

ORDINE DEL GIORNO DEL CONSIGLIO COMUNALE 28/04/2021 AVENTE PER OGGETTO:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE E DELLA SINTESI NON TECNICA DELLA VARIANTE PARZIALE N.37 AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE AI SENSI DEL COMMA 5, DELL'ART. 17, DELLA L.R. 56/1977 E S.M.I. INERENTE INTERVENTI DI NATURA TURISTICO-RICETTIVA

Ad integrazione di quanto già osservato e in contro replica al quaderno delle controdeduzioni prodotto dall'Amministrazione per l'approvazione del loro respingimento integrale si precisa:

Punto 1)

La controdeduzione, in realtà, conferma e non smentisce che al momento sia della formazione, che dell'adozione e poi della successiva approvazione del PRGC, l'ambito oggetto ora di proposta di cambio di classe di rischio, era occupato da edifici abusivi.

Gli atti di sanatoria, per condono, sono datati tutti successivamente l'approvazione del PRGC.

**L'inesistenza** dell'errore sta nella documentazione stessa prodotta dagli uffici che attesta l'intervenuta regolarizzazione dell'edificato solo successivamente alla data di approvazione del PRGC, non prima.

D'altra parte è l'ufficio stesso che ci offre un'altra prova della **inesistenza** dell'errore, quando, volendo dimostrare il contrario, ci attesta che l'ortofoto utilizzata per la redazione del PRGC mostra l'esistenza dell'edificato.

Ne consegue che i redattori dovevano essere al corrente dell'esistenza delle strutture e quindi, salva contraria prova, avevano compiuto una valutazione attenta che si era conclusa con la decisione di non modificare la classe di rischio prevista in quell'ambito che, peraltro, possiede tutte e le medesime caratteristiche geologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio limitrofo, ossia IIIa3.

**Sussiste quindi una illogicità manifesta e contraddizione insanabile nel sostenere che in sede di redazione del PRGC si sia incorsi in un errore di natura materiale e che ora occorra sanarlo.**

Laddove poi la controdeduzione afferma che il declassamento è legittimo in quanto l'ambito è da considerarsi edificato, o meglio trasformato, si ricorda che l'articolo 40 delle NTA precisa che la classificazione geomorfologica è "indipendente dall'utilizzo antropico" delle porzioni di territorio interessate.

Tale precisazione supera il medesimo diverbio circa il considerare l'ambito edificato o meno, in quanto, normativamente, il criterio di classificazione prescinde, come

dice appunto la stessa norma delle NTA, dal suo utilizzo antropico, o come si preferisca definirlo: dalla avvenuta trasformazione di un ambito.

Su quest'ultimo aspetto si può solo aggiungere e ribadire che la definizione della classe III a3 non esclude affatto l'eventuale presenza di fabbricati, anzi è proprio la loro natura e la loro consistenza che semmai rileva ai fini della attribuzione della classe.

Punto 2)

La controdeduzione omette di contro dedurre, limitandosi a dichiarare il respingimento dell'osservazione.

L'ossimoro viene giustificato in quanto si sostiene che la controdeduzione è assorbita da quella espressa già al punto 1.

Questo non pare, in quanto rimarrebbe comunque da spiegare in base a quale normativa della legge urbanistica possa proporsi un cambio di classe di rischio attraverso, sì in questo caso una variante e non una "non variante", ma comunque non attraverso una variante strutturale, come invece previsto e ribadito, non solo dalla legge urbanistica regionale, ma anche dall'art. 40 comma 14 delle NTA laddove così recita:

*“Va comunque precisato che un'eventuale valutazione di pericolosità inferiore a quella individuata dal Piano Regolatore non può peraltro produrre una de-classazione dell'area se non attraverso un'apposita procedura di variante che dovrebbe portare al cambio di classe.”*

Si sostiene, invece, che l'errore, o meglio il rimediare a un errore, giustifichi la procedura seguita. Nel momento però che è dimostrato, inequivocabilmente, l'errore essere inesistente, la controdeduzione mostra tutta la sua debolezza e vulnerabilità, addirittura la sua inconsistenza.

Ma vi è un altro e nuovo elemento, sin qui non emerso, che è destinato a destrutturare tutto l'impianto procedurale e sostanziale della variante proposta.

La considerazione definitiva e assorbente ogni altra valutazione e che non giustifica, in assoluto, la de-classificazione proposta, la si rinviene ancora nelle NTA.

L'articolo 48 contiene infatti una norma di chiusura che consente di applicare una disciplina particolare anche a edifici non individuati in cartografia.

La fattispecie è assolutamente assimilabile a quella della presenza di edifici inesistenti sul piano giuridico, e quindi anche in mappa catastale, in quanto totalmente abusivi alla data di formazione, adozione e approvazione del PRGC.

