

CITTÀ DI NOVI LIGURE

Provincia di Alessandria

Deliberazione di Giunta Comunale N. in data

Ufficio proponente: Gestione Territorio

Proposta di deliberazione N. 551

OGGETTO: MODIFICA AL PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI DELL' AREA Z3.
APPROVAZIONE AI SENSI DEGLI ART. 6 E 25 DELLE NORME DI ATTUAZIONE
DEL P.R.G.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che il comune di Novi Ligure è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 48-1721 del 19.11.90, successivamente integrato e modificato con diverse varianti;
- che detto P.R.G. individua le aree e gli immobili in cui gli interventi di trasformazione edilizia sono subordinati alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi;
- che per l'area Z3, come individuata dal P.R.G., l'art. 25 delle Norme di Attuazione prevede la ristrutturazione urbanistica da attuarsi tramite lo strumento urbanistico esecutivo definito "Programma di riqualificazione urbanistica" (P.I.R.U.);
- che l' art. 6 delle Norme di Attuazione del PRG prevede che, nel caso di attuazione frazionata delle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo, la disciplina degli interventi sulle singole sub-aree possa essere subordinata alla preventiva o contestuale adozione da parte del Comune di un "Programma di Intervento" esteso a tutta l'area oggetto di pianificazione esecutiva, finalizzato ad individuare la coerenza e le eventuali subordinazioni tra le singole sub-aree;

CONSIDERATO che l'art. 25 delle Norme di Attuazione consente, per l'area Z3, l' attuazione degli interventi attraverso Permesso di Costruire convenzionato riferito a singole sub-aree, nel caso in cui il Programma degli Interventi complessivo definisca il disegno di dettaglio degli spazi e delle infrastrutture pubbliche, la distribuzione delle SUL e delle destinazioni d'uso e qualora si garantisca in sede convenzionale la realizzazione degli spazi pubblici previsti dal P.d.I e non si pregiudichi la completa attuazione delle residue aree;

VISTO che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 25 aveva approvato in data 27 aprile 2004 un documento di indirizzi di riqualificazione urbana dell'area Z3;

ATTESO che, sulla scorta degli indirizzi di cui sopra, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 27.10.2008 era stato approvato il programma di Intervento dell'area Z3 per l'attuazione frazionata dell'area composto da Relazione illustrativa e n. 10 tavole grafiche;

PRESO ATTO che, nell'ambito del suddetto Programma degli Interventi, erano state spostate quantità di SUL da un comparto all'altro e in particolare dalle sub-aree B1 e B2 di proprietà privata al comparto A di proprietà pubblica;

PRESO ATTO altresì che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 21.09.2009 di approvazione della variante al PRG n. 1/2009 era stata trasferita una SUL di mq 3.000,00 dall'area Z3 ad un'altra area;

CONSIDERATO che:

- negli anni successivi l'Amministrazione Comunale non ha dato corso al Programma degli Interventi per il comparto di proprietà pubblica (comparto A);
- che analogamente il comparto C, di proprietà privata, non ha subito modifiche sostanziali;
- che gli unici interventi eseguiti hanno interessato le sub-aree B1 e B2, di proprietà privata, attuati mediante Permessi di Costruire convenzionati e Permessi di Costruire in deroga così come meglio specificato nell'allegata Relazione illustrativa;

CONSIDERATO altresì che nell'ultimo biennio sono state formulate alcune manifestazioni d'interesse per una valorizzazione del complesso ex Cavallerizza ;

ATTESO che nel documento programmatico di mandato in merito all'area Z3 testualmente si recita: *"È necessaria una revisione dell'intera progettualità dell'area Z3, se non altro per la parte riguardante la grande cubatura pubblica esistente e consistente nell'ex Piazza delle corriere, nella zona dell'ex macello e nella Cavallerizza – ex mercato ortofrutticolo. In caso di offerte di acquisizione da parte di privati in grado di valorizzare realmente l'importante porzione di territorio coinvolta, parte di tale cubatura potrebbe essere venduta, traendone un guadagno per l'Ente che potrebbe essere investito in altre opere. Le opzioni che si possono immaginare sono diverse. Per quanto riguarda la Cavallerizza si potrebbe pensare ad una soluzione tipo "Eataly" trasformando così Novi Ligure in un centro di eccellenza dal punto di vista dell'industria alimentare di alto livello";*

