



COMUNE di TERNATE

PROVINCIA di VARESE

Prot. N°

Ternate, 04.10.2023

Al Responsabile Area Territorio
ed Attività Tecniche

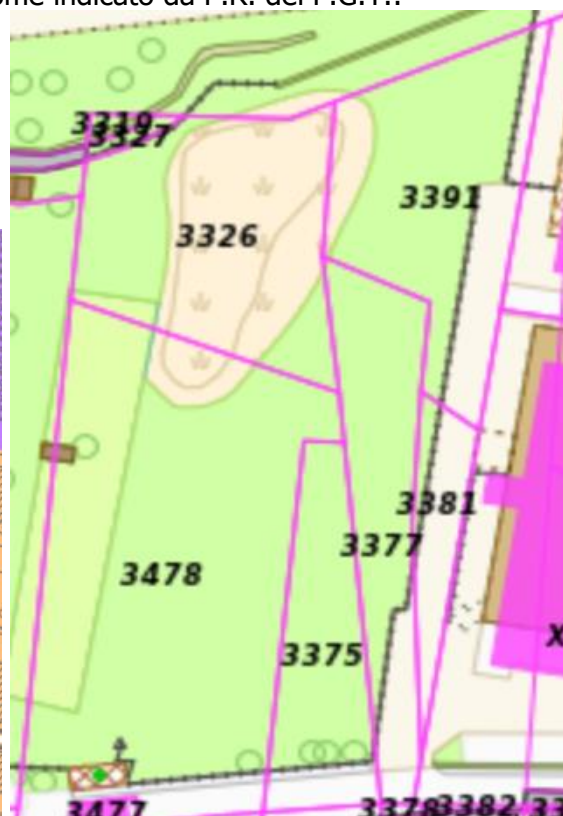
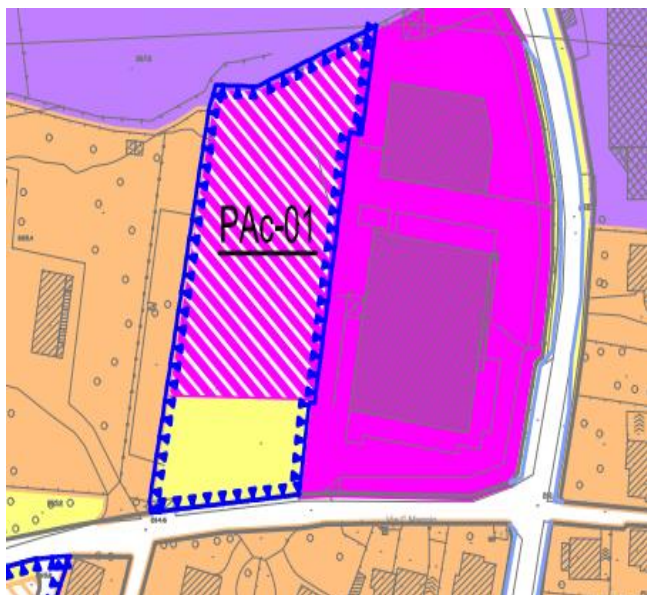
Oggetto: REDAZIONE PROGETTO IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. N° 160/2010 procedura straordinaria dell'ex art.5, solo parzialmente riproposti dal nuovo art. 8. Modifica committenza e modifica progetto.

