



COMUNE
DI
CASTELNUOVO SCRIVIA

Provincia di Alessandria

PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE GENERALE

al P.R.G.C. approvato D.G.R. n. 34-2401 del 28/11/1995
modificato dalla Variante Strutturale adottata con D.C.C. n. 49 del 28/09/2000,
approvata con D.G.R. n. 17-1638 dell'11/12/2000 e successive Varianti Parziali

CONTRODEDUZIONI

alle osservazioni pervenute
dalla Regione a seguito della trasmissione del Progetto Definitivo

Delibera di Consiglio Comunale n° del

IL SINDACO

Sig. Pierangelo Luise

IL PROGETTISTA

Arch. Alberto Giordano

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Sergio Battiston

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Massimo Salvemini

LUGLIO 2011

CONTRODEDUZIONI

alle osservazioni pervenute dalla Regione relative al Progetto Definitivo di Variante del PRGC del
Comune di Castelnuovo Scivia

* * * * *

Esaminate le osservazioni e le richieste di modifica e/o integrazione pervenute dalla Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, ai fini dell'espletamento delle procedure di cui al comma 15 dell'art. 15 L.R. 56/77 e s.m.i., si contro deduce quanto segue.

Punto 3.1.1 Piano Paesaggistico Regionale - Adeguamento a misure di salvaguardia derivanti dall'adozione del Piano di cui alla D.G.R. n. 53-11975 del 04.08.2009.

Osservazione: Si richiede di verificare che sulle aree e sugli immobili tutelati dall'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio non siano previsti interventi in contrasto con le prescrizioni di cui agli articoli 13, 14, 16, 18, 26 e 33 delle norme di Attuazione del PPR sottoposte a misure di salvaguardia.

Controdeduzione: *è stata svolta una verifica dalla quale è emerso che non vi sono elementi di contrasto fra gli interventi previsti sugli immobili di cui sopra e la normativa citata. Le Norme di Attuazione, all'art. 3 comma 4, riportano il richiamo alle norme cogenti del PPR.*

Punto 3.2.1 Aspetti dimensionali – Destinazione residenziale

A) Osservazione: Si chiede di rivedere i dati relativi alla CIR nella Relazione Illustrativa.

Controdeduzione: *Il calcolo della CIR è stato riveduto alla luce di una diversa formulazione delle tabelle relative alle aree residenziali, alle aree produttive ed alle aree a servizi residenziali. Le tabelle suddette inoltre sono state modificate anche alla luce di alcune correzioni derivanti da modifiche e/o correzioni introdotte in fase controdeduttiva.*

B) Osservazione: Si chiede di riesaminare le tabelle relative agli spazi a standard nella Relazione illustrativa

Controdeduzione: *Tutte le tabelle relative agli standard sono state rielaborate e, conseguentemente, anche il calcolo degli standard procapite è stato modificato sia nelle rispettive tabelle che nella CIR.*

C) **Osservazione:** Si chiede di procedere alla versione aggiornata della Scheda quantitativa dei dati urbani che è stata presentata con la formulazione risalente al PRGC originario di Castelnuovo

Controdeduzione: *Si accoglie l'osservazione e si aggiorna la scheda quantitativa dei dati urbani presente nel PRGC vigente ed approvato con i dati emergenti dalla presente Variante Generale.*

Punto 3.2.2 Aspetti dimensionali - Destinazione produttiva

A) **Osservazione:** l'incremento delle aree a destinazione produttiva D1 è pari a circa il 27%. Si chiedono esaurienti motivazioni che giustifichino tale incremento.

Controdeduzione: *il comune di Castelnuovo si caratterizza per un tessuto produttivo ben sviluppato come dimostra il fatto che su circa 5.600 abitanti sono presenti, come risulta dagli elenchi della Camera di Commercio, circa 200 aziende fra artigianali ed industriali.*

*Nell'ultimo decennio l'Amministrazione Comunale ha dato corso ad una **nuova politica territoriale** con la creazione dell'area industriale (PIP) posta in fregio alla Strada per Pontecurone e ciò essenzialmente per due ordini di motivi: da un lato per consentire e favorire la **rilocalizzazione delle aziende locali** al di fuori del centro urbano e, dall'altro lato, per attirare nuove attività produttive all'interno del territorio comunale in un'area posta in posizione assai favorevole (1 km. dal casello autostradale della Milano - Genova) dotata di tutti i servizi necessari e favorire così lo **sviluppo occupazionale**.*

A ciò si aggiunge il fatto che le aree produttive già esistenti poste all'interno dell'abitato sono sostanzialmente esaurite e non consentono ampliamenti tranne che in pochi e limitati casi e pertanto uno sviluppo produttivo all'interno del centro abitato, oltre che non auspicabile ed inopportuno sotto il profilo della qualità urbana, non sarebbe neppure realizzabile.

Coerentemente con la nuova politica territoriale comunale, la presente variante ha contribuito concretamente a favorire la rilocalizzazione delle attività produttive al di

fuori dell'abitato riducendo di circa 26.000 mq le aree a destinazione produttiva poste nel concentrico (vedi tabella aree D2 nella relazione illustrativa).

I risultati non si sono fatti attendere e nel giro di circa 10 anni tutti i lotti facenti parte della nuova area industriale, che attualmente ha una superficie territoriale di circa 280.000 mq, sono stati assegnati e, allo stato attuale, la stragrande maggioranza dei lotti è già stata edificata (circa l'80%). La scelta dell'Amministrazione Comunale di Castelnuovo Scivria di promuovere un Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP), ha quindi avuto un notevole successo.