VISTA altresì la relazione dell'Assessore all'Urbanistica che richiama la necessità, alla luce di quanto sopra riportato, di riprogettazione dell'area Z3 con la vendita, attraverso apposito bando, del complesso della "ex Cavallerizza," e dell' ampliamento denominato "Ex mercato Ortofrutticolo", il mantenimento delle piazze e la non edificabilità dell'area commerciale di Via P. Isola, soluzione urbanistica più appropriata alle esigenze della città e che consentirebbe inoltre di disporre di diritti edificatori da distribuire in città con apposita variante urbanistica in funzione delle esigenze dei cittadini e nel più generale rispetto degli interessi pubblici;

VISTE le indicazioni contenute nella circolare PGR 9.05.2012 n. 7/UOL, punto 5.2, con cui è precisato che, in applicazione di quanto previsto dal DL 13.05.2011 n. 70, convertito in legge 12.07.2011 n. 106, l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi conformi al PRG è di competenza della Giunta Comunale;

ATTESO che l'Amministrazione comunale ha ritenuto di fornire più puntuali indicazioni agli uffici competenti, superando di fatto gli indirizzi di cui al documento approvato nel 2004;

VISTA quindi la deliberazione della Giunta Comunale n. 146 del 21/09/2016 con la quale l'Amministrazione ha fornito nuovi indirizzi operativi agli uffici incaricati per la redazione di specifico Programma di Intervento dell'area Z3 modificativo del P.d.I. esistente approvato con Deliberazione di consiglio Comunale n. 56/2008 ;

ATTESO che una bozza del nuovo Programma degli Interventi è stata sottoposta all'attenzione della Commissione Consiliare Urbanistica nelle riunioni dell'11/10/2016 e del 24/10/2016;

DATO ATTO che la presente modifica al programma degli Interventi dell' area Z3 è stata esaminata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 10.11.2016;

CONSIDERATO che il nuovo P.d.I., analogamente a quello già approvato, suddivide l'area in diverse sub-aree, tenendo conto dello stato di fatto, delle differenti tipologie del tessuto urbano e degli edifici esistenti, del grado di compromissione dei lotti, delle diverse proprietà, come segue:

- sub-aree A1, A2, A3, A4 (con prevalenza della proprietà pubblica),
- sub-aree B1 e B2 (proprietà privata)
- sub-aree C1, C2 (proprietà privata)
-

CONSIDERATO che il P.d.I. prevede la disciplina degli interventi sulle singole sub-aree, in applicazione delle disposizioni dell'art. 25 delle Norme di Attuazione del P.R.G., differenziando il grado e le condizioni di intervento in relazione ai diversi lotti e consente la realizzazione di interventi autonomi sulle singole sub-aree, con l'applicazione dei criteri di attuazione e delle clausole di correlazione tra gli interventi come prescritto dall'articolo 6 delle N.d.A.

PRESO ATTO delle modifiche e delle necessarie integrazioni ai dati riportati nel P.d.I. approvato nel 2008, anche per le modifiche subentrate a seguito di successive varianti al PRG, di più puntuale rilievi e del rilascio di permessi di costruire convenzionati e di permessi di costruire ai sensi della Legge 106/2011 e s.m.i, come meglio precisato nell' allegata relazione illustrativa;

CONSIDERATO che il nuovo P.d.I. trattiene nella disponibilità del comune una maggiore quantità di SUL a seguito di una minore edificazione prevista sulle sub-aree di proprietà comunale A2, A3, A4 rispetto al P.d.I. 2008 e che tale quantità è pari a mq 8.479,00 a destinazione residenziale e mq 11.872,18 a destinazione terziaria;

CONSIDERATO altresì che gli interventi di ristrutturazione urbanistica riguardano le sole sub-aree pubbliche (A1, A2, A3, A4) e che quindi le clausole di correlazione tra gli interventi dell'area Z3 sono demandate a più puntuale progetti esecutivi e, per la sub-area A2, ai contenuti del bando di alienazione relativo alla porzione oggetto di futura vendita ("ex Cavallerizza" ed "ex mercato ortofrutticolo", oltre ad area di pertinenza);

PRESO ATTO in particolare che gli articoli 10 e 12 del Decreto Legislativo 42/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio) prevedono che gli immobili pubblici la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, siano sottoposte alle disposizioni della Parte II (Vincoli) fino a quando non sia stata effettuata la verifica di interesse culturale e precisato altresì che:

- l'immobile "ex Cavallerizza" (foglio 28, mappale 171 parte) risulta "vincolato" (Decreto 30 gennaio 2003) ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e che quindi sia l'alienazione che i futuri interventi sono subordinati all'autorizzazione del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo che potrà limitarne e regolamentarne le modifiche e l'utilizzo;
- dalla documentazione agli atti d'ufficio l'edificio "ex mercato ortofrutticolo" (foglio 28, mappale 171 parte) risulta essere stato eseguito da meno di settant'anni in quanto costruito nel 1954 e che quindi per suddetto immobile non è necessario procedere con la verifica d'interesse culturale di cui agli articoli 10 e 12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;

PRESO ATTO pertanto che per l'intervento di riqualificazione della sub-area A2 i contenuti più puntuale sono demandati al bando di alienazione per la cessione degli immobili comunali che potrà prevedere anche la possibilità di eseguire ulteriori interventi nelle altre sub-aree di proprietà comunale;

ATTESO che il P.d.I. prevede per la sub-area B1 la possibilità di incrementare la SUL a disposizione di 500 mq a destinazione terziaria provenienti dal comparto A di proprietà pubblica e che la realizzazione dell'intervento è subordinata alle verifiche urbanistiche e commerciali, nonché all'acquisizione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO altresì che le modifiche alla sub-area B1 riguardano anche le superfici da destinarsi a standard pubblico a seguito della rinuncia all'ipotesi di collegamento tra la sub-area B1 e via Monte Sabotino così come invece previsto dal P.d.I. 2008 e che le stesse

comportano la necessità di modificare la convenzione già sottoscritta dall'Amministrazione Comunale e dai proprietari;

ATTESO che non sono state apportate con il presente P.d.I. modifiche sostanziali agli interventi previsti per le sub-aree B2, C1 e C2;

CONSIDERATO che si è ritenuto di garantire adeguate forme di pubblicità al presente provvedimento attraverso la pubblicazione dello stesso e dei relativi allegati sul sito web del comune e sulla pagina "Amministrazione Trasparente", oltre che mediante comunicazione diretta ai singoli proprietari della sub-aree interessate da recenti interventi di riqualificazione urbanistica (B1 e B2);

CONSIDERATO che il Programma di Intervento proposto risulta conforme al P.R.G. per quanto attiene le tipologie di intervento previste, la disciplina edilizia degli interventi ed il riequilibrio delle destinazioni ammesse, nei limiti delle percentuali e relative flessibilità indicate dal P.R.G.;

VISTO l' allegato parere favorevole esplicitato ai sensi dell' art. 49 – I comma – del T.U. n. 267/2000 in ordine all regolarità tecnico-amministrativa dal responsabile del servizio competente, nonché di conformità a leggi, statuto e regolamenti espressi dal Segretario Generale;

DATO ATTO che si prescinde dal parere di regolarità contabile in quanto il presente atto non ha rilevanza a fini contabili;

D E L I B E R A

1. Di approvare, ai sensi dell'articolo 6 e dell'articolo 25 delle Norme di Attuazione del PRG vigente, il P.d.I. per l'attuazione frazionata dell'area Z3 composto dai seguenti elaborati:

Relazione tecnico-illustrativa;

Tavola 1 – Stralcio di PRG – scala 1:1000

Tavola 2 – Inquadramento generale -- scala 1:1000

Tavola 3 – Stato di fatto – scala 1:1000

Tavola 4 – Spazi pubblici – scala 1:1000

Tavola 5 – Piante, prospetti e sezione fabbricato (ex) Cavallerizza – scala 1:100

Tavola 6 – Punti di vista documentazione fotografica – scala 1:1000

Documentazione fotografica

2. Di dare atto che gli interventi di trasformazione edilizia-urbanistica sulle singole sub-aree potranno avvenire nel rispetto e con le modalità indicate dall'articolo 25 delle N.d.A. del PRG e come indicato dal Programma degli Interventi con riferimento alla normativa prevista per le diverse sub-aree.
3. Di dare atto altresì che si demanda alla prima variante utile al P.R.G. la presa d' atto delle modifiche intervenute a seguito dei Permessi di Costruire in deroga rilasciati ai sensi della L. 106/2011 e di ogni altro aggiornamento e allineamento con i quadri sinottici del P.R.G. vigente così come meglio precisato al punto 10 della Relazione illustrativa del Programma.

