIO** cede la parola al Commissario **FONZO**.

Il Commissario **FONZO** chiede se c'è una urgenza particolare per l'adozione della delibera, in sede di seduta di Consiglio Comunale di lunedì 16 giugno.

L'assessore **VICENZI** precisa che i proponenti, che stanno aspettando da più di un anno, hanno chiesto se possibile di procedere, considerando le tempistiche.

Il presidente **ESEMPIO** cede la parola al Commissario **COLLI VIGNARELLI**.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede, innanzitutto, quanto è grande l'area nel suo complesso.

L'arch. **MARIANI** precisa che l'area, misurata da rilievo celerimetrico, è di 532.415 mq, leggermente inferiore alla misura riportata nella scheda d'area (secondo le misure del programma MapInfo).

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede quanto mq verranno coperti.

L'arch. **MARIANI** risponde che si tratta di una superficie di 179.298 mq.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede quanta superficie è prevista per le aree verdi.

L'arch. **MARIANI** precisa che lo standard urbanistico di progetto è di 185.619 mq. Le aree verdi ammontano a 151.405 mq.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede se le aree per i parcheggi sono comprese nello standard.

L'arch. **MARIANI** risponde affermativamente, la differenza tra totale e aree verdi indica la superficie dei parcheggi.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede se uno dei fabbricati sarà adibito ad area commerciale/supermercato.

L'arch. **MARIANI** precisa che il building che insiste sul Lotto 2 (diviso in IIa e IIb) indicato con il verde sulla tavola, che prospetta sulla rotatoria e corso Vercelli, ha una funzione unica, negli scenari che sono stati ipotizzati; uffici e parte commerciale sono collocati negli edifici più piccoli, nella parte più vicina alla rotatoria.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede se la parte commerciale è costituita da un supermercato.

L'arch. **MARIANI** risponde negativamente, precisa che si tratta di un negozio di vicinato con una esposizione funzionale alla vendita.
La parte posteriore costituisce un magazzino produttivo; la parte dietro al magazzino è un "ibrido" con una parte di magazzino e una parte di logistica (legata all'attività produttiva).
Le destinazioni previste per il building 2 sono quelle appena enunciate.
Il building 1 (indicato in rosa) e il building 3 (in giallo), invece, prevedono due possibili scenari: logistica o data center.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede un chiarimento a proposito della monetizzazione menzionata.

L'arch. **MARIANI** precisa che la norma regionale dice che lo standard da garantire è il 20% della superficie territoriale. La norma di piano, più estensiva, rapporta la superficie utile lorda allo standard in rapporto 1:1. Il parametro è stato rispettato al 97%; il restante 3% (5.975 mq) viene monetizzato.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede cosa si intende con tale "monetizzazione".

L'arch. **MARIANI** afferma che viene determinato il valore di monetizzazione attraverso il regolamento (38,83 Euro al mq); come indicato nel titolo II della Convenzione, è previsto l'impegno a frazionare e cedere le aree realizzate; contestualmente, viene monetizzata la differenza.

La Commissaria **PALADINI** chiede se è prevista fideiussione.

L'arch. **MARIANI** risponde negativamente.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** riprende l'ammontare delle opere di urbanizzazione: 4,5 milioni di Euro circa, di cui, chiede, quanto è l'ammontare delle opere a scomputo.

L'arch. **MARIANI** precisa che 4.517.431 Euro è il valore complessivo degli oneri, comprensivo degli oneri di sicurezza (quadro A di un progetto per opere di urbanizzazione); gli impegni del quadro B (spese tecniche, Iva sulle spese tecniche, imprevisti, spese per la progettazione, per la pubblicità) non sono stati computati, non vengono pertanto scomputati in quanto si tratta di impegni che l'operatore economico deve comunque assumersi, indipendentemente dallo scomputo.
Se ci sono tutte le opere di urbanizzazione e l'area pertanto risulta urbanizzata e pronta, nel rilasciare il permesso di costruire e il provvedimento autorizzativo unico viene fatto il calcolo tabellare degli oneri di urbanizzazione; tale calcolo, previsto dal regolamento e aggiornato ogni 5 anni (per effetto della DGR regionale) condurrebbe a 2.461.000 Euro di oneri tabellari, a fronte di un impegno a realizzare opere per 4.517.431 Euro.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede se, pertanto, i proponenti non devono pagare nulla.