*Positiva è anche stata la ricaduta sotto il **profilo ambientale** all'interno dell'abitato. L'esempio più chiaro e concreto è dato dalla rilocalizzazione della ditta di autotrasporti Autosped GA, fortemente voluta dall'Amministrazione Comunale, che negli ultimi anni ha trasferito il proprio deposito, un tempo situato all'ingresso del paese in prossimità del ponte sullo Scivria, nella nuova area industriale. Di conseguenza i 300 automezzi della ditta che tutti i giorni entravano ed uscivano dal deposito attraversando il paese, transitano ora all'esterno del centro abitato e, nel territorio comunale, percorrono solo il breve tratto che va dall'area industriale al casello autostradale.*

*La stessa **Provincia di Alessandria**, con la quale nel corso degli anni sono stati tenuti contatti e incontri ufficiali, ha colto la positività dell'iniziativa del Comune di Castelnuovo ed ha realizzato uno studio di fattibilità di una nuova circonvallazione che collega la strada per Tortona alla strada per Pontecurone posizionando il punto di intersezione fra la nuova circonvallazione e la Strada per Pontecurone proprio in corrispondenza dell'ingresso dell'area industriale. La presente Variante ha recepito il progetto della Provincia e lo ha inserito tal quale nelle tavole del Piano eliminando la vecchia circonvallazione che aveva un tracciato completamente diverso.*

*Anche sotto il **profilo occupazionale** i risultati sono stati più che positivi in quanto la realizzazione dell'area industriale ha attirato nuove aziende provenienti dalle zone limitrofe determinando così una ricaduta occupazionale. A prescindere quindi dalle ditte locali, che in molti casi dopo la rilocalizzazione hanno assunto nuovo personale, le aziende provenienti da altri comuni che si sono insediate nella'area industriale in argomento sono le seguenti con i relativi addetti occupati nell'insediamento di Castelnuovo Scivria:*

- Videopiù S.r.l., proveniente da Genova; settore telecomunicazioni; il fabbricato è in corso di realizzazione: sono previsti n° 15 addetti;
- Unisirol S.r.l., proveniente da Voghera (PV); settore prodotti di cancelleria – occupa attualmente n° 3 addetti;
- Er.Cam. S.r.l., ditta di autotrasporti proveniente da Catania che intende creare qui un piccolo deposito; è stato presentato il progetto del fabbricato al Comune; i lavori non sono ancora iniziati; sono previsti n° 5 addetti;
- Alea S.r.l., proveniente da Tortona (AL); settore surgelazione prodotti ortofrutticoli; occupa attualmente n° 7 addetti;
- La bottega del pane s.r.l., panificio industriale proveniente da Castelceriolo (AL); occupa attualmente n° 6 addetti;
- 3L di Chilelli Giuseppe, falegnameria proveniente da Tortona (AL); occupa attualmente n° 3 addetti;
- Ingramatic S.p.a., fabbrica di viteria proveniente da Tortona (AL); occupa attualmente n° 15 addetti;
- La Rocca Biagio, impresa edile proveniente da Casei Gerola; occupa attualmente n° 3 addetti;
- Mig S.r.l., proveniente da Pontecurone (AL); riparazione cisterne; occupa attualmente n° 5 addetti;
- Motel Autosole Vip S.r.l., società con sede in Milano; il fabbricato è in corso di costruzione; sono previsti n° 10 addetti,

*Complessivamente quindi si sono insediate o sono in procinto di insediarsi nella nuova area industriale di Castelnuovo Scrivia **n° 10 aziende** provenienti da comuni esterni ed il numero degli addetti occupati e/o previsti è di **n° 72 unità**.*

Come appare evidente pertanto, l'area industriale di Castelnuovo Scrivia è divenuta un tassello importante di una politica territoriale che il Comune di Castelnuovo Scrivia, grazie all'impegno profuso da tre amministrazioni, ha attuato con successo ed in tempi brevi e grazie anche ad un ingente investimento di fondi, di cui una parte provenienti dalla Regione per l'acquisizione delle aree e per la loro urbanizzazione. La prosecuzione di questa politica territoriale non può che passare da un ampliamento dell'area tale da garantire, per i prossimi 10 – 15 anni, la disponibilità di lotti edificabili.

Allo stato attuale oltre a numerose piccole ditte locali che hanno dimostrato interesse all'iniziativa di ampliamento, due ditte in particolare hanno chiesto la

disponibilità di nuove aree: il Gruppo Gavio, che è già proprietario di due lotti all'interno dell'area medesima della superficie complessiva di circa 60.000 mq., il quale è interessato ad un lotto di circa 50.000 mq e la ditta Italchem S.r.l., di Castelnuovo S., che intenderebbe dismettere il complesso immobiliare sito nel centro paese per trasferire la propria attività nella nuova area industriale e che ha chiesto la disponibilità di un lotto di circa 20.000 mq..

Ne consegue che la superficie di ampliamento pari a circa mq. 200.000 prevista nella Variante, da pianificare tramite PIP, considerato che al momento attuale vi è una concreta probabilità di assegnare a breve circa 70.000 mq., non appare sproporzionata bensì, al contrario, funzionale alla prosecuzione ed al completamento di una politica territoriale di indubbio successo portata avanti per oltre un decennio dall'Amministrazione Comunale.

B) Osservazione: occorre fornire il dato relativo alla superficie territoriale complessiva delle aree produttive esistenti e previste.

Controdeduzione: *Dalle tabelle relative alle aree D1 e D2 della Relazione Illustrativa, si evince che la dotazione attuale di aree produttive è pari a mq. 739.312 (mq. 306.274 di nuovo impianto + mq. 433.038 esistenti). L'incremento previsto, pari a circa il 27%, è giustificato dal rilevante utilizzo delle aree del PIP come si evince dalle giustificazioni fornite al precedente punto A)*

C) Osservazione: non si evince dalla Relazione Illustrativa la dotazione di spazi al servizio degli insediamenti produttivi.

