

Regione Piemonte
Provincia Novara

A.S.L. Novara

Legge Regionale
n. 56
del 05.12.1977
successive
modificazioni e
integrazioni

Data di
elaborazione:

MAGGIO 2022

Progettista:

Architetto
Estella Ferrara
Novara (NO)

Comune di **MARANO TICINO**

P.R.G.C. 2008

Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale

approvato con D.G.R. 1-576 del 29.11.2019 pubblicata sul B.U.R. n. 50 del 12.12.2019

Adeguamento di limitata entità

(art. 17, comma 12°, lettera c), Legge Regionale 56/77 s.m.i.)

delibera C.C. n. del divenuta esecutiva il.....

Elaborati del:

Il Sindaco

Il Segretario comunale

Il Progettista

firmato digitalmente

AR (H) ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NV (O) DI NOVARA E VERBANO - CUSO - OSSOLA
ARCHITETTO

PROGETTO
DEFINITIVO

sezione
A/a Ferrara Estella

n° 840



base cartografica
aggiornata al:

Il Responsabile del procedimento

PRGC 2008

Titolo dell'elaborato:

A a

Relazione tecnica

Indice generale:

1	PREMESSA	pag.	1
2	SITUAZIONE ESISTENTE	pag.	1
3	PROPOSTA DI ADEGUAMENTO	pag.	5
4	VERIFICA DELL'ADEGUAMENTO	pag.	6

Allegati:

- 1 - INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETÀ SU BASE CATASTALE - Scala 1:2000
- 2 - INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETÀ SU PRG VIGENTE - Scala 1:2000
- 3 - ESISTENTE - PRG 2008 - Stralcio Tav. P 03 - Scala 1:2000, e relativa legenda
- 4 - PROGETTO - PRG 2008 - Stralcio Tav. P 03 - Scala 1:2000, e relativa legenda

1 PREMESSA

Il Comune di Marano Ticino è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), denominato 'nuovo PRGC 2008', approvato con D.G.R. n. 1-576 del 29.11.2019 pubblicata sul B.U.R. n. 50 del 12.12.2019.

La verifica del presente adeguamento viene fatta su estratti del PRG vigente (Allegati 3 e 4).

Poiché è necessario portare modificazioni agli atti tecnici del PRG, ai sensi dell'art. 17, comma 12°, lettera c), della LR 56/77 s.m.i., è stato predisposto il presente fascicolo contenente le motivazioni tecniche a corredo della specifica deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale; relativamente a:

**ADEGUAMENTO DI LIMITATA ENTITÀ DI PERIMETRI DI AREA
SOTTOPOSTI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO**
(art. 17, comma 12°, lettera c), Legge Regionale 56/77 s.m.i.)
Aree individuate nella Tav. P. 03 del PRGC,
ricomprese nell'anello di previsione viabilistica Polo Produttivo Sud:
PE D19/1, PE 19/2, PE 20/1, PE D20/2, PEC D21, PE D22.

Si precisa che, ai sensi del citato comma 12°, tali provvedimenti amministrativi specificamente previsti ed ulteriormente precisati con Circolare PGR 5 agosto 1998, n. 12/PET, non costituiscono variante al PRGC.

2 SITUAZIONE ESISTENTE

È pervenuta all'Ufficio Tecnico del Comune di Marano in data 24.06.2020 una richiesta da parte delle Società 'A.D.M. Scavi e Costruzioni S.r.l.' e di 'LTE 2 S.r.l.' ai fini di riconoscere in un unico perimetro di Strumento Urbanistico Esecutivo le loro proprietà, attualmente ricomprese in diversi PE con destinazione urbanistica omogenea (produttiva, industriale, artigianale) declinata in diverse definizioni (aree configurate, di completamento, di nuovo impianto).