L'arch. **MARIANI** precisa che, al momento, non devono pagare nulla per quanto riguarda le opere di urbanizzazione; devono invece pagare per il costo di costruzione (414.000 Euro) e le monetizzazioni dello standard (232.000 Euro).

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede conferma se gli impatti sulla qualità dell'aria, sul traffico sono da certificare nella fase ambientale (VIA e VAS).

L'arch. **MARIANI** risponde affermativamente, gli studi sono già stati forniti contestualmente al piano particolareggiato e alla variante dello strumento urbanistico. Le verifiche ambientali saranno avviate parallelamente alla parte urbanistica, rispettivamente per il progetto sulla verifica di VIA e per il piano-programma per la verifica di VAS.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede un chiarimento a proposito del saldo citato di abitanti insediabili.

L'arch. **MARIANI** precisa che l'azione sul piano regolatore deve avvenire nel rigoroso rispetto della normativa regionale, la quale afferma che la variante parziale è possibile se è compresa in certe percentuali e forbici che non riguardano solo l'area oggetto di variante ma anche, in generale, il piano regolatore in cui tale area è inserita. Le verifiche pertanto sono dal "particolare" al "generale"; per l'area oggetto di discussione, che non prevede residenza (è un'area produttiva con implementazione della logistica e ridefinizione della struttura commerciale), comunque devono essere rispettate le lettere c) e d) dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77: deve essere dunque verificato che tutte le varianti condotte sul piano non portano ad una variazione di più/meno 0,5 mq di aree a servizi per abitante.
L'incidenza della presente variante sull'aspetto residenziale è pari a zero, ma vanno comunque considerate tutte le varianti attuate sul territorio; poco per volta, le varianti hanno sottratto (rispetto alla previsione del PRG di 136.000 abitanti secondo il criterio analitico e di 146.000 abitanti secondo il criterio empirico), dal 2008 ad oggi, circa 1.300 abitanti sul totale.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** osserva dunque che il dato non riguarda la variante specifica oggetto di discussione.
Il Commissario sottolinea che il gruppo PD non è in accordo con la variante, per le ragioni che sono state esposte a proposito della proliferazione della logistica sul territorio anche nelle sedute di Commissione precedenti.
Una delle ragioni che potrebbero giustificare il consumo del suolo è l'aumento dell'occupazione. Tra le opzioni, per l'area, vi è l'insediamento come precedentemente esposto di due data center: essi impiegano 30-50 persone. Si sta trasformando suolo agricolo, il Commissario chiede di vedere come l'area è identificata dal Piano Paesaggistico Regionale.

L'arch. **MARIANI** precisa che l'area è inserita dal PPR all'interno delle "aree agricole" in quanto camere di risaia e alloggi agricoli.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** afferma che le aree sono identificate dal PPR come aree ad elevato interesse agronomico; ci si trova in una situazione analoga per gravità a quanto già emerso per il progetto di logistica a Pernate. Si potrebbe sostenere che l'area non è definita come "agricola" dal piano regolatore e dunque non si sta consumando suolo. Nella realtà concreta, invece, viene consumato suolo agricolo di pregio per creare un numero limitato di posti di lavoro; l'occupazione potrebbe aumentare se verrà installata la logistica, ma ancora non si sa con chiarezza cosa verrà installato. Nessuno infatti ha giustificato l'intervento facendo leva sull'incremento di occupazione. L'unica motivazione politica che emerge è la presenza di uno sviluppatore che intende fare profitto con lo sviluppo dell'area. Se è così la situazione è grave, non c'è infatti un interesse pubblico che possa giustificare l'intervento. Anche se si fa leva sull'acquisizione di fondi per rendere possibile

economicamente la costruzione del nuovo ospedale, tali fondi non possono essere comunque acquisiti con la cementificazione di aree agricole di pregio.
Si può dire che si rimane entro la soglia del consumo di suolo, come richiesto dalla Legge Regionale. La cementificazione in realtà costituisce un tema prioritario, anche a livello nazionale. In Italia si consumano 2 mq di suolo al secondo; in un'ora, sono cementificati 7.200 mq di suolo, pari per estensione ad un campo da calcio. La città di Novara, nelle classifiche del rapporto Ispra sul consumo di suolo, nell'anno 2022-2023 figura tra i primi dieci comuni per consumo di suolo (11,28 ettari). Occorre inoltre considerare gli altri interventi, come quello di Silicon Box ed il nuovo ospedale.
È chiaro che per le esigenze di un nuovo ospedale e per nuovi insediamenti produttivi occorre fare compromessi; nel caso presente, invece, non vi è alcuna ragione per farli. Al di là della dettagliata esposizione tecnica, non vi è alcuna spiegazione politica che mostri ragioni valide per eseguire l'intervento.