Controdeduzione: *Le aree di nuovo insediamento D1 sono trattate uniformemente tra loro prevedendo che la dotazione di standard urbanistici corrisponda al 20% della superficie territoriale (SUE A, PIP in corso di completamento, SUE C previsto e riconfermato, SUE B di nuova individuazione). A miglior chiarimento la quantificazione degli standard viene introdotta nelle schede dei relativi SUE.*

Per le aree D2 esistenti e di completamento non si è in grado di fornire dati. Si tratta di insediamenti di antico impianto che in molti casi non hanno presentato pratiche autorizzative da molti anni e quindi non si dispone di dati diretti. Occorrerebbe effettuare un sopralluogo ed un rilievo in ogni insediamento e quest'attività risulterebbe enormemente dispersiva. Le norme di attuazione, all'art. 24.6,

prevedono in caso di interventi, di ampliamento o nuova costruzione, la dotazione minima del 10% della superficie fondiaria.

D) Osservazione: Deve essere introdotta nella Relazione Illustrativa un riferimento alla previsione viabilistica al servizio dell'area produttiva.

Controdeduzione: *la Relazione Illustrativa riprende al Titolo, I Capitolo 2, quanto esposto al precedente punto A relativamente alla previsione di una nuova circonvallazione.*

Punto 3.3 Aree normative

Punto 3.3.1 Lotto residenziale B2 (identificato con il n° 2)

Osservazione: il lotto residenziale B2 n° 2 appare “inglobato” nell'area produttiva D2 n° 12.

Controdeduzione: *Si accoglie l'osservazione e si restituisce il lotto in argomento alla originaria destinazione produttiva, correggendo le relative tabelle delle aree residenziali e produttive facenti parte della Relazione Illustrativa.*

Punto 3.3.2 Lotto residenziale B2 (identificato con il n° 1)

Osservazione: Tale lotto residenziale deve intendersi inedificabile fino all'avvenuta disattivazione del limitrofo pozzo.

Controdeduzione: *Si concorda con l'osservazione regionale; il lotto non è edificabile fino alla disattivazione del pozzo attualmente asservito alla rete acquedottistica comunale. Si è inoltre provveduto ad integrare l'art. 20 con una disposizione particolare che prevede l'inedificabilità dell'area fino all'avvenuta disattivazione del pozzo o al ridimensionamento della fascia di rispetto.*

Punto 3.3.3 Area produttiva D1 (SUE B)

A) Osservazione: Si chiede di correggere le imprecisioni nella classificazione del rischio geologico alla luce delle risultanze emergenti dal parere ARPA.

Controdeduzione: *Si è provveduto ad effettuare le correzioni richieste dall'ARPA e si è inoltre provveduto a rettificare la relativa scheda tecnica geologica riportata nelle N.T.A. e nello "Studio geologico relativo al PRGC".*

Le aree classificate in classe 3 di fattibilità geologica non sono edificabili.

B) Osservazione: i nuovi insediamenti produttivi, in base alle direttive contenute nell'art. 21 delle N.T.A. del nuovo P.T.R. devono configurarsi come area APEA.

Controdeduzione: *si recepisce l'osservazione. Si è provveduto ad integrare la scheda dei SUE nella direzione indicata. A tale scopo si rivedono le relative schede richiamando i disposti delle linee guida per il SUE B ed il SUE C non ancora realizzati ed introducendo alcune disposizioni di carattere ambientale.*

C) Osservazione: l'altezza massima di mt. 15 prevista per i nuovi interventi nelle aree D1 è eccessiva.

Controdeduzione: *per quanto concerne l'altezza massima realizzabile all'interno dell'area produttiva D1, si evidenzia che le moderne tecniche di stoccaggio dei prodotti comportano uno sviluppo verticale dell'immagazzinaggio (ad esempio tramite scaffalature tipo "cantilever"). Ciò è dovuto al fatto che la tecnologia consente oggi di movimentare i carichi ad altezze ragguardevoli con semplici muletti. Di conseguenza si è determinato un progressivo innalzamento degli edifici ad uso industriale essendo evidente la convenienza, a parità di superficie coperta, di aumentare la capienza dei magazzini.*

A comprova di ciò si segnala che nel limitrofo comune di Tortona, che rappresenta il riferimento più diretto sul territorio, l'altezza massima consentita per gli edifici industriali è per l'appunto di 15 metri. Ne consegue che il Comune di Castelnuovo per poter rappresentare un'alternativa valida per le imprese della zona e per non perdere competitività nella capacità di attrazione di nuove aziende, deve mantenere nelle nuove zone industriali parametri quanto meno pari. In assenza pertanto di una normativa regionale, auspicabile, che uniformi le altezze massime, si chiede di non discriminare il territorio castelnovese rispetto ai comuni limitrofi.

L'articolazione in sub comparti del SUE B non è ipotizzabile al momento attuale; potrà invece esserlo in fase di formazione del PIP. A tale scopo si integra con apposita disposizione la scheda normativa.

Punto 3.3.4 Area produttiva D2 (lotto n° 1)

Osservazione: L'area produttiva D2 n° 1 ricade in zona non sufficientemente urbanizzata (manca l'acquedotto e la fognatura).