Entrambe le ditte hanno la necessità di sviluppare le proprie attività aziendali, e le medesime proprietà sono suddivise in vari piani esecutivi che costituiscono lo sviluppo dell'ambito produttivo sud, rispettivamente:

- con le sigle <PEC D21>, <PE D22> (in parte), <PE D20/2> e <PE D19/2> (in parte) sono individuate le aree che ricadono nella disponibilità della ditta A.D.M.,
- con la sigla <PE D20/1> è individuata l'area che ricade nella disponibilità della ditta LTE 2,

mentre con le sigle <PE D19/1> e <PE D19/2> (in parte) sono individuate le aree che ricadono nella disponibilità di altra proprietà, parzialmente interessate da questa modifica tenuto conto del PE D19/2, condiviso con la proprietà A.D.M.

Tali suddivisioni derivano da richieste delle medesime proprietà pervenute nel corso della redazione del PRG 2008, prima e dopo la rielaborazione del PRG post osservazioni regionali. Dall'approvazione del PRG 2008 sono infatti significativamente mutate le esigenze delle Società e le acquisizioni di aree in proprietà.

La ditta A.D.M. ha sede in Via Sempione, n. 1/C, all'estremo ovest del comparto produttivo configurato individuato come Polo Produttivo Sud del territorio; la stessa risulta insediata nell'ambito territoriale dall'anno 2003, ed è attiva nei seguenti settori: movimento terra, escavazioni, demolizioni, lavori stradali, recupero rifiuti da demolizione, trattamento di inerti.

Negli anni seguenti la ditta ha acquistato altri terreni limitrofi e ad oggi risulta essere proprietaria di un'area catastalmente accorpata di superficie complessiva di circa mq 79.520.

Prevalentemente le aree di proprietà oggetto di questa modifica sono classificate 'aree produttive di nuovo impianto', di cui all'art. 3.5.4 delle NTA del PRG, soggette a PE, ancora in previsione e non attuate.

Si precisa che la quota di proprietà destinata ad 'aree produttive configurate e di completamento' di cui all'art. 3.5.2 delle NTA del PRG, è stata oggetto di un Piano Esecutivo Convenzionato (PEC D21) con convenzione sottoscritta in data 05.06.2009. L'ambito, già riportato in sede di PRG 2008 in fase di attuazione, beneficiando delle proroghe consentite dalle recenti leggi (d.l. n. 69/2013 Decreto del Fare, d.l. n. 76/2020 Decreto Semplificazioni) risulta ancora in essere e in validità di termini (scadenza 05.06.2025).

La ditta LTE 2, con sede in Via Sempione n. 3/bis, invece, è proprietaria degli immobili utilizzati dalla società TVH Italia S.r.l. e della Società CAM S.r.l., operanti nel settore ricambistica e accessori per i mezzi idonei alla movimentazione dei materiali, veicoli industriali e macchine agricole.

A seguito delle recenti acquisizioni risulta essere proprietaria di una superficie territoriale di circa mq 15.460, di cui una quota è rappresentata dal PE D20/1 (circa mq 5.946), area destinata ad 'aree produttive di completamento' soggette a PE, non ancora attuata.

Nella richiesta pervenuta sono elencate alcune criticità:

- nella conformazione dei piani, ormai non più rispondente alle nuove esigenze e alle proprietà;
- nell'attuazione di più piani esecutivi;
- nell'attuazione di un piano condiviso con altra proprietà.

e alcune considerazioni propositive:

- individuazione di nuovo unitario piano esecutivo;
- individuazione di nuove previsioni di accesso favorevoli ad entrambe le proprietà;
- idonee riconfigurazioni attraverso cessioni tra le parti per consentire realizzazioni funzionali e autonomi progetti urbanistici ed edilizi.

Quanto è oggetto di richiesta è stato dalla scrivente verificato, vista la Relazione redatta da tecnico a corredo, oltre ad avere ispezionato nel dettaglio il sito, e vista la situazione urbanistica in atto del PEC non ancora attuato completamente.

Si riporta lo stato di fatto delle due proprietà su base catastale e su PRG (elaborati forniti dal Professionista che ha redatto la richiesta). Allegato 1 e Allegato 2.

