



COMUNE DI NOVARA Comune di Novara	
"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"	
Protocollo N.0116101/2024 del 24/09/2024 '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)

Il giorno diciotto del mese di settembre dell'anno duemilaventiquattro si riunisce in convocazione la 2^ Commissione Consiliare Permanente alle ore 09.00 presso la Sala Consiliare di Palazzo Cabrino, via Fratelli Rosselli 1, a seguito della nota di convocazione n. prot. 0111397/2024 del 12/09/2024, recapitate via mail al signor Sindaco, ai componenti della 2^ Commissione e a tutti i soggetti interessati.

L'ordine del giorno, trasmesso unitamente alle convocazioni, prevede i seguenti punti in discussione:

- 1. Modificazioni al PRG vigente ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettere a) e c) della legge regionale n. 56/77 e s.m.i.. approvazione. comune di Novara – settore sviluppo del territorio – ripermimetrazione area soggetta a SUE, via G. Birolì angolo via Delle Rosette
- 2. Varie ed eventuali

Componenti 2^ Commissione:

BARONI Pier Giacomo
CARESSA Franco
COLLI VIGNARELLI Mattia
CRIVELLI Andrea
ESEMPIO Camillo
FONZO Nicola
FREGUGLIA Flavio
GAGLIARDI Pietro
IACOPINO Mario
NAPOLI Tiziana

NIELI Maurizio
PACE Barbara
PALMIERI Pietro
PASQUINI Arduino
PICOZZI Gaetano
PIROVANO Rossano
RAGNO Michele
RENNA Francesco
ROMANO Ezio

Presidente: Pietro PALMIERI

Segretaria: Elena Negri

Presenti: CARESSA Franco, COLLI VIGNARELLI Mattia, CRIVELLI Andrea, ESEMPIO Camillo, FONZO Nicola, FREGUGLIA Flavio, IACOPINO Mario, NAPOLI Tiziana, PACE Barbara, PALMIERI Pietro, PASQUINI Arduino, PIROVANO Rossano, RAGNO Michele, RENNA Francesco.

Assenti: BARONI Pier Giacomo, GAGLIARDI Pietro, NIELI Maurizio, PICOZZI Gaetano, ROMANO Ezio.

Il Presidente constata altresì la presenza di:

Assessore Sviluppo del Territorio e Urbanistica: Geometra Marzia Vicenzi

Dirigente ad Interim del Settore Sviluppo del Territorio: Arch. Mario Mariani

P.O UOC Sportelli Unificati tutela del paesaggio alta vigilanza sulle convenzioni: Arch. Paola La Penna

P.O UOC Urbanistica e progetti Speciali: Arch. Pian. Grazia Tamburello

IL PRESIDENTE

Verificata, tramite appello, l'esistenza del numero legale, necessario per il regolare funzionamento della seduta di Commissione, alle ore 09.10 dichiara aperta la discussione. Legge l'argomento all'ordine del giorno e dà il benvenuto alla neo - Assessore Marzia Vicenzi per l'esposizione della relazione sull'argomento al primo punto dell'OdG.

Assessore VICENZI MARZIA

Prende la parola ed espone la relazione relativa all'ODG. "La deliberazione che si sottopone oggi alla disamina della 2^a Commissione Consiliare è relativa alla modifica del PRG vigente attraverso l'istituto dell'art. 17 c. 12 lett a) e c) delle LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i..

La proposta di Deliberazione e il relativo allegato, nonché il power point di presentazione, sono già stati trasmessi ai commissari con la convocazione del 12.09. u.s..

L'area in questione è quella della ex Tintoria dell'opificio della Manifattura Rotondi S.p.A. sita all'incrocio con la via Biroli e via delle Rosette; essa ha una superficie di mq. 18.500 circa, sulla quale vigeva un precedente piano di recupero degli anni 2000 – 2004 suddiviso in 2 comparti e 3 ambiti; l'ex Ambito 3 corrisponde all'area su cui si propone la modificazione del perimetro.