Il presidente **ESEMPIO** cede la parola alla Consigliera **ALLEGRA**.

La Consigliera **ALLEGRA** ringrazia per l'esposizione tecnica ma lamenta la mancanza di una introduzione politica che illustrasse le ragioni alla base dell'intervento. Non risulta chiaro cosa verrà insediato nell'area. Il numero dei posti di lavoro diventa fattore discriminante per motivare la opportunità dell'intervento.
La Consigliera chiede chi è il geologo che è intervenuto nella redazione degli studi.
La Consigliera richiama l'espressione utlizzata dall'arch. **MARIANI**, che ha menzionato un "lago di cava naturale", chiedendo che cosa si intenda, dal momento che l'espressione le sembra contraddittoria.

L'arch. **MARIANI**, a proposito dell'ultimo punto sollevato, precisa che il comune di Novara presenta parecchie situazioni analoghe: le falde acquifere hanno un'escursione elevata già sotto 1,5-2 metri. Dal dopoguerra in poi, molte aree sono state oggetto di escavazione, per costruirvi opere importanti. Tale processo di escavazione ha fatto riaffiorare la sorgiva d'acqua, e si è strutturato una sorta di lago di cava. Dall'approvazione del PPR, si è ritenuto che tali aree vadano migliorate. Le attuali escavazioni prevederebbero contromisure, con progetti di rinaturalizzazione, compensazione, ripristino ambientale; per i "vecchi" interventi di escavazione, invece, il PPR chiede che i siti siano fotografati e attenzionati (se hanno superficie maggiore di 500 mq) e sia costruito intorno, per 150 metri, un presidio-tutela per una "rinaturalizzazione" ex post. In tal senso si è parlato di naturalizzazione del lago di cava, scongiurando una pressione antropica nei pressi del lago che renderebbe impossibile tale processo di ri-naturalizzazione.

L'assessore **VICENZI** precisa che i geologi coinvolti sono stati Roberto Grano e Giacomo Perotti.

L'arch. **MARIANI** precisa che si tratta dello studio Te.A Consulting S.r.l.

La consigliera **ALLEGRA** chiede se sono incaricati dalla società oppure dal Comune.

L'arch. **MARIANI** precisa che, con l'accordo procedimentale, è demandata la redazione degli studi a professionisti scelti dagli operatori. Il controllo e l'analisi dei documenti avviene da parte del Comune e degli enti competenti (come Arpa, Asl).

La consigliera **ALLEGRA** chiede se la ferrovia passa vicino, se c'è una fascia di rispetto.

L'arch. **MARIANI** precisa che si tratta della storica tratta Torino-Milano. Non è consentita la costruzione entro la fascia di rispetto di 30 metri dalla posizione del primo binario. Il progetto non prevede interventi edilizi (costruzione di building e altre strutture) all'interno di tale fascia, ma un'area verde e un bacino di laminazione per l'invarianza idraulica interna al progetto.

Il presidente **ESEMPIO** cede la parola all'assessore **VICENZI**.

L'assessore **VICENZI** precisa che l'area oggetto di discussione è stata inserita nel 2003; è ovviamente giusto non sprecare il suolo, ma occorre anche che per anni l'area non è stata mai sviluppata. Si sono succedute in questi anni diverse amministrazioni, di diverso colore politico; se vi era la volontà di modificare il piano, ciò poteva essere fatto.
Viene proposto l'inserimento di una destinazione in un'area che aveva già destinazione produttiva dal 2000.

Il presidente **ESEMPIO** cede la parola al Commissario **IACOPINO**.