PREMESSA

- che gli artt. 1 e 4 della Legge 15.03.1997 n. 59, hanno delegato il Governo al conferimento di funzioni e compiti alle regioni ed enti locali, per la riforma della pubblica amministrazione e per la semplificazione amministrativa;
- che l'art. 20 della Legge 15.03.1997 n. 59, comma 8, allegato 1, numeri 26, 42, 43 e 50, ha delegato il Governo ad emanare norme regolamentari delegificanti nell'ambito delle attività produttive;
- che l'art. 23 del Decreto Legislativo 31.03.1998 n. 112, ha trasferito ai Comuni le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie;
- che l'art. 25 del Decreto Legislativo 31.03.1998 n. 112, salva la facoltà per l'interessato di ricorrere all'autocertificazione per l'attestazione, sotto la propria responsabilità, della conformità del progetto alle singole prescrizioni delle norme vigenti, ha disciplinato la possibilità per il Comune, nella qualità di amministrazione procedente, di fare ricorso alla conferenza di servizi, le cui determinazioni sostituiscono il provvedimento ai sensi dell'articolo 14 della Legge n. 241 del 7.08.1990 come modificata dalla Legge n. 340/2000 e dalla Legge n. 15/2005;
- che l'art. 27 bis del Decreto Legislativo 31.03.1998 n. 112, stabilisce che le amministrazioni, gli enti e le autorità competenti a svolgere, ai sensi degli articoli da 23 a 27, attività istruttorie nell'ambito del procedimento di cui al regolamento previsto dall'articolo 20, comma 8, della Legge 15.03.1997 n. 59, per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione, la riconversione di impianti produttivi e per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli investimenti produttivi, provvedono all'adozione delle misure organizzative necessarie allo snellimento delle predette attività istruttorie, al fine di assicurare il coordinamento dei termini di queste con i termini di cui al citato regolamento;

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il sig. CASTANO GIUSEPPE, C.F.: CSTGPP60E05L682H, residente in Varese, Via L. Papi n. 21, in qualità di legale rappresentante della Ditta OMNIGROUP s.r.l., P.IVA 03161690122 con sede in Varese – Via Brunico n. 50, con istanza prot. n. 5054 del 13.07.2021 e proprietario dei mappali n. 3319, 3326, 3374, 3375, 3376, 3377, 3381, 3391, 3478 del foglio n° 9 del Comune di Ternate siti lungo la Via 1° Maggio, aveva presentato domanda (PdC n. 67/2021) intesa ad ottenere il permesso di costruire per la realizzazione di un insediamento di attività produttiva in area sita in Comune di Ternate, Via 1° Maggio, come indicato da P.R. del P.G.T.:



La pratica edilizia presentata prevedeva la realizzazione di due fabbricati parte ad uso commerciale/direzionale, parte artigianale, da insediarsi nell'area sita a Ternate in via Primo Maggio, ed insistente sui mappali 3319-3326-3375-3376-3377- 3381-3391-3478-3374, in ambito territoriale PAC-01 – Tessuto dell'economia. L'area di proprietà, formata dai mappali su indicati, è stata dotata in PGT di scheda di ambito con dati progettuali guida, indici, aree da cedere ecc.;

- in base alle prescrizioni del PGT attualmente vigente la nuova edificazione nell'area oggetto d'intervento è assoggettata a preventiva approvazione di un piano attuativo denominato "PAC-01 Ambito di VIA I° MAGGIO"; tali indici prevedono ridotte possibilità edificatorie fattibili-realizzabili dovendo dimensionare un progetto notevolmente limitato in forza della massima altezza indicata, la distanza dai confini, la superficie copribile e quella permeabile, l'ulteriore pesante situazione relativa alla superficie da cedere alla P.A. per la realizzazione di infrastrutture, sottraendo quasi 1/4 del terreno di proprietà, e rendendo di fatto non adeguata e non conveniente l'attuazione di una iniziativa sull'area; la perimetrazione in P.G.T. non corrisponde alla situazione reale, in quanto parte dei mappali di proprietà sono stati erroneamente esclusi dal perimetro del Piano Attuativo ed inseriti in ambito di "Tessuto dell'espansione: comparti a carattere polifunzionale", creando una situazione di impossibilità di

realizzazione di qualsiasi intervento avendo tessuti ed indici completamente diversi. Si rileva che tale area aggiuntiva al PAc-01, risulta essere di quasi 1.800,00 metri quadrati.