La necessità di procedere con il c. 12 è emersa durante l'istruttoria di un SUE presentato nel febbraio/marzo di quest'anno per la trasformazione urbanistica dell'area dismessa, sulla quale, illo tempore, furono già demoliti gli edifici produttivi. Il SUE proposto prevede la messa in sicurezza ed il recupero delle vestigia dell'ex edificio monastico ancor oggi in parte esistente, la realizzazione di una media struttura di vendita commerciale e la realizzazione di due palazzine destinate ad RSA, di cui è prevista la richiesta di convenzionamento regionale ex 8/ter D. Lgs.vo 502/92.

Nello specifico, ma in questo entreranno poi meglio i tecnici, si tratta di escludere dall'area soggetta a SUE nel vigente PRG due piccole porzioni di mappali di proprietà comunale, facenti urbanisticamente parte dei lotti già oggetto di trasformazione nel PPE limitrofo denominato Ambito T5 Ferrovie Nord Milano.

Infatti dette porzioni di mappali non sono mai state oggetto del previgente Piano di Recupero e la loro ricomprensione è di tutta evidenza un errore materiale di cui è univoco il rimedio; tale errore comporta altresì, quale conseguenza, la lieve modifica del perimetro del SUE sull'elaborato di PRG. La modificazione del PRG proposta consentirà agli uffici di procedere con l'Adozione del SUE medesimo il quale, a sua volta, terminato l'iter istruttorio consentirà di completare un importante tassello nel recupero delle aree dismesse cittadine, tassello ricompreso tra il parco lineare dell'area ex FNM, via Biroli, via delle Rosette ed il parco Boroli di recente realizzazione." Si passa ai contenuti tecnici della modificazione con l'ausilio dell'Ufficio.

Arch. MARIANI MARIO

Viene proiettata una presentazione in pptx del progetto. Spiega che l'area in oggetto è quella della via delle Rosette. Illustra il perimetro riportato su mappa catastale di quella che oggi il piano regolatore rappresenta come area soggetta a strumento urbanistico esecutivo, alias intervento edilizio convenzionato. I mappali interessati di proprietà della società proponente sono il 518 e l'1, ed hanno una superficie di 18.200 metri quadrati circa, ad essi si aggiungono porzioni dei mppali nn. 602 e 603 di proprietà comunale. La proposta di modifica del piano è quella relativa proprio all'esclusione della porzione dei mappali 603 e 602 perché del Comune e perché già facenti parte del PPE Ferrovie Nord Milano. Oltretutto l'area di cui si propone lo stralcio non ha mai fatto parte dell'originario Piano di Recupero della ex Manifattura Rotondi e alla data di redazione del piano regolatore il PRD era già vigente per cui il perimetro che andava riportato nel PRG non poteva che essere quello al netto delle aree di cui si propone lo stralcio. C'è una piccola discrasia fra la superficie reale e la superficie catastale, ma si tratta di un errore dell'1,5%. L'architetto Mariani identifica l'effettiva rappresentazione del perimetro sulla mappa catastale. Viene proiettata una

