

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE IN MERITO ALLA "VARIANTE PARZIALE AL PRGC N. 1 DEL COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA EX ART. 17 COMMA 5 L.R. 56/77 E S.M.I." ADOTTATA CON DELIBERA DEL CONSIGLIO UNIONE BASSA VALLE SCRIVIA N. 10 DEL 13.12.2022

* * * * *

In merito all'adozione della Variante di cui in epigrafe è giunta una sola osservazione, registrata al Prot. dell'Unione Bassa Valle Scrivia al N. 131 del 18.01.2023, redatta dallo Studio Legale XXX, avente il seguente oggetto: ***Deliberazione del Consiglio dell'Unione Bassa Valle Scrivia n. 10 del 13/12/2022, avente per oggetto "Variante parziale n. 1 al P.R.G.C. ex art. 17 comma 5° della L.R. n. 56/77 e ss.mm.ii. da adottare con le procedure della D.G.R. 29.02.2016 n. 25-2977. Adozione del progetto preliminare di variante" - Diffida a valere anche quali osservazioni*** -, formulata dal suddetto studio legale per conto, genericamente, dei proprietari dei terreni interessati dalla Variante, senza tuttavia riportare l'elenco puntuale dei medesimi.

CONTENUTI DELLA DIFFIDA A VALERE ANCHE QUALI OSSERVAZIONI

La Variante, a parere dell'esponente, sottende la volontà dell'Amministrazione "di impedire la possibilità, di recente manifestatasi, di attuazione del SUE B" da parte di un soggetto intenzionato ad acquistare l'intero compendio per sfruttarne la potenzialità edificatoria.

La scelta operata dall'Amministrazione "con il solo conclamato obiettivo di impedire all'operatore promissario acquirente di sviluppare il proprio progetto", danneggerebbe i proprietari dei fondi, sottendendo una scelta pianificatoria di principio generale, quella della sostenibilità, frapposta per dissimulare l'effettivo intento dell'Ente; tale scelta pianificatoria non può inoltre, a parere dell'esponente, essere conseguita con lo strumento della variante semplificata di cui all'art. 17 bis comma 4 della L.R. 56/77.

Seguono una serie di considerazioni sui danni economici che deriverebbero ai proprietari dei terreni e la diffida a dare corso alla Variante.

CONTRODEDUZIONI

Preliminarmente si osserva che, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77, le osservazioni devono essere formulate "nel pubblico interesse": tale peculiarità non è propria dell'osservazione in argomento.

Secondariamente si rileva che nell'Osservazione si afferma che la Variante è stata adottata ai sensi dell'art. 17 bis comma 4 della L.R. 56/77. Questa affermazione, forse causata da una lettura affrettata degli elaborati, non corrisponde al vero. La Variante è stata adottata ai sensi dell'art. 17 comma 5 della stessa legge. Si tratta di procedure, in verità, molto diverse. Peraltro si evidenzia che nello stesso titolo della delibera, riportato anche nell'oggetto dell'Osservazione, è correttamente indicato "art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i."

La procedura adottata è quindi legittima e corretta e ciò è avvalorato anche dal fatto che la Provincia di Alessandria, alla quale sono stati trasmessi gli elaborati della Variante in quanto Ente competente, con Decreto del Presidente della Provincia n. 6 del 19.01.2023, ha dichiarato che la Variante "rispetta i criteri di cui al comma 5 del medesimo articolo e pertanto è stata correttamente identificata come variante parziale".

Su questo punto quindi è superfluo soffermarsi oltre.

Per quanto concerne le motivazioni della Variante, queste appaiono contestate aprioristicamente nelle loro finalità ma non nella loro sostanza, in merito alla quale l'Osservazione nulla oppone.

Si ritiene che esse siano state argomentate adeguatamente nella Relazione Illustrativa, riportando una serie di dati, oggettivi ed incontestabili, che dimostrano come al momento attuale vi sia nel territorio comunale una disponibilità di aree produttive di gran lunga superiore alle reali necessità.

Estrapolando i dati principali dalla Relazione Illustrativa della Variante, si ricorda che la superficie territoriale complessiva delle aree produttive presenti nel Comune di Castelnuovo Scivìa è pari a circa mq 951.677 e di queste circa mq 468.680, approssimativamente il 50% del totale, sono attualmente inutilizzate.

A fronte di questo dato, inconfutabile, si evidenzia e si sottolinea che la scelta dell'Amministrazione non è stata quella di rendere inedificabile l'area produttiva in oggetto, bensì di normarne diversamente lo sfruttamento.