3 PROPOSTA DI ADEGUAMENTO

Le due ditte richiedono di accorpate in un unico Strumento Urbanistico Esecutivo, da attuarsi anche per comparti, le aree ricadenti in distinti PE, al fine di pianificare un disegno organico e funzionale, risolvendo le criticità emerse e dando soluzione alle nuove esigenze in atto.

Considerato che l'Amministrazione promuove l'interesse pubblico nell'attuare gli interventi previsti dal PRG, è compito del sottoscritto professionista ricomporre gli elementi a supporto della richiesta pervenuta e della volontà dell'Amministrazione nell'accoglierla e perseguirla ai sensi di legge.

Si richiama a titolo indicativo il PRG 2008 vigente che all'art. 5.1.1 'Modalità di attuazione del piano' delle NTA consente già le seguenti possibilità di assoggettare porzioni di territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi motivati da specifiche esigenze e di interdipendenza urbanistico-funzionale, o di collegamento o unificazione di distinti SUE, assumendo specifici provvedimenti amministrativi motivati.

Visto inoltre quanto prevede l'art. 17, comma 12, lettera c), in base alla LR 56/77 e s.m.i., si propone:

- la ridelimitazione dei perimetri delle aree soggette a PEC D21, PE D22, PE D20/2, PE D20/1 e quota parte del PE D19/2, in un unico perimetro soggetto alla formazione di nuovo <PE D20>;
- la ridelimitazione dei perimetri delle aree soggette a PE D19/1 e quota parte PE D19/2, in un unico perimetro soggetto alla formazione di nuovo <PE D19>.

Il nuovo PE D20 ricomprende le proprietà ADM e LTE 2 (più una piccola quota relativa ai mappali 146 e 147, già ricompresa nella perimetrazione originaria).

Il nuovo PE D19 ricomprende uniche proprietà di terzi.

È solo il caso di precisare che:

- sono state ricalibrate le quote di standard per aree produttive afferenti ai nuovi PE, nel rispetto di quanto previsto dalle singole aree omogenee. Si attesta che tale ricalcolo è stato verificato senza diminuire la quota prevista in PRG 2008.
- le nuove sigle PE D19 e PE D20 sostituiscono e annullano quelle sul PRG vigente, ripartendo da quella con il numero inferiore (19 precisamente).
- i perimetri sono stati ridefiniti pedissequamente tenendo conto dell'impianto infrastrutturale originario di contorno ad essi (viabilità ad anello).

È opportuno precisare, in merito al PEC D21 in fase di attuazione, che sovrapponendosi una nuova regolamentazione (nuovo PE D20) sarà necessario revocare lo strumento in essere. Sarà compito dell'Amministrazione tener conto di quanto è stato attuato e ceduto, ricomprendendo tale pianificazione in una nuova previsione al fine di favorire la composizione urbanistica architettonica infrastrutturale dell'area e dell'insieme.

4 VERIFICA DELL'ADEGUAMENTO

L'Amministrazione intende accogliere l'istanza proposta e di conseguenza modificare lo strumento di pianificazione del territorio.

Viste le intenzioni dei proponenti di ripermetrare e di riorganizzare funzionalmente l'intero comparto per consentire l'attuazione organica delle aree di completamento e nuovo impianto (porzione significativa dell'intero Comparto produttivo Sud), oltre alla realizzazione congiunta delle opere di compensazione e mitigazione come previste dal PRG.

Tenuto conto che:

- la modifica della perimetrazione ai PE riguarda aree appartenenti alla stessa proprietà;
- le superfici, incluse/escluse dalle perimetrazioni così modificate, appartengono alla stessa classificazione urbanistica relativa al 'Sistema insediativo: usi produttivi, per beni e servizi', pur con distinte aree omogenee, che vengono confermate;
- la modifica risulta di limitata entità in quanto non altera le previsioni di piano, le infrastrutture previste e gli interventi non pregiudicano gli interessi della comunità (pubblico interesse);
- tali modificazioni non richiedono ulteriori nuove scelte urbanistiche e non comportano modifiche ai conteggi approvati con il PRG 2008;
- le NTA del PRG vigente sono confermate per i nuovi PE così come riconfigurati;

Nella presente relazione sono proposte in allegato la situazione esistente e la modifica di progetto. Tali elaborati sono a stralcio della cartografia di PRG, Tavola P 03 in scala 1:2000. Sarà cura dell'Amministrazione, in una successiva variante di aggiornamento cartografico, rimuovere profili e sigle precedenti aggiornando la suddetta Tavola con quanto modificato.

