

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Ghemme è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale, approvato ai sensi del Titolo III della Legge Regionale n. 56 in data 05/12/1977 e s. m. e i., con D.G.R. n. 80- 07987 in data 24.09.1986 successiva variante generale comunale approvata con D.G.R. n. 12- 5790 in data 15.04.2002;
- che alla variante generale di cui sopra sono seguite:
 - n. 12 varianti parziali (comma 7, art. 17 L.R. 56/77), che hanno interessato porzioni puntuali del territorio e che hanno rispettato la capacità insediativa complessiva del Piano, le quantità delle aree e gli indici di edificabilità delle aree destinate alle attività economiche, la dotazione di aree a spazi pubblici, entro i limiti previsti dal menzionato comma 7 dell'art.17 L.R.56/77 e s.m.i.;
 - n. 1 variante strutturale approvata con DCC n° 25 dell'08.04.2019 formata ai sensi del comma 4 dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- la Società Ungaro E Cavallito Assicurazioni S.R.L. C.F. 01460990037 e P.IVA 01460990037, con sede legale in Novara, via Palestro n. 1, è proprietaria dell'area censita nel Catasto Terreni al foglio n. 10, mappali 336 e 703, collocata lungo via Papa Giovanni XXII angolo via Armando Diaz;
- le aree censite al foglio n. 10, mappali 336 e 703 è identificata dal vigente Piano Regolatore Generale "*Aree commerciali*" art. 12 NTA, per destinazioni puramente commerciali;
- con prot. n. 7641 del 06/10/2025 la Società Ungaro E Cavallito Assicurazioni S.R.L. C.F. 01460990037 e P.IVA 01460990037 richiedeva la modifica della destinazione d'uso dell'area censita al foglio n. 10, mappali 336 e 703, riconducendola ad un'area di utilizzo terziario, da azzonare ai sensi dell'art. 12 *bis* NTA "*Aree terziarie – Attività terziarie, di servizio alla persona e direzionali*", il tutto rendendosi disponibile alla predisposizione degli elaborati necessari all'approvazione della variante;
- con prot. 7832 del 10/10/2025, il responsabile del procedimento notificava, mezzo pec, all'interessata l'avvio di procedimento relativo alla richiesta di variazione urbanistico edilizia, redatto ai sensi degli artt. 7 e 8, L 241/1990;

Richiamato che:

- l'istruttoria espletata dall'ufficio tecnico ha accertato che l'intervento proposto non risulta attuabile mediante permesso di costruire in deroga ex art. 5, commi 9 e ss. D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011, in quanto comporta una trasformazione urbanistica organica e non puntuale, incidendo su assetto funzionale, standard e organizzazione della mobilità e richiede pertanto necessariamente variante urbanistica al PRG ai sensi dell'art. 17, comma 5, L.R. 56/1977;
- con Deliberazione di Giunta n° 161 del 21/11/2025 di oggetto "Protocollo d'intesa finalizzato alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria all'approvazione di variante parziale del vigente p.r.g.c. ai sensi dell'art. 17, comma 5, l.r. 56/1977 e smi – Ungaro e Cavallito" l'Amministrazione ha approvato lo schema di protocollo d'intesa, riconosciuto l'interesse pubblico dell'iniziativa, e dato mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica di attivare il procedimento di variante;
- che in data 26/11/2025 è stato firmato il *protocollo d'intesa finalizzato alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria all'approvazione di variante parziale del vigente p.r.g.c. ai sensi dell'art. 17, comma 5, l.r. 56/1977 e smi*
- che a tal fine la Società Ungaro E Cavallito Assicurazioni S.R.L. C.F. 01460990037 e P.IVA 01460990037 ha affidato gli incarichi professionali all'arch. Guido Vallino di Novara per la

redazione della variante urbanistica e allo Studio SosTeR – Studio Sostenibilità Territoriale (arch. Giorgio Graj) di Legnano per la predisposizione della verifica di assoggettabilità alla V.A.S..

Preso atto:

- che, ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. e della DGR n.25-2977 del 29.2.2016 in materia di valutazione ambientale strategica, per la natura della variante, questa debba essere sottoposta alla fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS;
- che, ai sensi della DGR n.25-2977 del 29.2.2016, l'Amministrazione Comunale in quanto soggetto preposto all'approvazione della Variante è l'autorità competente nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica;
- che, contestualmente al progetto preliminare, il tecnico incaricato ha provveduto a redigere il Documento Tecnico preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS di cui alla lettera a) del comma 4 dell'art.3/bis della L.R.56/77 e s.m.i. al fine di attivare la relativa procedura;
- che, ai sensi della DGR n.25-2977 del 29.2.2016, la fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione avverrà in maniera contestuale, e pertanto in concomitanza con la pubblicazione il Comune trasmetterà la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale, nonché alla Provincia di Novara sia per il parere sulla classificazione della variante e sulla compatibilità della stessa con il PTP, sia per il parere ai fini della verifica VAS.