Controdeduzione: *L'area in argomento è di proprietà della società Ramaplast che opera nel settore dello stampaggio delle materie plastiche (contenitori di vario genere per il settore cosmetico e farmaceutico con etichette autoadesive serigrafate) e che è presente sul territorio di Castelnuovo dall'inizio degli anni settanta. La ditta, inizialmente a conduzione familiare, si è sviluppata notevolmente negli anni ed oggi dà lavoro ad 85 addetti assunti a tempo indeterminato oltre a 10 addetti, in media, assunti a tempo determinato tramite le agenzie interinali. Al momento attuale la Ramaplast è, ovviamente, in regola con tutte le normative vigenti in materia ambientale e di smaltimento delle acque reflue, ha provveduto a realizzare un pozzo, regolarmente autorizzato dalla Provincia, per l'approvvigionamento idrico del sistema antincendio ed ha realizzato una serie di impianti che hanno comportato investimenti importanti. E' intenzione ed interesse della ditta collegarsi alla rete fognaria del Comune di Alzano Scrivia che si trova a circa 700 metri dallo stabilimento ma, purtroppo, ciò comporta l'attraversamento di terreni di proprietà di terzi e ciò ha creato una serie di difficoltà che non sono ancora state superate.*

L'attività svolta dalla Ramaplast si sviluppa nelle seguenti fasi:

- *preparazione della materia prima tramite miscelazione delle materie plastiche*
- *stampaggio per iniezione o soffiatura*
- *decorazione con applicazione delle etichette o di decorazioni a caldo*
- *stampa serigrafica con l'utilizzo di apposite macchine previa preparazione degli inchiostri*
- *lavaggio dei telai serigrafici dopo l'uso*
- *imballaggio*
- *manutenzioni periodiche sulle varie attrezzature e attrezzaggio delle macchine per il cambio produzione*

Tutte le lavorazioni vengono svolte in un unico capannone industriale dove sono collocati anche gli spogliatoi ed i servizi per i dipendenti.

L'approvvigionamento delle acque avviene tramite pozzi di proprietà siti all'interno dell'insediamento.

Le acque reflue vengono trattate come segue:

- *le acque reflue industriali provenienti dalla serigrafia vengono raccolte e sottoposte a filtrazione attraverso apposite cartucce a carboni attivi. Questo sistema di filtrazione permette di rispettare i limiti previsti dalla tabella 4 dell'allegato 5 alla parte terza del D.Lgs. 152/06. In uscita dal sistema di filtrazione le acque vengono convogliate verso il condotto chiuso presente sul confine della proprietà che scarica attraverso una tubazione nel Rio Calvenza; all'inizio del condotto è presente il pozzetto d'ispezione. Annualmente vengono scaricate in modo saltuario circa 100 mc di acque reflue industriali. I carboni utilizzati per la filtrazione vengono periodicamente sostituiti e smaltiti come rifiuti attraverso una ditta autorizzata.*

- *le acque reflue industriali provenienti dal sistema di produzione dell'aria compressa (acque di condensa) vengono raccolte e inviate ad un apposito impianto di depurazione composto da due vasche di disoleazione e da un sistema di filtraggio a carboni attivi. Questo sistema di filtrazione permette di rispettare i limiti previsti dalla tabella 4 dell'allegato 5 alla parte terza del D.Lgs. 152/06. In uscita dal sistema di filtrazione è presente il pozzetto d'ispezione per i prelievi di controllo. Le acque vengono convogliate verso il condotto chiuso di cui sopra che scarica attraverso una tubazione nel Rio Calvenza. I carboni utilizzati per la filtrazione vengono periodicamente sostituiti e smaltiti come rifiuti attraverso una ditta autorizzata e l'olio separato dal disoleatore viene raccolto in fusti e smaltito come rifiuto attraverso una ditta autorizzata.*

- *le acque di raffreddamento delle macchine utilizzate per lo stampaggio, vengono ricavate da un pozzo che preleva ad una profondità di circa 30 mt. l'acqua nella prima falda presente sul territorio occupato dallo stabilimento Ramaplast. Le acque di raffreddamento (che non contengono sostanze estranee in quanto non vengono a contatto diretto con nessuna sostanza chimica o altro prodotto e rispettano quindi i limiti previsti dalla tabella 4 dell'allegato 5 alla parte terza del D.Lgs. 152/06) vengono raccolte e immesse nel condotto chiuso presente sul confine della proprietà che scarica attraverso una tubazione nel Rio Calvenza. Nel punto di collegamento con il condotto è presente il pozzetto d'ispezione. La temperatura di prelievo dell'acqua del pozzo è di circa 11-12°C e rimane costante per tutto il periodo di utilizzo; la temperatura in uscita dai radiatori è di*

circa 13-14°C ed è circa la stessa anche nel punto di immissione nel corpo ricettore.

- *le acque reflue provenienti dai servizi igienici della Ramaplast e dall'abitazione del proprietario vengono convogliate in fosse biologiche e successivamente in un depuratore ad ossidazione per il trattamento finale. Il depuratore è costituito da una prima vasca con funzione di digestore e da una seconda vasca di decantazione con sistema di ricircolo dei fanghi. Il depuratore è sottoposto almeno ogni sei mesi a manutenzione periodica e ogni anno vengono asportati i fanghi in esubero nella vasca di ossidazione attraverso una ditta autorizzata con autospurgo. Questo sistema di depurazione permette di rispettare i limiti previsti dall'allegato 1 della L.R. 36/90. Le acque in uscita dal depuratore vengono convogliate verso il condotto chiuso presente sul confine della proprietà che scarica attraverso una tubazione nel Rio Calvenza; nel punto di collegamento con il condotto è presente un apposito pozzetto d'ispezione.*
- *le acque meteoriche vengono raccolte attraverso la rete di canali e caditoie e scaricate attraverso il condotto chiuso presente sul confine della proprietà che scarica attraverso una tubazione nel Rio Calvenza. Queste acque non contengono sostanze estranee in quanto non vengono a contatto con sostanze estranee.*