La loro successiva emersione, a seguito del ricorso a condono edilizio, con titoli tutti rilasciati in data successiva l'approvazione del PRGC, consentirebbe ora di applicare ad essi la previsione dell'articolo 48 delle NTA dove la loro disciplina viene ricondotta, ope legis, a quella prevista per la classe IIIb3.

*“ Classe IIIa3: tale classe comprende le fasce lacustri inedificate a valle della s.s.n.34 e di Via Vittorio Veneto, le aree deltizie, situate a valle del raccordo s.s.n.34 -*

*s.s.n.33, limitrofe al Lago Maggiore e le aree perilacuali del Lago di Mergozzo, soggette, in occasione di piene lacustri, ad allagamenti con elevato battente d'acqua a lento innalzamento e a bassa o nulla energia, nonché localmente limitrofe a versanti subacquei a stabilità incerta. Agli eventuali edifici non evidenziati in cartografia si applicano le norme previste per la Classe IIIb3.”*

E' questa una disciplina, più permissiva di quella IIIa3 che consente una serie di interventi edilizi per la conservazione e la trasformazione dell'esistente, ma non certo le trasformazioni edilizie che la variante urbanistica proposta prefigura.

**Le considerazioni svolte, privano pertanto la proposta di variante di alcune delle motivazioni che sin qui l'hanno sostenuta.**

**Il declassamento non diventa più un atto necessario, quasi un atto dovuto, per sanare un errore che non c'è e non c'è stato.**

**Esiste già ora nel PRGC una normativa che consente di applicare agli edifici “inesistenti” al momento del varo del PRGC, e poi emersi, una disciplina edilizia assolutamente idonea.**

**Vi è invece la volontà di attribuire ad una porzione di territorio una classificazione, o meglio de-classificazione di rischio, utilizzando delle motivazioni di cui si è dimostrata la loro inconsistenza, addirittura pretestuosità. Il salto di classe, se può essere fatto, deve essere fatto, unicamente sulla base delle procedure previste e sulla base delle motivazioni di ordine tecnico/geologico che lo consentono, non di errori materiali dimostrati inesistenti.**

Punti 3-4)

La controdeduzione affronta il tema della fascia di rispetto di mt. 200 dal limite di costa del lago di Mergozzo, respingendo la tesi, sostenuta in osservazione, che tale limite di fascia verrebbe cancellato.

L'osservazione era invece fondata sul raffronto dei testi dell'articolo 24 delle NTA: quello vigente e quello proposto, così come risultano agli atti.

E' inequivocabile che la lettera D punto a dell'articolo 24 della NTA è inserito in proposta di modifica con la soppressione, integrale, del seguente testo:

“D) Prescrizioni particolari: a) Deve essere osservata una fascia di rispetto dal lago per l'edificazione non inferiore a mt. 200, e comunque superiore a tale limite in coincidenza di presistenze naturali arboree e arbustive.”

Ora la contro-deduzione, operando un altro salto logico, sostiene non essere vero, cioè smentendo se stessa.

Poco conta che poi si tenti di ricorrere ad un espediente estremo, rinviando ad una non ancora stesa scheda tecnica, la disciplina specifica di quella fascia.

Se infatti è l'articolo 29 della legge urbanistica regionale che già indica che cosa si può fare nella fascia di rispetto (nel caso, ad esempio, non si possono fare i parcheggi privati richiesti per l'estensione dell'area campeggio), non servirebbe una

diversa disciplina che, peraltro, non può essere derogatoria rispetto a quell'articolo di legge .

**Cancellando tuttavia il riferimento esplicito alla esistenza di fascia, si consentirà nel futuro, ogni possibile interpretazione permissiva di quella norma cancellata, sostenendo, forse anche a ragione, che la fascia di rispetto è inesistente.**

La cosa assume ancor più rilevanza perché l'articolo 24 delle NTA , disciplina tutto l'ambito di costa: dal confine attuale del Continental alla spiaggia della Rustica, quindi la modifica rischia di incidere anche oltre le intenzioni e comunque va contro la normativa del PPR che chiede un rafforzamento delle tutele della costa del Lago di Mergozzo, non un loro affievolimento.

La stessa problematica la rinviene nell'ambito proposto di espansione dell'area a campeggio.

Qui l'articolo 24 bis delle NTA che lo regola, già non prevedeva alcunchè quanto alla tutela di fascia. La sua estensione nell'ambito già normato dall'articolo 24, provoca lo stesso risultato poco sopra esposto, cioè il fatto che 16.000 mq. di aree vengono sottratte alla disciplina di fascia ed anche qui si ricorre all'espedito estremo della scheda d'ambito che ancora nessuno conosce.

A questo punto però la domanda è d'obbligo: se l'area di estensione del Continental avviene quasi per intero nell'ambito della distanza di mt. 200 dalla costa e se le realizzazioni possibili sono solo quelle contemplate dall'articolo 29 della legge urbanistica regionale, cioè nulla rispetto a quanto si chiede di poter fare, perché allora si propone questa variante ?

**Anche in questo caso vi sono illogicità manifeste e eclatanti.**