L'Amministrazione ha provveduto ad inviare una Comunicazione di avvio di procedimento amministrativo ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 241/90 agli interessati confinanti delle aree oggetto di modifica.

Nei termini stabiliti per eventuali osservazioni non sono pervenute istanze.

È pervenuta una osservazione fuori tempo Prot. n. 2220 del 16.05.2022 da parte del Sig. De Tomasi relativa a problematiche di regimazione delle acque tra confinanti, pertanto da tenere eventualmente in considerazione in sede attuativa dei comparti.

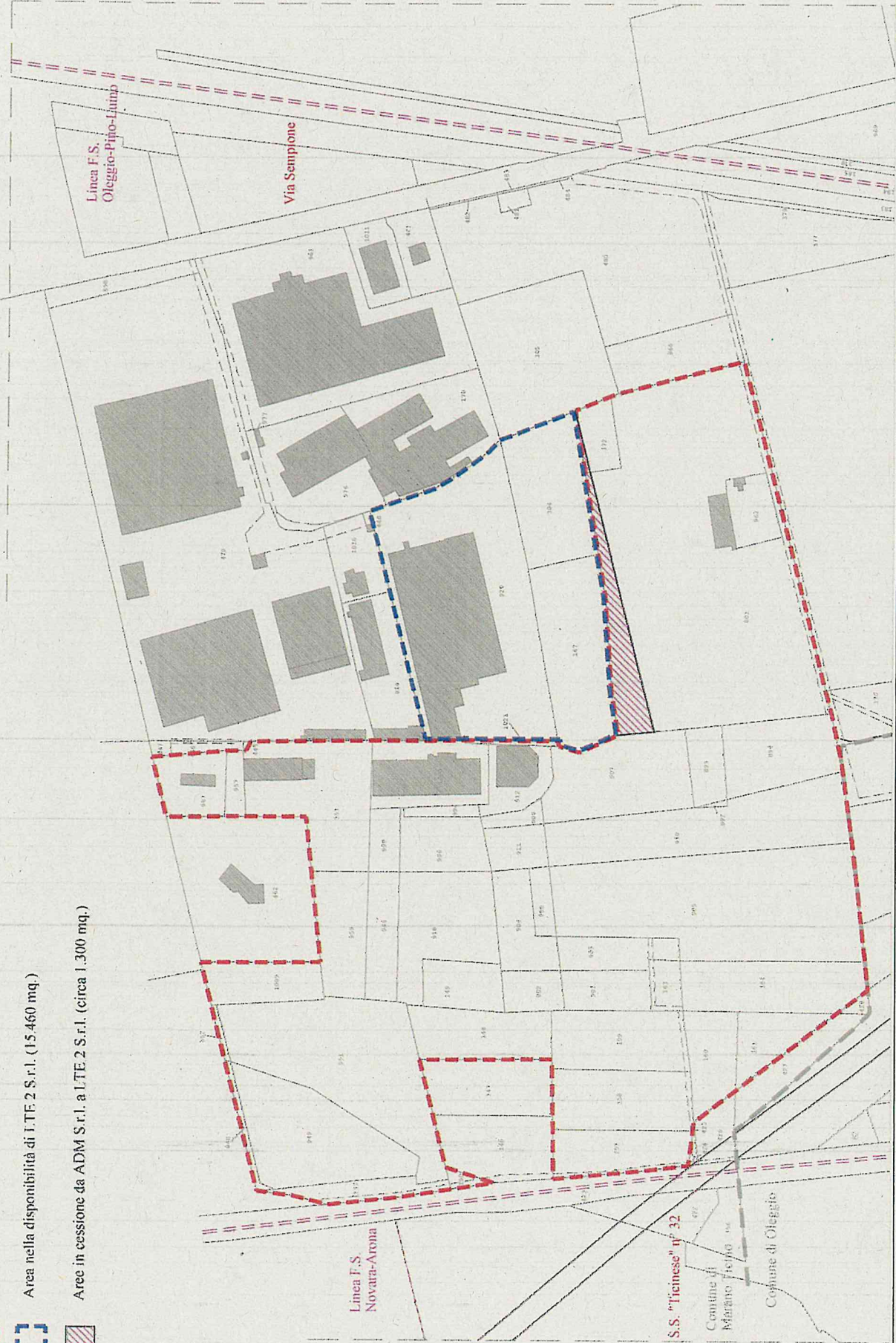
Si allegano gli estratti di PRG, situazione esistente e di progetto con la nuova ridelimitazione dei perimetri.