Tutto ciò premesso l'Amministrazione Comunale, tenuto conto dell'importante ricaduta occupazionale sul territorio derivante dall'attività svolta dalla ditta Ramaplast e considerata la necessità, là ove possibile e nel rispetto delle vigenti normative in materia ambientale, di non ostacolare lo sviluppo delle aziende locali in un periodo assai difficile per il settore produttivo, ha accolto la richiesta inoltrata dalla Ramaplast, la quale intende ampliare a breve termine il proprio stabilimento stante l'impossibilità, in ragione dei costi assai elevati e non compatibili con le disponibilità dell'azienda, di trasferire lo stabilimento in altra zona. Si integra l'art. 24 con una disposizione particolare che impone l'osservanza delle norme ambientali vigenti e che limita l'utilizzo dell'area per attività diverse da quella attualmente in atto.

Punto 3.3.5 Aree produttiva D1 e D2 verso Pontecurone

Osservazione: si richiede un aggiornamento cartografico delle aree.

Controdeduzione: *Si recepisce l'osservazione. La mancata corrispondenza delle tavole di Piano con la realtà è dovuta al fatto che le nuove costruzioni sono recenti. Le tavole di Piano sono state aggiornate relativamente all'area industriale verso Pontecurone che è stata oggetto di numerosi recenti interventi.*

Punto 3.3.6 Aree produttiva D2 attigue a contesti residenziali

Osservazione: si chiede di inserire una normativa maggiormente cautelativa e/o limitativa per i nuovi interventi edificatori nelle aree produttive D attigue a contesti residenziali.

Controdeduzione: *da un attento esame della "Classificazione acustica del Territorio" vigente in Castelnuovo Scivria è emerso che il centro cittadino compreso nella circonvallazione è tutto classificato in classe IV in quanto densamente urbanizzato. Tale classificazione è motivata anche dal traffico pesante (autocarri) e lento (trattori) che riguarda la circonvallazione dell'abitato (si veda anche il cap. 5.6 del Rapporto Ambientale).*

Per quanto riguarda quindi gli accostamenti critici segnalati, si evidenzia quanto segue:

- *le aree nn. 5, 7, 22, 23 sono classificate in classe IV e non si evidenzia, pertanto, alcun accostamento critico che possa limitare eventuali interventi edificatori ammissibili all'interno delle aree suddette;*
- *le aree nn. 9, 10, 6 sono classificate in classe V e non si evidenziano accostamenti critici che possano limitare eventuali interventi edificatori ammissibili all'interno delle aree medesime.*
- *L'area n. 20 è classificata in classe III, area mista, e risulta confinante con aree classificate in classe IV: l'area quindi non dà origine ad accostamenti critici.*

Punto 3.3.7 Impianti tecnici di interesse sovracomunale

Osservazione: gli impianti quali la centrale elettrica, il depuratore e la discarica devono essere inseriti fra le opere di urbanizzazione indotte di cui al punto 3 dell'art. 51 della L.R. 56/77.

Controdeduzione: *Si recepisce l'osservazione. La cartografia del Piano è stata corretta e le legenda opportunamente modificate.*

Punto 3.4 Problematiche idrogeologiche

Osservazioni: si chiede di verificare le scelte urbanistiche effettuate con la Variante alla luce dei pareri formulati dal Settore Pianificazione Difesa Suolo e dal Settore Decentrato OO.PP. di Alessandria.

Controdeduzione: *le scelte urbanistiche effettuate con la presente Variante non sono in contrasto con le osservazioni pervenute dai Settori Pianificazione Difesa del Suolo, Settore Decentrato OO.PP. di AL e dall'ARPA.*

Punto 3.5 **Osservazioni:** si chiede di verificare le scelte urbanistiche effettuate con la Variante alla luce dei pareri formulati dal Settore Programmazione del Settore Terziario Comunale della Direzione Regionale Commercio, Sicurezza e Polizia locale e dal Settore Valutazione di Piani e Programmi.

Controdeduzione: *Si accoglie l'osservazione e si riformula adeguatamente, secondo quanto richiesto, l'art. 9 delle N.T.A..*

Punto 3.6 Vincoli

A) **Osservazione:** si chiede di introdurre all'interno delle N.T.A. (art. 14-18-20-24) le pertinenti disposizioni limitative dei nuovi interventi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto dei pozzi e di correggere ove necessario i riferimenti legislativi. Si ribadisce inoltre che il lotto B2 n° 1 è inedificabile.

Controdeduzione: *si recepisce l'osservazione. Gli articoli di cui sopra sono stati integrati come richiesto. Sul lotto B2 n° 1 si è già riferito al punto 3.3.2.*

B) Reiterazione dei vincoli

Osservazione: si chiede di motivare all'interno della Relazione Illustrativa l'effettiva necessità di reiterare i vincoli sulle aree già vincolate dallo strumento vigente e non ancora acquisiti.

Controdeduzione: *la Relazione Illustrativa è stata integrata al Titolo II, Capitolo 3 illustrando le ragioni per cui si rende necessario reiterare i vincoli. L'area V10, originariamente della superficie di mq. 47.925, è stata in fase di controdeduzioni ridotta a mq. 14.530, essenzialmente per la necessità di ridurre l'importo dell'indennizzo derivante dalla reiterazione dei vincoli, come meglio esposto nella Relazione Illustrativa. Conseguentemente sono state corrette le tabelle relative alle aree a servizi residenziali ed alla CIR.*

Punto 3.7 Sulle cartografie

3.7.1 Osservazione: si chiede di aggiornare la cartografia dell'area produttiva verso Pontecurone.

Controdeduzione: *La cartografia delle aree produttive poste verso Pontecurone è stata aggiornata come richiesto.*

Punto 3.7.2 Osservazione: si chiede di migliorare l'evidenziazione della rete fognaria sulla tavola B1.

