



COMUNE DI CAMERI
PROVINCIA DI NOVARA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE Consiglio Comunale N.12 DEL 16/07/2025

OGGETTO:

Adozione della variante al Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica della ex area Bossi con contestuale adozione della Variante Parziale n. 38 al PRGC vigente, ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Premesso che il Comune di Cameri è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale vigente approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 9-22591 in data 6/10/1997;

richiamata:

- la propria deliberazione n. 58 del 18/12/2003 con la quale è stato approvato il piano di zonizzazione acustica del territorio comunale ai sensi della L. 447/95 e L.R. 52/2000 ed ai sensi delle indicazioni fornite dalle Direzioni pianificazione e Gestione Urbanistica nonché Tutela e Risanamento Ambientale della regione Piemonte, successivamente modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 16/12/2008;
- la deliberazione di Giunta Regionale n. 23-14179 del 29/11/2004 con la quale veniva approvata la Variante Strutturale n. 5 al vigente P.R.G.C. di adeguamento del quadro del dissesto e della pericolosità idrogeologica, secondo la procedura individuata dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 31-3749 del 06/08/2001 e D.G.R. n. 45-6656 del 15/07/2002, condiviso dal Gruppo Interdisciplinare nell'incontro conclusivo svoltosi il 30/01/2003, successivamente modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 16/03/2010 di approvazione della Variante Strutturale n. 7 al PRG ai sensi della L.R. 1/2007 e s.m.i.;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 11/11/2013 di approvazione della variante strutturale n. 8 al PRG vigente di adeguamento al Rischio Incidente Rilevante;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 09/09/2017 per l'approvazione della perimetrazione di centro abitato ai sensi dell'art. 12, comma 2, n. 5bis), della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 26/06/2018 di approvazione del Regolamento Edilizio ai sensi dell'art. 3, della L.R. 19/1999, in conformità a Regolamento Edilizio Regionale approvato con D.C.R. n. 247-45856 del 28/11/2017;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 09/02/2022 di approvazione della Variante Parziale n. 36 al PRGC vigente, con la quale si è provveduto, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28/99 ad adeguare lo strumento urbanistico generale vigente ai criteri urbanistico-commerciali definiti dalla Regione Piemonte nell'allegato A della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999, così come modificata dalla DCR n. 347- del 23/12/2003, dalla DCR n. 59-10831 del 24/03/2006 e dalla DCR 191-43016 del 20/11/2012;
- che in data 29/07/2021 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 è stato approvato il Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica delle ex area Bossi con contestuale approvazione del progetto definitivo di variante strutturale n. 9 al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 15, comma 14 della L.R. 56/77 e s.m.i.

visto che allo stato attuale il programma integrato è in corso di attuazione e che è stata completata la parte commerciale relativa alla realizzazione del nuovo supermercato;

visto che la parte commerciale riguarda anche il recupero della porzione di fabbricato in tempi passati utilizzato come filatura e considerato meritevole di conservazione da parte della competente Soprintendenza in quanto il progetto è riconducibile all'architetto Vittorio Gregotti, architetto di fama internazionale

dato atto che l'intervento sull'edificio della ex filatura prevede il recupero del fabbricato esistente senza possibilità di modifica e/o di ampliamento e che il piano approvato ha computato in mq 3.220 la superficie utile lorda all'interno del volume esistente;

accertato che allo stato attuale la superficie utile lorda esistente è quantificabile in mq 3.943 e che è acclarato l'errore di calcolo di tale parametro;

visto che il mancato riconoscimento dell'effettiva superficie utile lorda esistente precluderebbe il recupero del fabbricato perdendo l'occasione di valorizzare un immobile di alto valore culturale;

ritenuto di procedere la modifica del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica limitatamente alla correzione dell'errore materiale di calcolo della superficie utile lorda esistente relativa all'edificio della ex filatura attraverso una variante parziale al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto, gli effetti comportano rilevanza limitata al territorio comunale;

atteso che l'occasione di avviare il procedimento di variante parziale al PRGC, limitata al testo dell'art. 15bis delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione (NUEA), consente di integrare il testo normativo anche con il recepimento dei disposti dell'art. 9, comma 3, secondo capoverso del D.M. 1444/1968 che recita: *"Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche."*

visti i contenuti complessivi della variante;

atteso che, la variante proposta presenta le seguenti condizioni:

- non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente;
- non interviene a modificare in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale e non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- non interviene a ridurre o ad aumentare la quantità globale di aree a servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. oltre il limite di 0,5 mq/abitante;
- non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRGC vigente;
- non incrementa le superfici territoriali né gli indici di edificabilità previsti dal PRGC vigente relativi ad attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive in misura superiore al 3% delle aree totali vigenti e previste;
- non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione delle idoneità geologiche all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art.24 né le afferenti normative di tutela e salvaguardia;

atteso che il prospetto numerico di verifica delle condizioni di cui all'art. 17 comma 5 lettere a) b) c) d) e) f) della L.R. 56/1977 e s.m.i. non viene compilato in quanto non sono previste variazioni degli azionamenti urbanistici;

ritenuto pertanto di non procedere alla predisposizione di relazioni specifiche in merito agli aspetti geologici-tecnici ed alla compatibilità acustica in quanto la variante non prevede

trasformazioni di aree agricole e/o modifiche di azzonamenti in quanto limitata alla modifica dell'art. 15bis delle NUEA;

Dato atto che la modifica

- non comporta incremento di nuovo uso del suolo in aree "isolate" esterne sia al concentrico dell'azzonamento del PRGC vigente che della perimetrazione del centro Abitato che alla stessa "impronta di consumo di suolo";
- non comporta modifiche alla zonizzazione della Classificazione Acustica Comunale non compatibili sotto il profilo dell'accostamento funzionale (cioè, non peggiorative nei confronti degli insediamenti residenziali esistenti);
- non comporta in alcun modo possibili modifiche e/o aggiornamenti al quadro dei dissesti già approvato con gli elaborati geologici di supporto al PRGC, e conseguentemente non essere localizzati in aree già classificate come non idonee per l'edificazione

visto quanto elencato sopra e visto il contenuto dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., atteso pertanto che la presente Variante è da considerarsi qualificabile come "Variante Parziale";

vista la proposta progettuale del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica con contestuale variante parziale al PRGC, di cui all'art. 5, comma 2 della L.R. 18/1996 e s.m.i., predisposta dall'architetto Margherita Testa, Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e conservatori Province di Novara e Verbano-Cusio-Ossola al n. 795, in data luglio 2025, costituita da:

- Relazione illustrativa - luglio 2025
- Estratto Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C. - luglio 2025
- EL. 01 Tav. b;
- EL. 01 Tav. c;
- EL. 05 Tav. a;
- EL. 05 Tav. b;
- EL. 05 Tav. b1 – Tav. 3 di 10 e Tav. 4 di 10;
- EL. 05 Tav. c;
- EL. 08 – Norme Tecniche di Attuazione PIRU

Ritenuto di non procedere con la verifica di assoggettabilità alla VAS vista la limitata entità della modifica e visto anche che il Programma Integrato è già stato assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica, conclusasi con parere motivato ai sensi dell'art. 15, comma 1 del D.lgs 152/2006 e s.m.i.;

dato atto che in data 3/10/2017 con DCR n. 233-35836 è stato approvato il Piano Paesaggistico Regionale, pubblicato sul BURP n. 42, supplemento 1 del 19/10/2017 e che ai sensi dell'art. 143, comma 9, del D.lgs 42/2004 e s.m.i. e, come specificato nell'art. 2, comma 4 delle norme di attuazione del piano paesaggistico regionale, a far data dall'approvazione del piano medesimo le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali ed urbanistici e che, per gli effetti di cui all'art. 8, comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i., tali disposizioni sono contenute all'interno del piano paesaggistico regionale, in particolare nelle norme di attuazione agli articoli 3 comma 9, 13 commi 11, 12 e 13, 14 comma 11, 15 commi 9 e 10, 16 commi 11, 12 e 13, 18 commi 7 e 8, 23 commi 8 e 9, 26 comma 4, 33 commi 5, 6, 13 e 19, 39 comma 9 e 46, commi 6, 7, 8 e 9, nonché nel "*Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte*", all'interno della sezione "*prescrizioni specifiche*" presente nelle schede relative a ciascun bene;

atteso che il presente schema di deliberazione di Consiglio Comunale è stato pubblicato sul sito informatico del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi dell'art. 39 del D.lgs 33/2013;