- con la superficie oggetto di previsione di dotazione infrastrutturale si è inteso dotare il territorio comunale di aree a servizio della mobilità e sosta, mediante la realizzazione di parcheggi attrezzati per la residenza, si ritiene opportuno rilevare che ad una attenta analisi, estesa al contesto in cui è inserita, le residenze presenti sono tutte a carattere unifamiliare e plurifamiliare con estesi lotti privati più che sufficienti a rispondere alla necessità di dotazione di parcheggi sia a livello privati che pubblico (avventori-ospiti), e che le aree commerciali o produttive sono ovviamente già dotati di parcheggi commisurati al carico urbanistico che generano.

Sulle aree interessata da PAc-01 non sussistono vincoli di natura storico-paesistica, ecologica, paesistico-ambientali.

ESCLUSIONE VAS – 1° Conferenza

In data 15.09.2022, prot. N° 8546, a seguito di 1° Conferenza dei Servizi per esclusione della VAS, è stato emesso provvedimento di assoggettabilità VAS al procedimento SUAP in Variante al Piano delle Regole del PGT del Comune di Ternate avente ad oggetto l'ambito Pac-01.

URBANISTICA – EDILIZIA 2° Conferenza

In data 15.12.2022, prot. N° 11637, è stato redatto verbale della 2° Conferenza decisoria ai fini edilizi e urbanistici.

MODIFICA COMMITTENZA

In data 09.05.2023, prot. N° 4000, con voltura è stata comunicata il cambio di proprietà, dalla Soc. OMNIGROUP s.r.l., P.IVA 03161690122 con sede in Varese – Via Brunico n. 50, a Soc. SILFRA s.r.l., P.IVA.: 03882710126 con sede a Laveno Mombello (VA) – Via Labiena 153.

IL PROGETTO e la MODIFICA DI PROGETTO

La soluzione urbanistica inizialmente proposta, con procedura straordinaria dell'ex art. 5 del D.P.R. 447/1998 ora art. 8 del DPR 160/2010, prevedeva una redistribuzione delle aree occupate dai due ambiti territoriali, determinando una Superficie Fondiaria con omogeneità di destinazione (Tessuto dell'economia con indici adeguati ed usufruibili), invariata alle verifiche, avente conformazione atta alla realizzazione del presente progetto per la costruzione di un capannone parte commerciale/direzionale e un capannone in parte artigianale/deposito

La NUOVA proposta progettuale propone la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale - deposito, sito a Ternate in via Primo Maggio, ed insistente sui mappali 3319-3326-3375-3376-3377-3381-3391-3478-3374, in ambito territoriale PAc-01 – Tessuto dell'economia.

Viene proposto di realizzare un allineamento tra quanto attualmente previsto in P.G.T. e la situazione reale esistente sia a livello di ridefinizione degli esatti confini di proprietà, sia di rendere congruente la pianificazione e destinazione d'uso del lotto mediante la modifica degli indici che devono risultare più concreti ed applicabili al contesto su cui insistono, è per tale motivo che si ritiene ragionevole ed opportuna l'applicazione della facoltà prevista dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

La soluzione urbanistica proposta prevede una redistribuzione delle aree occupate dai due ambiti territoriali, determinando una Superficie Fondiaria con omogeneità di destinazione (Tessuto dell'economia con indici adeguati ed usufruibili), invariata alle verifiche, avente conformazione atta alla realizzazione del presente progetto per la costruzione di un capannone artigianale/deposito, mediante la rettifica sostanziale della linea che fraziona l'intera proprietà in differenti destinazioni urbanistiche.

3° Conferenza dei Servizi finale e decisoria

Sentiti gli Enti sovracomunali e per quanto sopra esposto la scrivente procede all'attivazione della 3° Conferenza dei Servizi finale e decisoria.

Il Responsabile del Procedimento
(Tiziana geom. Lonido)