Il Commissario **IACOPINO** rimanda le valutazioni politiche al Consiglio Comunale.
Il commissario ha avuto recentemente modo di leggere sugli organi di stampa che ci sarebbe la volontà di realizzare un progetto di parco dell'Agogna e l'alberatura di corso Vercelli, come progetti di compensazione per l'insediamento logistico. Il Commissario chiede se a questo annuncio fatto dall'amministrazione corrisponde un progetto, e, nel caso, quando saranno previste tali compensazioni.

L'arch. **MARIANI** osserva che tale proposta è stata formulata dall'amministrazione nell'ambito della progettazione; dai proponenti è stato redatto un documento iniziale di progettazione. Occorre capire dagli enti (ad esempio da Arpa) se le aree sono idonee e se la metodologia di calcolo è corretta; potrebbe così partire la progettazione sulle aree e la determinazione del valore agronomico e compensativo. La documentazione progettuale iniziale presentata rappresenta, dunque, il punto di partenza per arrivare ad avere un progetto esecutivo delle opere di compensazione.

Il Commissario **IACOPINO** afferma che ci si riserverà di chiedere la convocazione di una seduta di commissione per la discussione di questi aspetti, dal momento che c'è già un progetto iniziale.

L'arch. **MARIANI** sostiene che sarebbe corretto avviare la fase ambientale e avere una preliminare istruttoria da parte dell'autorità competente, nonché di Arpa e di Asl; a quel punto sarà possibile avere uno sguardo più ampio, considerando anche che con Sintagma si intende agire su tutta l'asta. La logica non è di lavorare per segmenti. Sintagma ha già fatto delle simulazioni, che sta studiando anche il settore 10 Ambiente. Appena possibile sarà premura del Settore 12 mettere i documenti a disposizione anche della commissione per la discussione.

Il presidente **ESEMPIO** cede la parola alla Commissaria **PALADINI**.

La Commissaria **PALADINI** osserva che, quando era assessore al Commercio, andò personalmente in Regione per togliere le localizzazioni commerciali su corso Vercelli, insieme all'arch. **MARIANI,** perché si intendeva costruire un altro supermercato. La Commissaria chiede conferma all'arch. **MARIANI.**

L'arch. **MARIANI** dichiara di aver partecipato ad una riunione in cui si discuteva dell'A5.

La Commissaria **PALADINI** ribadisce che la sua amministrazione aveva bloccato ulteriori localizzazioni commerciali su corso Vercelli; pertanto quanto osservato dall'assessore **VICENZI** sulla volontà di modifica non può essere applicato all'amministrazione Ballarè.
Si può verificare con l'ufficio Commercio quanto affermato.
E' comunque legittimo, a prescindere, esprimere una contrarietà rispetto alle scelte dell'attuale amministrazione. Il piano vigente prevedeva una crescita importante della città, rispetto alle sue stime oggi le cose stanno diversamente. Si aggiunge un ulteriore intervento accanto a quelli attuati dall'amministrazione: Silicon Box in fieri, la logistica a Sant'Agabio, il Cim. L'intervento in oggetto costituisce una ulteriore scelta che non fa che creare disordine nella compagine cittadina: non in-

crementa in modo significativo il numero dei lavoratori; non risponde ai bisogni del territorio. La Commissaria accusa l'assessore **VICENZI** di usare la strategia della sua maggioranza, ovvero rimbalzare le critiche sull'operato dell'amministrazione Ballarè.

L'assessore **VICENZI** sottolinea di non aver detto questo, la sua osservazione sulla mancata modifica della destinazione dell'area in oggetto era una osservazione generale sui 25 anni trascorsi e non accusava la giunta Ballarè.

La Commissaria **PALADINI** sottolinea che il nodo non è la mancata modificazione di una sola area, ma il ritardo nella messa in atto del nuovo piano regolatore. L'assessore Mattiuz presentò nel 2018 una mozione per la modifica del piano regolatore; sono passati sette anni e non c'è ancora il nuovo piano regolatore. L'ufficio di piano sta facendo un grande lavoro ma non si avrà il nuovo piano entro sei mesi.