tavola legata alla convenzione del 2000, che fa capire come l'ex mappale 3, che allora era di proprietà delle ferrovie non era ricompreso e all'interno del perimetro del piano di recupero. In seguito sulla scorta della convenzione con il PPE Ferrovie Nord Milano del 2014 le aree sono state acquisite al Comune e sulle stesse è stato realizzato il cosiddetto contratto di quartiere 3. La proposta che oggi viene fatta alla Commissione come proposta di delibera di correzione di errore materiale è quella dello stralcio di quelle porzioni di mappali <602 e 603> per 247 metri quadrati circa, evidenziati e tratteggiati in rosso. Si precisa che i 18.200 metri quadrati della superficie catastale di proprietà di Namira SGR S.p.A., sono sempre rimasti tali anche con la modifica degli accatastamenti che nel tempo è avvenuta, attribuendo all'originario mappale 1 che ricomprendeva tutta l'area, solo l'area di pertinenza del dell'edificio vincolato e attribuendo invece al mappale derivato il numero 518. Trattandosi di un evidente errore materiale in fase di redazione del piano di cui si univoca il rimedio, l'istituto è quello della modificazione del piano regolatore e non quello di una sua variante e di conseguenza con un unico passaggio in Consiglio Comunale. La conseguenza di questa correzione di un errore materiale porta con sé anche la lettera C) del c. 12 dell'art. 17 della LR 56/77 che è una lieve ripermimetrazione del perimetro dell'area soggetta a SUE.

Presidente PALMIERI PIETRO

Da la parola al Commissario Fonzo che ha chiesto di intervenire.

Commissario FONZO Nicola

Saluta anche il neo-dirigente protempore, Architetto Mariani. Si dichiara lieto che abbia assunto l'incarico del dirigente del settore urbanistica, sia pure per ora solo temporalmente. Si augura divenga un incarico imperituro, dà il benvenuto anche all'Assessore Vicenzi. Chiede che si diano maggiori informazioni rispetto al chiostro.

Arch. MARIANI MARIO

Risponde che sull'area sono presenti le vestigie dell'ex convento di San Girolamo che prefiguravano un edificio con annesso chiostro, illo tempore, nella mappa teresiana. Oggi rimane solo una piccola parte con un porticato. Le proprietà non sono ancora riuscite a fare un rilievo perché prima bisogna mettere in sicurezza tutta l'area. Si ripropone di interloquire egli stesso, con la soprintendenza rispetto al progetto di recupero dell'edificio medesimo, perché lo stesso è vincolato ai sensi dell'articolo 20 e 21 del codice dei Beni Culturali.

Commissario FONZO Nicola

Chiede se la Sovrintendenza imporrà loro di tenere in piedi ciò che rimane?

Arch. MARIANI MARIO

Risponde che sarà mantenuta l'attuale struttura, recuperata e conservata perché non potrebbe che essere altrimenti. Non riguarda l'oggetto della libera, ma in parte si connette all'argomento stesso.

Commissario FONZO Nicola

Il proponente avanza l'ipotesi di costruire due RSA. Chiede se è il primo step e il primo lotto della trasformazione nell'area Nord.

Arch. MARIANI MARIO

L'area è attraversata da quello che è il cavo dell'ospedale che la divide fra Nord e Sud, che è un cavo tombinato, e nella porzione Nord, dove per chi ha memoria di vecchi consigli comunali erano previste tre torri residenziali, in tale area dovrebbe esserci un unico edificio a doppia ele che ha quale destinazione d'uso quella dell'area servizi come RSA. La proprietà ha proposto al Comune tutta la documentazione per poter poi inoltrare alla Regione l'ipotesi di convenzionamento ai sensi dell'articolo otto ter.

Commissario FONZO Nicola

Chiede se il proprietario delle strutture sia il medesimo.

Arch. MARIANI MARIO

Risponde che al momento vi è un unico proponente che è il Fondo Immobiliare, che si chiama Namira SGR S.p.A., che se non ho letto male nella sua mission ha proprio quale prevalente funzione, quella dell'assistenza sociosanitaria; è un fondo salute.

Commissario FONZO Nicola

Chiede quanti posti sono previsti nella RSA.

Arch. MARIANI MARIO

Mi dicono che sono due edifici gemellati, ognuno di 120 posti letto.

Il presidente Pietro **PALMIERI**, non essendoci altri interventi, dichiara chiusa la seduta alle ore 09.30.

La Segretaria
Elena NEGRI
Firmato in originale
Firmato in oriata mining

Il Presidente 2[^] Commissione Consiliare
Pietro PALMIERI
Firmato in originale