Ricordato che ai sensi dell'art.17, comma 7 della L.R.56/77 e s.m.i. la deliberazione di adozione della variante parziale deve essere pubblicata sul sito informatico del Comune, a seguito della quale dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, chiunque può formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, riferite agli ambiti e alle previsioni della variante. Contestualmente all'avvio della fase di pubblicazione, la deliberazione medesima è inviata alla provincia, la quale entro 45 giorni dalla ricezione si pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, al rispetto dei limiti dimensionali, nonché sulla compatibilità della variante con il PTP e i progetti sovracomunali approvati e fornisce il contributo in caso di eventuale attivazione del processo di VAS.

Considerato che:

- l'area oggetto di intervento risulta caratterizzata da un contesto di progressiva perdita di attrattività commerciale e funzionale. La trasformazione verso destinazioni terziarie consente il riuso qualificato di un ambito già urbanizzato, evitando consumo di nuovo suolo;
- il Comune di Ghemme registra un fenomeno di indebolimento strutturale del tessuto commerciale locale, che impone politiche urbanistiche flessibili e orientate alla diversificazione funzionale, al fine di, incrementare le opportunità occupazionali, favorire l'insediamento di attività compatibili e innovative, rafforzare la competitività del sistema locale;
- la variante:
 - a. non modifica l'impianto strutturale del vigente PRGI, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
 - b. non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
 - c. non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt.21 e 22 per più di 0,5 mq per abitante, nel rispetto dei valori minimi di legge;
 - d. non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt.21 e 22 per più di 0,5 mq per abitante;
 - e. non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRGI vigente in misura superiore al 4 per cento;
 - f. non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRGI vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive in misura superiore al 6 per

cento nei limiti strettamente derivanti dalla riclassificazione funzionale senza incremento di capacità edificatoria complessiva;

- g. non incide sulla individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geomorfologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRGI vigente;
- h. non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art.24 della L.R.56/77 e s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;

– la presente variante si configura quale intervento di rigenerazione urbanistica ai sensi dei principi della pianificazione urbanistica sovraordinata, in quanto finalizzata al riuso di ambiti già urbanizzati senza consumo di nuovo suolo e alla riduzione delle condizioni di sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Visti gli elaborati presentati dai professionisti sopraindicati, ed in particolare vista la relazione illustrativa nella quale sono indicati le finalità e gli obiettivi della variante, nonché il soddisfacimento di tutte le condizioni stabilite dall'art.17 comma 5) della L.R.56/77 e s.m.i.;

Dato atto che detta variante è costituita dai seguenti elaborati in formato digitale e firmati digitalmente:

- Relazione illustrativa

(firmato digitalmente dall'arch. Guido Vallino – SHA F7 7D B4 69 AD 3E AA 97 2E 86 57 89 AA 5A 07 B3 25 C3 56 37 A4 23 7D 00 6E F3 CF D8 50 E1 AA 88);

- Modifiche cartografiche introdotte dalla Variante

(firmato digitalmente dall'arch. Guido Vallino – SHA CF 6B 59 5A F8 06 0D CD 39 E8 92 94 87 7A 1B F8 3F EB E8 E0 50 EA 26 9F 8C 06 35 04 1D CD 64 84);

- Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS

(firmato digitalmente dall'arch. Giorgio Graj – SHA 5F 28 5B 2B C3 FE 63 81 8F 2E 1B A4 0E FD 8A 7A 30 85 6E E2 D9 64 07 8E 7E 16 47 ED 1C 36 3C 02);

Che per comodità di lettura sono allegati in forma cartacea solo al presente atto.

Viste:

La Legge 17.8.1942 n.1150 e s.m.i.;

La Legge Regionale 5.12.1977 n.56 e s.m.i.;

La D.G.R. n.25-2977 del 29.2.2016;

Il D.Lgs. 267/2000;

Acquisiti: i pareri espressi in ordine alla regolarità tecnica e di “correttezza dell'azione amministrativa”, e in ordine alla regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art.49 e dell'art.147-bis del T.U.E.L. approvato con D.Lgs.n.267 del 18.8.2000 e la compatibilità monetaria, ai sensi dell'art.9 comma 2 del D.L.78/2009, convertito in Legge 102/2009;

INTERVIENE il Consigliere comunale di minoranza Roberto Preda che dichiara di parlare da tecnico ed esprime dei dubbi sulla legittimità della deliberazione; in particolare sull'esistenza dell'interesse pubblico del Comune nell'effettuare tale variante;

il Sindaco replica che l'interesse pubblico si evince dalla variante ed è costituito da un significativo intervento di rigenerazione urbana;

Il Consigliere Corazza produce una dichiarazione di voto Sub A), che si allega agli atti e con la quale esprime voto contrario;

ESPLETATA la votazione in forma palese per alzata di mano con esito:

Presenti n. 12;

Favorevoli n. 7;