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

richiamata la L.R. 52/2000 e s.m.i.;

richiamata la direttiva 42/2001/CE;

richiamato il D.Lgs 152/2006;

richiamata la D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008;

richiamato il D.Lgs n. 267/2000;

richiamato il D.lgs 33/2013;

visto il parere tecnico favorevole del Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia in ordine alla regolarità tecnica sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000;

disposto dal Sindaco/Presidente di procedere mediante votazione palese ed avendo l'esito della votazione dato il seguente risultato:

Voti favorevoli n.

Voti contrari n.

Astenuti n.

Su n. Consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

1. di adottare ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i., il progetto preliminare della Variante Parziale n. 38 al PRGC, per la modifica dell'errore materiale di computo della superficie utile lorda relativa all'edificio destinato a filatura della fabbrica Bossi, predisposto dall'architetto Margherita Testa, Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e conservatori Province di Novara e Verbano-Cusio-Ossola al n. 795, in data luglio 2025, costituita da:
 - Relazione illustrativa - luglio 2025
 - Estratto Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C. - luglio 2025
 - EL. 01 Tav. b;
 - EL. 01 Tav. c;
 - EL. 05 Tav. a;
 - EL. 05 Tav. b;
 - EL. 05 Tav. b1 – Tav. 3 di 10 e Tav. 4 di 10;
 - EL. 05 Tav. c;
 - EL. 08 – Norme Tecniche di Attuazione PIRU

2. di dare atto ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/1977 e successive modifiche, la Variante presenta le seguenti condizioni:
 - a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente;
 - b) non interviene a modificare in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale e non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
 - c) non interviene a ridurre o ad aumentare la quantità globale di aree a servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. oltre il limite di 0,5 mq/abitante;
 - d) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRGC vigente;
 - e) non incrementa le superfici territoriali né gli indici di edificabilità previsti dal PRGC vigente relativi ad attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive;
 - f) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione delle idoneità geologiche all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente in misura superiore al 3% delle aree totali vigenti e previste;

- g) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art.24 né le afferenti normative di tutela e salvaguardia;
e che pertanto la presente Variante è da considerarsi qualificabile come "Variante Parziale";
3. di dare atto che per le limitate modifiche oggetto di variante parziale, qualificabili come errore materiale di rilievo, e che il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica è già stato assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 15, comma 1 del D.lgs 152/2006 e s.m.i., non viene attivato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS al fine di evitare un appesantimento procedurale;
 4. di disporre che la presente deliberazione venga pubblicata sul sito informatico del Comune di Cameri ed all'Albo Pretorio del Comune per un periodo di trenta giorni consecutivi e che dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione è possibile per chiunque formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse riferite agli ambiti ed alle previsioni della variante;
 5. di dare atto che le previsioni di pianificazione di tale variante non interferiscono con le aree di danno degli stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante presenti sul territorio comunale;
 6. di dare atto che la variante adottata con il presente provvedimento è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attua le previsioni, nello specifico alle norme cogenti del Piano Paesaggistico Regionale approvato con deliberazione di Consiglio Regionale 3/10/2017, n. 233-35836;
 7. di inviare, per il seguito di competenza, la presente deliberazione ed i relativi allegati alla Provincia di Novara al fine di ottenere il parere sulla compatibilità della variante parziale con il Piano Territoriale Provinciale e i progetti sovracomunali approvati, entro trenta giorni dalla ricezione della deliberazione di adozione ed agli Enti competenti in materia ambientale per l'espressione del proprio parere di competenza.

Successivamente, stante l'urgenza a provvedere,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con Voti favorevoli n.

Voti contrari n.

Astenuti n.

Su n. Consiglieri presenti e votanti espressi per alzata di mano,

D I C H I A R A

la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.