Controdeduzione: *si tratta di un problema relativo solo alla stampa che non è stata effettuata correttamente. Si è provveduto ad effettuare una nuova stampa.*

Punto 3.7.3 Osservazione: si chiede di integrare nella legenda delle tavole della Variante l'indicazione relativa alle fasce di rispetto dei pozzi, di modificare il richiamo all'art. 22 della L.R. 56/77 relativamente agli impianti tecnologici quali il depuratore, la centrale elettrica e la discarica e di modificare il richiamo all'art. 146 del D.lgs 42/2004.

Controdeduzione: *Si recepisce l'osservazione. Tutte le integrazioni e le modifiche richieste sono state effettuate.*

Punto 3.8 Osservazioni alle Norme Tecniche di Attuazione

Osservazione: si chiede di inserire nei rispettivi articoli delle NTA, in presenza di previsioni residenziali e/o produttive residue derivanti dall'attuazione di SUE ancora vigenti, gli estremi di approvazione dei SUE medesimi esplicitando la quantificazione delle possibilità attuative residuali. Si chiede inoltre di inserire disposizioni di carattere ambientale all'interno degli artt. 23 e 24 riguardanti le aree produttive. Infine essendo la ristrutturazione di tipo B molto diffusa all'interno del Centro Storico, si chiede di fornire delucidazioni e di intervenire al fine di impedire un teorico indiscriminato innalzamento di 1 mt dell'altezza di gran parte dell'edificato.

Controdeduzioni: *I dati richiesti, relativamente ai SUE ancora vigenti, risultano già inseriti nelle rispettive schede normative e, a parere di chi scrive, pare ridondante inserire tali dati anche negli articoli relativi alle varie zone (art. 21, 23, 24) in quanto le NTA sono strutturate in modo che i suddetti articoli disciplinino le aree sotto il profilo generale mentre i dati specifici delle aree, quantitativi e non, sono indicati nelle schede. Relativamente alle integrazioni degli artt. 23 e 24 con disposizioni di carattere ambientale, si accoglie l'osservazione e si inseriscono le diciture richieste. Relativamente all'eventualità che si possa determinare un innalzamento indiscriminato dell'edificato pari ad 1 mt all'interno del Centro Storico, si fa presente che l'art. 18 al paragrafo 4, consente l'innalzamento dei fabbricati per un'altezza massima di un metro nei seguenti casi:*

- *quando venga recuperata l'intera Ue e sia consentito il recupero dell'ultimo piano attraverso una limitata modifica della quota di imposta della copertura da valutare di volta in volta da parte della C.I.E., finalizzata al raggiungimento dell'altezza minima abitabile dell'ultimo piano;*
- *nel caso in cui si allinei il filo di gronda ai fabbricati latitanti, a patto tuttavia che ciò non dia luogo ad un numero di piani fuori terra superiore a tre ed escludendo da tale innalzamento i fabbricati interessati dal vincolo di salvaguardia delle cortine ed i fabbricati sottoposti a tutela.*

Si ritiene quindi che con queste limitazioni l'abitato sia sufficientemente tutelato dal pericolo di un incremento di altezza generalizzato. Si precisa in ogni caso all'interno dell'art. 18 punto 4 che l'altezza preesistente non deve in nessun caso essere incrementata di più di 1 mt.

Art. 2 - Elaborati della Variante

Osservazione: si chiede di revisionare e/o aggiornare l'elenco degli elaborati della Variante alla luce delle modifiche introdotte in fase controdeduttiva ed alla luce dei rilievi espressi dall'ARPA per la parte geologica.

Controdeduzione: *l'elenco degli elaborati è stato revisionato anche per la parte geologica.*

Art. 3 - Natura delle Norme Tecniche

Osservazione: si chiede di valutare se introdurre riferimenti ai nuovi strumenti di pianificazione regionale di recente adozione.

Controdeduzione: *Si accoglie l'osservazione e si integra l'art. 3 delle N.T.A. con i pertinenti riferimenti alle parti cogenti del PTR e del PPR.*

Art. 6 – Aree destinate a servizi pubblici

Punto 2) Disposizioni di carattere geologico

Osservazione: Si richiede di modificare il riferimento all'art. 1 della L. 1/78 sostituendolo con una dizione più aggiornata agli strumenti normativi vigenti.

Controdeduzione: *Si accoglie l'osservazione e si inserisce la modifica così come indicato nelle Osservazioni regionali.*

Art. 9 – Zone di insediamento delle attività commerciali al dettaglio

Osservazione: Si richiede di recepire tutte le osservazioni formulate dalla Direzione Commercio.

Controdeduzione: *Si modifica integralmente l'art. 9 delle N.T.A. in funzione di quanto richiesto dalla Direzione Commercio. Si modifica anche la Tav. 2/COM in quanto, pur non essendo variate le aree commerciali, è variata la base cartografica del Piano a seguito del recepimento delle osservazioni regionali.*

Art. 13 – Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico

Osservazione: Si richiede di acquisire i rilievi espressi dall'ARPA

Controdeduzione: *Sono stati acquisiti i rilievi espressi dall'ARPA e sono stati modificati di conseguenza gli artt. 13, 13/bis e 14 delle N.T.A..*

Art. 14 – Norme relative alle fasce di rispetto ed ai vincoli insistenti nel territorio comunale

Punto 1

Osservazione: Si chiede di correggere il richiamo all'art. 146 del D.Lgs 42/2004 in quanto si tratta in realtà dell'art. 142.