Contrari n. 1 (Corazza);

Astenuti n. 4 (Temporelli, Preda, Quercioli, Costa);

DELIBERA

1. Di adottare la Variante Parziale n.13 al vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale, predisposta ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R.56/77 e s.m.i., dall'arch. Guido Vallino di Novara, e per la predisposizione della verifica di assoggettabilità alla V.A.S. dallo Studio SosTeR – Studio Sostenibilità Territoriale (arch. Giorgio Graj) di Legnano costituita dagli elaborati in formato digitale di seguito elencati:
 - Relazione illustrativa
(firmato digitalmente dall'arch. Guido Vallino – SHA F7 7D B4 69 AD 3E AA 97 2E 86 57 89 AA 5A 07 B3 25 C3 56 37 A4 23 7D 00 6E F3 CF D8 50 E1 AA 88);
 - Modifiche cartografiche introdotte dalla Variante
(firmato digitalmente dall'arch. Guido Vallino – SHA CF 6B 59 5A F8 06 0D CD 39 E8 92 94 87 7A 1B F8 3F EB E8 E0 50 EA 26 9F 8C 06 35 04 1D CD 64 84);
 - Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS
(firmato digitalmente dall'arch. Giorgio Graj – SHA 5F 28 5B 2B C3 FE 63 81 8F 2E 1B A4 0E FD 8A 7A 30 85 6E E2 D9 64 07 8E 7E 16 47 ED 1C 36 3C 02);
2. Di dare atto che la variante parziale n.13 viene qualificata come “variante parziale” al vigente PRGI in quanto le modifiche in essa contenute soddisfano tutte le condizioni previste dal comma 5 dell'art.17 della L.R.56/77 e s.m.i., in quanto:
 - a. non modifica l'impianto strutturale del vigente PRGI, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
 - b. non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
 - c. non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt.21 e 22 per più di 0,5 mq per abitante, nel rispetto dei valori minimi di legge;
 - d. non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt.21 e 22 per più di 0,5 mq per abitante;
 - e. non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRGI vigente in misura superiore al 4 per cento;
 - f. non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRGI vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive in misura superiore al 6 per cento nei limiti strettamente derivanti dalla riclassificazione funzionale senza incremento di capacità edificatoria complessiva;
 - g. non incide sulla individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geomorfologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRGI vigente;
 - h. non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art.24 della L.R.56/77 e s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;
3. Di dare atto che, in particolare, la variante rispetta i parametri quantitativi di cui al comma 5) lettere c), d) e) e f) dell'art.17 della L.R.56/77;
4. Di dare atto, inoltre, che la Variante parziale n.13:
 - non presenta, per quanto a conoscenza di questa Amministrazione, motivi di incompatibilità con gli strumenti di pianificazione sovracomunale;
 - non comporta variazioni che possano produrre modifiche in tema di zonizzazione acustica;
 - risulta compatibile rispetto alla zonizzazione acustica vigente;

5. Di dare atto che per l'approvazione della variante sarà ottemperata la procedura di cui all'art.17 comma7 della L.R.56/77e s.m.i.;
6. Di dare atto che, ai sensi della DGR n.25-2977 del 29.2.2016, la fase di verifica di assoggettabilità alla VAS e la pubblicazione avverranno in maniera contestuale;
7. Di dare mandato al Responsabile del Procedimento per l'espletamento degli atti e degli adempimenti previsti dall'art.17 comma 7) dellaL.R.56/77 e s.m.i., e precisamente:
 - a. la pubblicazione sul sito informatico del Comune degli atti relativi alla variante parziale n.13 unitamente alla presente deliberazione per 30 giorni consecutivi, con la precisazione che dal quindicesimo al trentesimo giorno, chiunque ne abbia interesse, può presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, limitatamente alle aree oggetto di variante;
 - b. l'invio, contestuale alla fase di pubblicazione, della deliberazione e degli atti della variante alla Provincia, che entro 45 giorni dalla ricezione si pronuncerà in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, sulla compatibilità della variante con il Piano Territoriale Provinciale e i progetti sovracomunali approvati, nonché formulerà il parere ai fini della verifica di VAS;
 - c. la trasmissione della variante parziale e del documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale, che invieranno i propri pareri entro i successivi 30 giorni dalla data di ricevimento.

INOLTRE, stante la necessità di provvedere con urgenza;

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Il Consigliere Corazza produce una dichiarazione di voto Sub A), che si allega agli atti e con la quale esprime voto contrario;

ESPLETATA la votazione in forma palese per alzata di mano con esito:

Presenti n. 12;

Favorevoli n. 7;

Contrari n. 1 (Corazza);

Astenuti n. 4 (Temporelli, Preda, Quercioli, Costa);

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale viene così sottoscritto

Il Sindaco
Firmato digitalmente
BARBAVARA MIRKO

Il Segretario Comunale
Firmato digitalmente
CARMENI DOTT. AGOSTINO