Occorre considerare che il SUE B è l'unica area produttiva di rilevante estensione (mq 202.160) presente sul territorio comunale, ad oggi totalmente inediticata e priva di qualsiasi tipo di urbanizzazione. Si tratta quindi di un'area "vergine", sulla quale è ancora possibile intervenire preventivamente rendendo i parametri urbanistici più compatibili con un concetto di tutela e uso del suolo più sostenibile, concetto che non può più essere quello dello sfruttamento indiscriminato volto esclusivamente a favore dello sviluppo produttivo, ma che deve invece essere mediato con le esigenze di tutela del territorio e dell'ambiente attraverso l'incentivazione al riutilizzo di strutture dismesse e il completamento delle zone già urbanizzate.

Pertanto il paragone inserito nell'Osservazione fra il SUE B ed i SUE A e C non è pertinente.

Il SUE A (mq 282.361) infatti è totalmente urbanizzato ed è per la maggior parte già sfruttato ed edificato. Ridurre gli indici a posteriori non avrebbe senso.

Il SUE C ha una superficie di soli mq 23.913 ed è, di fatto, un'estensione del SUE A in quanto è realmente contiguo a questo non essendovi nessuna strada fraposta fra le due aree. E' corretto affermare che l'Area Produttiva n. 21 (area Acerbi), il SUE A e il SUE C, rappresentino di fatto un'unica vasta area produttiva e che per logica e coerenza urbanistica le altezze degli edifici ed i parametri urbanistici di queste tre aree devono essere gli stessi.

Il SUE C inoltre è posto in fregio ad un asse viario principale, la SP 93 (Strada per Pontecurone), dove sono presenti tutte le urbanizzazioni necessarie; il SUE B, al contrario, è lontano da un asse viario principale e si trova, di fatto, in aperta campagna in fregio, su un lato, al SUE A e, sull'altro, alla Strada San Damiano, che è una strada campestre, stretta e priva di ogni tipo di urbanizzazione.

La situazione dei tre SUE A - B - C è quindi molto diversa fra loro e non può essere semplicisticamente accomunata.

Ridurre le altezze dei fabbricati del SUE C, stante la limitata superficie, comporterebbe in un futuro solo un antiestetico salto di quota fra i fabbricati dell'uno e dell'altro lotto. Aumentare la superficie filtrante del SUE C, stante la modesta superficie, non comporterebbe, ad esempio, nessun beneficio al problema dello smaltimento delle acque piovane che è, invece, una delle problematiche da affrontare per l'edificazione del SUE B.

Al contrario, ridurre l'altezza dei fabbricati del SUE B, che ha una superficie di oltre 200.00 mq, ha un effetto considerevole sull'impatto visivo e incrementarne la superficie filtrante ha una ricaduta positiva sul problema dello smaltimento delle acque meteoriche e sul conseguente sovraccarico dei ricettori.

Altrettanto errata e inopportuna è l'affermazione, contenuta nell'Osservazione, in base alla quale il dichiarato intento della Variante di contenere al minimo indispensabile il consumo e lo sfruttamento del suolo per ragioni ambientali, sottende in realtà la volontà di impedire l'attuazione del SUE B, recando conseguentemente pregiudizio agli interessi economici dei proprietari dei lotti.

Ciò non corrisponde al vero. Si ribadisce che l'azione dell'Amministrazione non è quella di impedire l'edificabilità dell'area in argomento, che viene invece mantenuta, ma sottende una motivazione esclusivamente di carattere ambientale e di salvaguardia dell'ecosistema, da attuarsi attraverso una modifica dei parametri urbanistici dell'area medesima, posto che la norma consente di intervenire in tale direzione. Ciò è avvalorato anche dalle scelte operate in campo urbanistico con continuità e coerenza dall'Amministrazione nel corso di molti anni, quali ad esempio, la scelta di non incrementare il numero di aree edificabili all'interno del centro urbano, la creazione di nuove zone verdi nell'abitato, la salvaguardia del Parco dello Scrivia mediante il suo inserimento nel SIC (Sito di Interesse Comunitario), la creazione di una vasta area verde attrezzata sulla sponda destra del Torrente Scrivia e in molte altre circostanze, prima fra tutte la stessa creazione del SUE A che, si sottolinea, è stato interamente realizzato dall'Amministrazione comunale, quale nuova area industriale posta al di fuori del centro abitato, le cui ricadute sulla qualità dell'ambiente in termini di riduzione del traffico veicolare, riduzione dell'inquinamento aeriforme e riduzione dell'inquinamento acustico sono oggi a beneficio di tutti.

Ciò premesso, si propone il **non accoglimento** dell'osservazione.

Il Progettista

(arch. Alberto Giordano)



Alessandria, 8 febbraio 2023