LEGENDA

Area nella disponibilità di A.D.M. S.r.l. (79.520 mq.)

Area nella disponibilità di L.TE 2 S.r.l. (15.460 mq.)

Area in cessione da ADM S.r.l. a L.TE 2 S.r.l. (circa 1.300 mq.)

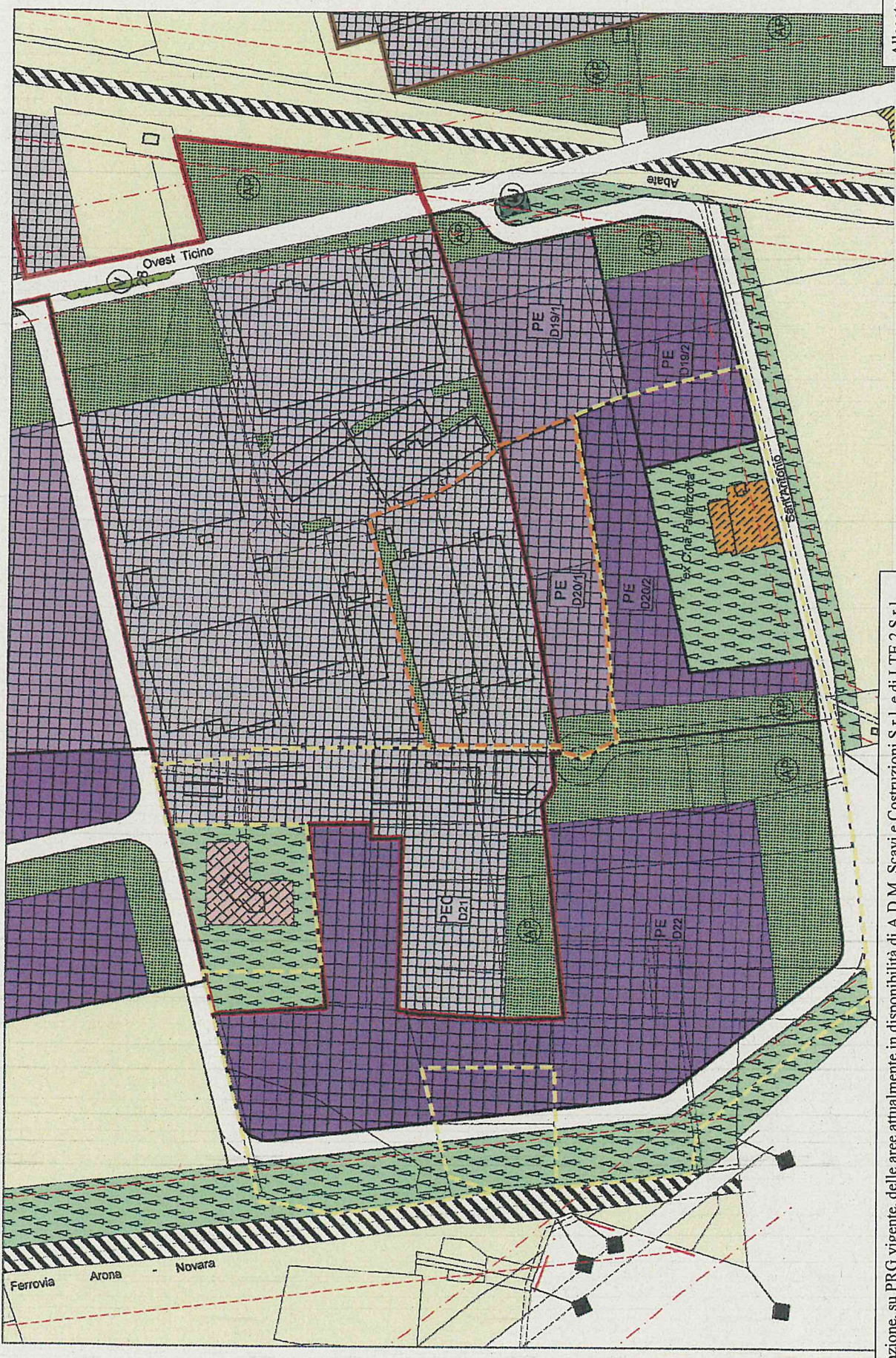


Individuazione, su base catastale aggiornata, delle aree in disponibilità di A.D.M. Scavi e Costruzioni S.r.l. e di L.TE 2 S.r.l. e delle aree in cessione da ADM a L.TE 2

Area nella disponibilità di LTE 2 S.r.l.

Aree nella disponibilità di A.D.M. S.r.l.

LEGENDA

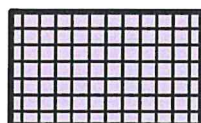


Individuazione, su PRG vigente, delle aree attualmente in disponibilità di A.D.M. Scavi e Costruzioni S.r.l. e di LTE 2 S.r.l.

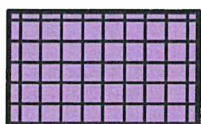
LEGENDA



AREE PER LA VIABILITA' IN PROGETTO
Art. 3.2.2



AREE PRODUTTIVE CONFIGURATE E DI COMPLETAMENTO
Ⓞ = distributore di carburanti R = a particolare normativa
Art. 3.5.2



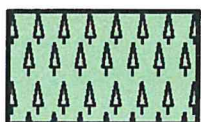
AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO
Art. 3.5.3



AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO
Art. 3.5.4



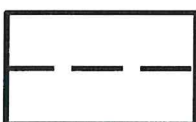
AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE,
AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVI
Art. 3.2.4 punto 2, 3



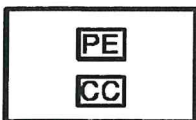
AREE A VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE
Art. 4.3.17



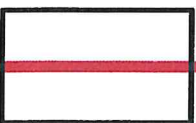
PERIMETRAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA (S.U.E.)
O A CONCESSIONE CONVENZIONATA



