

## **COMUNE DI FARA NOVARESE**

**UNIONE NOVARESE 2000**

**Provincia di Novara**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE: VARIANTE PARZIALE N. 9 AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 5, DELLA LEGGE REGIONALE 05/12/1977 N. 56 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI.**

### **OSSERVAZIONI E PROPOSTE**

n. 1 protocollo 861 del 12 aprile 2018  
presentata da privati (nominativi omessi ai sensi del Reg. EU 2016/679).

Contenuto dell'osservazione:

i Signori (nominativi omessi ai sensi del Reg. EU 2016/679), proprietari di una villetta adiacente al terreno oggetto di Variante, contestano la legittimità di definizione della Variante come "parziale" ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/1977 e s.m.i., in quanto le attività per lo sport ed il tempo libero non sono espressamente citate tra le attività economiche per le quali è consentito un incremento del 6% della superficie territoriale.

Chiedono inoltre di verificare la compatibilità dell'insediamento previsto con gli ambiti residenziali contigui, nonché di ricomprendere nella Variante anche il lotto già oggi occupato da una palestra privata.

Proposta di controdeduzione:

Nell'applicazione della L.R. 56/77 e s.m.i. con la dizione di "attività economiche" vengono raggruppate tutte quelle attività, variamente "etichettate" dai piani locali, che siano sostanzialmente riconducibili a quelle "produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive" per il cui riconoscimento, nei limiti quantitativi e nel rispetto delle condizioni definiti dall'art. 17 della legge medesima, è contemplato il ricorso a variazioni dello strumento urbanistico generale classificate come "parziali" e al conseguente sviluppo della relativa procedura semplificata.

E' il caso delle "attrezzature private per lo sport ed il tempo libero" definite dal vigente PRG del Comune di Fara Novarese, che individuano attività sportive, ginniche e per il divertimento gestite da privati e rivolte all'utilizzazione pubblica, che occupano aree, anche di rilevanti dimensioni, e necessitano di strutture, talora complesse, con finalità imprenditoriali, cioè con la forma di imprese che in cambio di un corrispettivo "economico" forniscono servizi legati alla fruizione privata e all'esercizio delle specifiche attività rappresentate. Gli esempi in atto più rilevanti sono

costituiti, nello stesso comune, dall'impianto per l'esercizio del "motocross" e dalla piscina estiva "Tre Re".

Appare del tutto evidente come la specifica dizione con la quale il PRG classifica la fattispecie di uso del suolo in argomento, debba essere classificata come "attività economica" e così rientrare nella casistica contemplata dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

E' appena il caso di evidenziare come con la medesima dizione o con espressioni del tutto simili possano essere considerate, a livello urbanistico, anche attività sportive e per il tempo libero esercitate con modalità più squisitamente private, per le quali, cioè, la fruizione avviene solo da parte del proprietario dell'impianto, dei suoi ospiti o dei suoi amici.

Da quanto esposto, si evince anche come l'oggetto della variante, **sulla cui natura di "parziale", per altro, già si è espressa positivamente, con Decreto del Presidente n. 71 del 17 maggio 2018, la Provincia di Novara, Ente individuato dalla legge regionale a riconoscerne e garantirne la legittimità**, risulti, nei fatti, al di là delle etichette, come attività "compatibile e complementare" con le destinazioni d'uso esistenti al contorno. L'area confinante, sulla qual è stata realizzata l'esistente attività privata rappresentata dalla "palestra ginnica" per il fitness, è ancora classificata urbanisticamente come "area residenziale di completamento" sulla quale il vigente PRG prevede tra le destinazioni d'uso "consentite ed ammesse", con pari dignità e riconoscimento di quella propria "residenziale", quella che contempla: "ristoranti, bar, locali di divertimento ed attrezzature sportive".

L'attualizzazione della classificazione dell'area, per la quale nell'osservazione si invoca una riclassificazione funzionale congruente con quella dell'area oggetto di variante, sarà argomento della più generale e complessiva Variante che, per obbligo di legge, il Comune di Fara è chiamato ad predisporre in adeguamento al vigente Piano Paesaggistico regionale entro 24 mesi dall'entrata in vigore dello stesso (ottobre 2017);

Che l'area rimanga classificata come attualmente risulta o che venga, alla fine, riclassificata come "area residenziale esistente" o, ancora, come area a specifica destinazione formalmente congruente con quella dell'area oggetto di variante, non cambia la sostanza delle cose trattandosi, comunque, di intervento atto a permettere lo sviluppo di un'attività economica che, al momento, è stato trattato con gli strumenti ed i mezzi messi a disposizione dalla legislazione vigente.

Una omogenea specifica riclassificazione delle aree in argomento sarà, come detto, sicuramente oggetto di futura Variante urbanistica anche perché potrà, se necessario, provvedere ad un diverso dimensionamento delle superfici interessate e delle particolari possibilità insediative, nell'ottica di un'auspicabile migliore assetto e maggiore sviluppo dell'attività insediata.

Nella considerazione della possibilità che il rumore di fondo connaturato con la natura del previsto impianto pressostatico non si trasformi in elemento di disturbo per gli insediamenti residenziali circostanti, sarà cura dell'Ufficio Tecnico Comunale assicurare che l'applicazione di scelte relative al tipo e al posizionamento dei necessari generatori d'aria risulti la migliore possibile, al fine di garantire il dovuto confort degli spazi circostanti l'impianto stesso..

Si propone pertanto di **non accogliere** l'osservazione.