Il presidente **ESEMPIO** cede la parola al Commissario **COLLI VIGNARELLI**.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** sostiene che l'argomento dell'assessore non regge. Nella parentesi piccola nella quale il Centrosinistra è stato alla guida della città, il Piano Paesaggistico Regionale è arrivato al termine. Il PPR è immediatamente vincolante e prescrittivo, e non era disponibile durante l'amministrazione. La presente esposizione ha dettagliatamente argomentato mostrando che la variante presente costituisce una variante parziale perché essa non è sottoposta ai vincoli del PPR. Qualora, invece, si dovesse attuare una variante strutturale, vi sarebbe il vincolo a rispettare le norme del Piano Paesaggistico Regionale, dunque a considerare l'area di intervento come area agricola di pregio, non potendo dunque realizzare gli insediamenti previsti.
A Pernate, vi era secondo la minoranza una evidente forzatura di quanto definito dal piano regolatore; il caso presente è diverso, ma non significa che non si potessero utilizzare gli strumenti di legge per riportare l'area ad uso agricolo, rispettando quanto normato dal PPR. Questa è una possibilità che non poteva essere realizzata dalla giunta di centrosinistra.
La scelta politica di consentire lo sviluppo dell'area, con un ulteriore consumo di suolo, non è una necessità (la legge regionale ci impone invece di tutelare il suolo) ma una precisa scelta politica.

L'assessore **VICENZI** osserva che, di fronte alla scelta di modifica della destinazione dell'area, nonostante la possibilità di attuare una variante parziale, avrebbe fatto causa all'amministrazione.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** sostiene che in tal caso l'investitore perderebbe la causa. Il TAR si è espresso chiaramente in casi analoghi; vi sarebbe un interesse pubblico prevalente.

L'assessore **VICENZI** osserva che la legge rende possibile attuare, in casi come quello presente, una variante parziale.

La Commissaria **PALADINI** chiede all'assessore se la variante viene fatta per paura che sia fatta causa al Comune.

L'assessore **VICENZI** risponde negativamente, la legge rende possibile attuare una variante parziale, è volontà dell'amministrazione andare in questa direzione.

La Commissaria **PALADINI** sostiene che è volontà dell'amministrazione essere indifferenti al consumo di suolo senza controllo. Il nuovo piano regolatore "verde" non avrà più senso in quanto si sta consumando tutto il suolo a disposizione sul territorio cittadino. Le scelte politiche attuali condizionano il futuro piano regolatore.

Il presidente **ESEMPIO** cede la parola al Sindaco **CANELLI**.

Il Sindaco **CANELLI** precisa che la variante parziale è ovviamente una scelta dell'amministrazione, ma l'area è già destinata ad avere una destinazione produttiva e commerciale. Non viene fatta la variante strutturale perché non occorre variante strutturale. Non è un terreno a destinazione "agricola". I benefici ad attuare una norma di piano – come chiedono i proponenti – che garantisce lo sviluppo dell'area sono maggiori del mantenere una area agricola non utilizzata. La minoranza ha legittimamente diritto a pensarla diversamente. L'area è già destinata allo sviluppo.
Si è cercato di massimizzare, d'altro lato, le compensazioni ambientali, cambiando l'impostazione: non si intende compensare acquistando terreni agricoli per mettervi delle piante, ma effettuando le compensazioni nel centro urbano, nel parco dell'Agogna, con le piantumazioni; si intende garantire un effettivo miglioramento ambientale nell'area limitrofa.
Per quanto riguarda quanto detto, ovvero non vi sarà più suolo da consumare, non è corretto: le aree di intervento non sono oggetto di variante strutturale ma di variante parziale che non modifica radicalmente la destinazione d'uso (già produttiva) dell'area già definita. L'intervento oggetto di discussione era già previsto rispetto alle norme di piano. La minoranza in realtà è infastidita dal fatto che l'attuale amministrazione porta a termine gli interventi che si propone di attuare.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** sostiene che il Sindaco ha manifestato la scelta politica dell'amministrazione: l'intervento in oggetto garantisce benefici maggiori dei costi. La minoranza sostiene invece che i benefici non possono essere attualmente definiti, dal momento che non risulta chiaro cosa verrà installato (qualora vi fossero dei data center, i benefici ad esempio non vi sarebbero).

Alle ore 11.05, constatata l'assenza di ulteriori richieste di intervento, il presidente **ESEMPIO** dichiara chiusa la seduta.

Il Segretario
Luca MONFRINOTTI
(f.to in originale)

Il Vice-Presidente 2^ Commissione Consiliare
Camillo ESEMPIO
(f.to in originale)