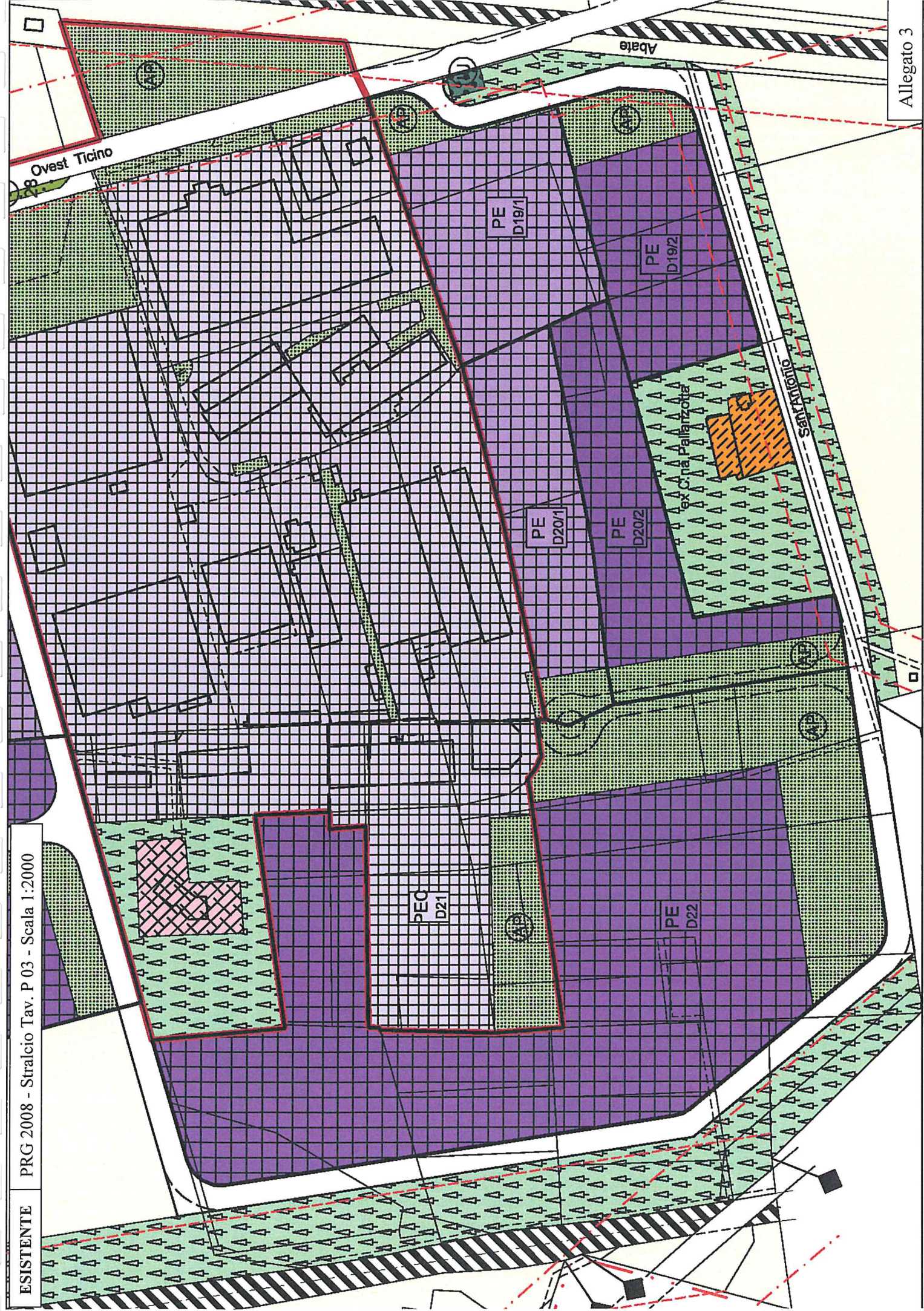
PERIMETRI DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI APPROVATI E/O IN FASE DI ATTUAZIONE