Controdeduzione: *Si accoglie l'osservazione e si modifica l'art. 14 come richiesto.*

Punto 4) Fasce e zone di rispetto

Osservazione: Si chiede di revisionare i contenuti della lettera d) – Pozzi ad uso potabile – alla luce della precedente osservazione di cui al punto 3.6 e, conseguentemente, la corrispondente trattazione riportata nella Relazione Geologico – Tecnica (pag. 45).

Controdeduzione: *Si modificano in coerenza gli artt. 14 – 18 – 20 – 24 delle N.T.A. introducendo disposizioni limitative per i nuovi interventi. Si modifica la pertinente parte della Relazione Geologica*

Punto 5) Zone boscate

Osservazione: Si chiede di precisare le località sul territorio comunale ove risultano cartografati tali ambiti e se tali prescrizioni siano da riferirsi anche alle cortine alberate da conservare.

Controdeduzione: *Le aree boscate sono già riportate nella tavola “Allegato A – Usi del suolo in atto ai fini agricoli” ma, per maggior chiarezza, vengono ora riportate anche nelle tavole al 5.000 “2a” e “2b”. In queste zone valgono i disposti del punto 5 dell'art. 14, ma la norma in oggetto non interessa soltanto queste zone in quanto è di carattere generale e vale su tutto il territorio comunale, compresi i parchi privati. La norma interessa, indirettamente, anche le cortine alberate da conservare (indicate nelle tavole di piano 2a – 2b – 3a – 3b – 3c) ma, in questo caso, trattandosi di viali esistenti sulle strade pubbliche, il problema non si pone più di tanto in quanto le opere di manutenzione ricadono sotto il diretto controllo dell'Amministrazione.*

Art. 15 – Aree destinate alla mobilità

Punti 4 e 5

Osservazione: Si richiede di completare le disposizioni del PRGC introducendo disposizioni per le costruzioni e le ricostruzioni dei muri di cinta e/o recinzioni.

Controdeduzione: *si accoglie l'osservazione e si provvede a quanto richiesto.*

Art. 16 – Suddivisione del territorio comunale in comparti territoriali omogenei

Osservazione: Si richiede di introdurre una premessa generale che garantisca maggior esaustività alle disposizioni del Piano.

Controdeduzione: *si accoglie l'osservazione e si introduce la premessa richiesta.*

Art. 18 – Nucleo di interesse storico - ambientale

Osservazione: Si segnala un richiamo all'art. 36 (anziché 35) da rettificare e si richiede di introdurre una limitazione alle sopraelevazioni che si ritengono conseguenti ad un diffuso utilizzo della ristrutturazione edilizia di tipo "B".

Controdeduzione: *si accoglie l'osservazione e si provvede ad esplicitare che la sopraelevazione non può essere superiore a mt. 1,00. Gli interventi segnalati con ristrutturazione edilizia di tipo "B" rappresentano il tipo di intervento massimo consentito: sui fabbricati sono consentiti anche interventi di livello inferiore che non comportano la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti.*

Art. 19 – Zone residenziali B1 consolidate

Osservazione: Si chiede di riconsiderare la possibilità di realizzare nuove costruzioni all'interno delle zone B1 consolidate e di fissare un'altezza massima per le nuove autorimesse.

Controdeduzione: *in considerazione delle caratteristiche del tessuto edilizio esistente e di una serie di situazioni specifiche, si ritiene preferibile mantenere la normativa proposta in modo da permettere gli ampliamenti degli edifici esistenti attraverso la capacità edificatoria residua dei lotti. Si accoglie il secondo punto dell'osservazione e si provvede ad indicare un'altezza massima per le nuove autorimesse.*

Art. 20 – Zone residenziali B2 di completamento

Osservazione: In considerazione del fatto che il lotto residenziale n°1 ricade all'interno della fascia di rispetto di un pozzo ad uso potabile ed è quindi al momento attuale inedificabile, si chiede di inserire una prescrizione coerente in tal senso.

Controdeduzione: *si accoglie l'osservazione e si specifica all'interno della disposizione particolare di cui al punto 8 dell'articolo in argomento, l'attuale inedificabilità del lotto.*

Art. 24 – Aree produttive D2 esistenti

Osservazione: Si consiglia di modificare, al punto 6, la possibilità di monetizzare interamente la quota di standard previsti al fine di mantenere una dotazione minima di standard relativa ai parcheggi pubblici ed al verde.

Controdeduzioni: *si accoglie l'osservazione e si precisa che per gli interventi nelle aree produttive D2 la misura degli standard urbanistici non può essere inferiore al 10% della superficie fondiaria: di questi può essere modificata la misura massima del 50%.*

Art. 25 – Zona commerciale D3

Osservazione: Poiché l'area ricade all'interno della fascia di rispetto di un pozzo ad uso potabile ed è quindi al momento attuale inedificabile, si chiede di inserire una disposizione in tale direzione eliminando o modificando, se necessario, quelle di cui ai punti 4 e 7 dell'articolo.

Controdeduzioni: *si accoglie l'osservazione e si introduce la disposizione richiesta.*

Art. 27 – Aree per attività agricole

Punto 1

Osservazione: si chiede di inserire una dizione aggiuntiva per aggiornare il riferimento normativo.

Controdeduzione: *si accoglie l'osservazione e si aggiunge l'integrazione richiesta e cioè "... modificato ed integrato dal DPR 27 dicembre 2002, n. 302..." con riferimento al DPR n. 302/2002.*

Punto 2

Osservazione: si chiede di quantificare in maniera più chiara la superficie ammissibile dei fabbricati di servizio e di modificare l'altezza massima dei capannoni. Si chiede infine di introdurre una precisazione di tipo ambientale – paesaggistico.

Controdeduzione: *I fabbricati di servizio delle attività agricole sono realizzabili con una SUL massima di 300 mq per ogni ettaro di SAU (superficie agricola utilizzata) e, essendo dimensionalmente legati all'attività agricola, il parametro utilizzato sembra corretto.*

Tuttavia essendo l'attività agricola del territorio di Castelnuovo S. interessata, sotto il profilo colturale, oltre che dal seminativo irriguo anche da coltivazioni specializzate (orticole) sia a "pieno campo" che in "coltura protetta" (serre, tunnel, ecc.) e poiché, in alcuni casi dette coltivazioni comportano attività di trasformazione (mondatura e confezionamento) che richiedono strutture aggiuntive non facilmente quantificabili in maniera generalizzata, si è modificata la norma introducendo, per dimensioni maggiori di quelle previste, l'approvazione della Commissione Comunale per l'agricoltura.

Per quanto concerne l'altezza massima dei capannoni, le NTA prevedono un'altezza massima di mt. 10 per i fabbricati destinati a specifiche esigenze (ad esempio ricovero grandi macchine agricole) e di mt. 7 negli altri casi, fatte salve le strutture tecnologiche che possono avere altezza maggiore.

Si propone di uniformare l'altezza massima di tutti i fabbricati a mt. 8,00, consentendo altezze maggiori solo per le strutture tecnologiche per comprovate esigenze tecniche.

Si introduce infine, a conclusione dl punto 2, la prescrizione di tipo ambientale – paesaggistico richiesta.

Punto 4 – Depositi attrezzi o simili

Osservazione: si chiede di riconsiderare il dimensionamento di mq 24 per i depositi attrezzi.

Controdeduzione: si accoglie l'osservazione: il dimensionamento di mq 24,00 viene ridotto a mq 20,00.

Art. 30 – Aree per servizi tecnologici

Osservazione: Si chiede di modificare l'articolo in questione in rapporto ai rilievi di cui al punto 3.3.7 con un richiamo all'art. 51 della L.R. 56/77. Le nuove possibilità edificatorie dovranno essere condizionate all'osservanza delle normative di settore vigenti. Si consiglia di fissare un limite massimo di altezza pari a 10 mt prescindendo dalle esigenze connesse a particolari impianti.

Controdeduzione: si accoglie l'osservazione e si modifica in coerenza l'art. 30 delle N.T.A..

Il titolo dell'articolo viene precisato in "Aree per impianti tecnici di interesse comunale e sovra comunale" e viene altresì rivista la legenda delle pertinenti tavole di PRGC.

L'articolo 30 viene modificato per precisare che la disposizione riguarda le opere di urbanizzazione indotte di cui all'art. 51.3 della L.R. 56/77 e s.m.i. e per introdurre per l'osservanza le nuove edificazioni o per gli ampliamenti delle normative di settore vigenti; in luogo della definizione di parametri di PRGC; si introduce anche l'altezza massima degli edifici contenuta in 10,00 metri fatto salve le strutture tecnologiche.

Art. 38 – Cave

Osservazione: si chiede di integrare il punto 1) dell'articolo con un riferimento all'ubicazione dei siti in coltivazione ed alla loro corrispondente denominazione, previa verifica della loro estensione rispetto a quanto autorizzato e si chiede inoltre di precisare l'obbligo al ripristino a carico dei privati.

Controdeduzione: le tavole di PRGC riportano le aree di cava autorizzate ai sensi della L.R. 69/78 e si introduce, come richiesto, la corrispondente denominazione delle medesime.

Per quanto concerne l'eventuale maggiore estensione delle cave rispetto a quanto autorizzato, non si è in grado di fornire dati, in quanto non sono stati effettuati accertamenti in tale direzione. Tale verifica, a parere di chi scrive, dovrebbe rientrare fra i compiti degli enti autorizzanti.

Si inserisce nella norma l'obbligo di ripristino della cava a carico dei privati.

Sezione finale delle N.T.A.

Osservazione: si chiede di modificare le schede normative in funzione delle osservazioni di cui sopra.

Controdeduzioni: *si accoglie l'osservazione e si modificano le schede normative in funzione delle controdeduzioni di cui sopra.*

Punto 3.9 Precitazioni finali (Segnalazione presenza di un esposto)

Osservazione: si dà atto che è pervenuta un'osservazione irrituale di un privato sulla quale non è previsto un pronunciamento da parte regionale.

Controdeduzione: *la stessa osservazione è pervenuta all'A.C. nella fase delle osservazioni presentate dai privati cittadini al Progetto Preliminare. L'esponente lamenta che una parte del terreno di Sua proprietà rientra in una determinata fascia del PAI mentre una zona limitrofa, a Suo parere analoga, non rientra. Evidenzia l'esponente inoltre che a Sua memoria l'area non è mai stata interessata da alluvioni. L'osservazione, che evidenzia confusione e superficialità nella trattazione dei problemi, è inconsistente, in quanto non è supportata da uno studio idraulico ma si basa soltanto sulla memoria del proprietario, coltivatore diretto, il quale in maniere generica svolge una serie di considerazioni non tecniche.*

Tali considerazioni non possono né sostituirsi né modificare in parte lo studio idraulico svolto nelle fasi di redazione del PAI e di adeguamento al PAI. Inoltre l'osservazione, ancorché adeguatamente motivata, avrebbe dovuto essere presentata all'epoca della pubblicazione del PAI.

Il Progettista
(arch. Alberto Giordano)

Alessandria, 31 luglio 2011