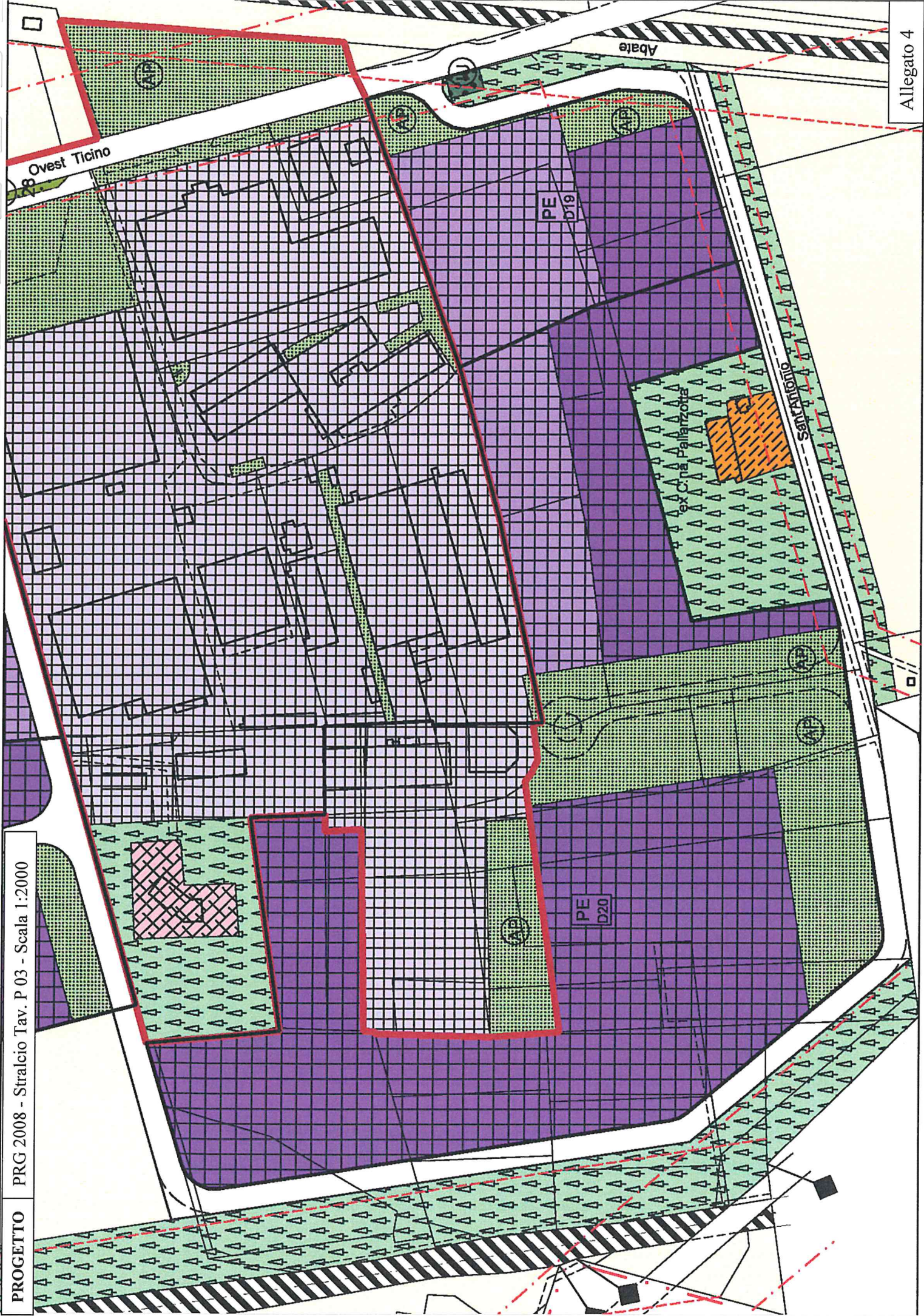


AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA O A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

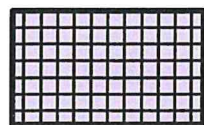


PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO
Art. 12 comma 2 n. 5bis L.R. 3/2013





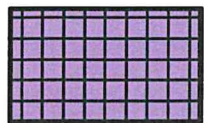
LEGENDA



AREE PRODUTTIVE CONFIGURATE E DI COMPLETAMENTO

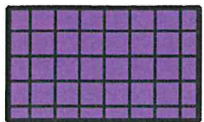
Ⓧ = distributore di carburanti R = a particolare normativa

Art. 3.5.2



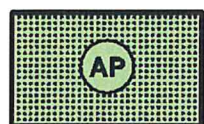
AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO

Art. 3.5.3

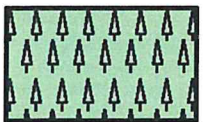


AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

Art. 3.5.4

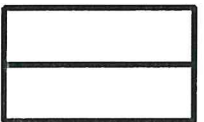
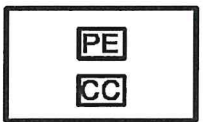
AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE,
AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVI

Art. 3.2.4 punto 2, 3



AREE A VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE

Art. 4.3.17

PERIMETRAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA (S.U.E.)
O A CONCESSIONE CONVENZIONATA

AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA O A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO



PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO

Art. 12 comma 2 n. 5bis L.R. 3/2013