



Al Sig. SINDACO

All'Assessore all'Urbanistica

Al presidente della Commissione Urbanistica
del Comune di Corciano

Corso Cardinale Rotelli
06073 CORCIANO

comune.corciano@postacert.umbria.it

Regione Umbria

Direzione Regionale

Governo del territorio e Paesaggio.

Protezione civile. Infrastrutture e mobilità

Sezione: Attività e piani comunali in
materia urbanistica e controllo attività
edilizia in materia di abusivismo.

Piazza Partigiani, n. 1

06100 PERUGIA

direzioneambiente.regione@postacert.umbria.it

COMUNE DI CORCIANO
COR.01.PG.
N. prot. 0003338 Arrivo
del 29-01-2020 12:20:45
Categoria 6 Classe 1



Oggetto: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 28/11/2019.
Variante al PRG Parte Strutturale e Parte Operativa in Località Corciano
capoluogo e Chiugiana-Ellera – Prop. Soc. Ambrosi Spa – Adozione ai sensi
della L.R. n. 1/2015 e ss.mm.ii.

OSSERVAZIONE

(ai sensi della L.R. 1/2015, art. 28, C. 3)

I sottoscritti cittadini residenti nel comune di Corciano, con la presente, sottopongono alle SS.VV. le osservazioni in merito alla variante urbanistica specificata in oggetto.

La delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 28/11/2019 di adozione della Variante al PRG sia nella sua Parte Strutturale che in quella Operativa, riporta l'iter procedurale che ha portato la Soc. Ambrosi Spa a richiedere una nuova variante ma è comunque una ricostruzione "parziale" del processo. E' utile invece ricostruire il percorso pregresso del procedimento perché consente, a chi è chiamato a decidere, di acquisire ulteriori elementi conoscitivi utili al riguardo di una trasformazione urbanistica in un'area "particolarmente delicata" del nostro territorio.

Con delibera del Commissario Straordinario n. 13 del 23/05/2013, veniva approvata una precedente Variante al PRG con una procedura SUAP con la quale si consentiva alla Soc. Grifo Caravan Spa (Azienda titolare di un'attività commerciale di rivendita auto operante nel territorio comunale), la realizzazione di una nuova concessionaria VOLVO con annessa officina di assistenza meccanica, carrozzeria e magazzino ricambi (il tutto quindi nel rispetto della procedura SUAP). L'area individuata era classificata Zs (*fascia di rispetto stradale*) collocata tra la SR 75 bis ed il raccordo autostradale Perugia Bettolle, quindi in una zona "strategica" dal punto di vista commerciale per un'attività concessionaria di auto e da qui la procedura SUAP ai sensi dell'art. 5 del DPR 20 ottobre 1998 n. 447 per le attività in contrasto con lo strumento urbanistico vigente. La

nuova classificazione era di Zona CAI* (norma specifica per la Soc. Grifo Caravan e diversa dalla norma CAI generale).

Ricordiamo, prima di tutto a noi stessi, che la procedura SUAP è uno strumento che mira a semplificare e coordinare gli adempimenti amministrativi richiesti per creare o ricollocare imprese in un determinato territorio senza altra finalità.

Infatti, l'art. 5 comma 1 del DPR 447/98 recita testualmente; “Qualora il progetto presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico, o comunque richieda una sua variazione, il responsabile del procedimento rigetta l'istanza. Tuttavia, **allorché il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, ...**”.

Nella Conferenza dei Servizi tenutasi in data 21/12/2012 (2^ seduta), il Comune di Corciano affermava; “... Per quanto riguarda la verifica di cui all'art. 5 del 447 sulla indisponibilità di aree adeguate già presenti nel territorio da effettuare da parte del Comune, si da atto in questa sede che tale valutazione è stata effettuata ed ha dato esito negativo sia per insufficienza dimensionale sia per la presenza di piani attuativi in corso sia per destinazione urbanistica inadeguata, **E' da precisare inoltre che la collocazione ipotizzata va ad occupare un'area già comunque utilizzata dalla stessa società per scopi simile a quelli richiesti**”.

(Le zone Zs, tra l'altro, consentono la sosta e l'esposizione di auto cioè l'attività svolta allora dalla Grifo Caravan).

Di conseguenza, la relazione istruttoria dell'Area Assetto del Territorio del 16.10.2012, richiamata nella “determinazione conclusiva favorevole di conferenza di servizi...” affermava:

◦ “la richiesta si pone in contrasto con lo strumento urbanistico generale sia alla parte strutturale che a quella operativa;

◦ non risulta disponibile per le zone D previste dal PRG libere e/o non interessate da progetti di nuovi edifici, piani attuativi, ecc..., un'area idonea a permettere l'intervento in questione”.

Pertanto, l'area in questione, veniva individuata **solo** perché funzionale all'attività commerciale, che per stessa dichiarazione del proponente, necessitava in maniera inderogabile di nuovi spazi per lo sviluppo dell'attività svolta dalla Soc. Grifo Caravan e senza snaturare, in maniera irreversibile, la destinazione urbanistica del luogo.

Questa breve ricostruzione serve a mettere in evidenza che l'amministrazione comunale ha già manifestato attenzione e sensibilità nel rispondere alle esigenze di ricollocazione e qualificazione dell'attività imprenditoriale.

Ora la Soc. Ambrosi SpA, attuale proprietaria dell'area in oggetto, ha presentato in data 13/05/2019 una istanza di variante alla zona interessata dal precedente progetto SUAP, integrata con successiva nota del 19/07/2019 in base alla quale chiede la trasformazione di una porzione di terreno in Zona CAI2.

La richiesta di nuova variante, porta come motivazione “...con il passare degli anni si sono verificati dei mutamenti nelle strategie aziendali... che di conseguenza la società Ambrosi S.p.a. ha deciso nel 2016 di valorizzare l'immobile di proprietà sito nella zona di Taverne, attraverso ristrutturazione e riqualificazione dell'intero complesso edilizio...”.

Quindi la soluzione più logica, dovrebbe essere quello della definitiva rinuncia alla CAI* ed il ripristino della Zs che comunque consente, come è attualmente, l'esposizione la sosta e la vendita di auto!!

L'istanza prosegue inoltre con ulteriori "considerazioni" che riportiamo per completezza ma che nulla aggiungono alle reali intenzioni (speculative?) della richiesta: " *Considerato che l'Ambrosi S.p.a. intende intraprendere un progetto di impresa volto al perseguimento dell'interesse pubblico e il bene sociale, che prevede il mantenimento ed il potenziamento dei posti di lavoro e dei servizi di utilità sociale per il territorio comunale*" per poi concludere " *Si sottolinea infine il carattere urgente della presente istanza in quanto il progetto di impresa prevede l'inserimento di partners commerciali con stringenti crono programmi*".

Questa annotazione comunque, nulla chiarisce (!) sulle necessità di un insediamento commerciale nell'area in questione quando potrebbe trovare collocazione diversa e compatibile con le attuali previsioni del PRG.

A giudizio degli osservanti, la delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 28/11/2019 si presta a tutta una serie di valutazioni che sottoponiamo all'attenzione dei soggetti in indirizzo.

1 - Si ritiene che, per la sua particolare collocazione, l'area deve mantenere la sua "vocazione" di rispetto stradale "Zs".

Le zone di rispetto stradale (Zs) sono dimensionalmente definite dall'art. 51 delle norme di attuazione del Piano Strutturale e normate dall'art. 71 del Piano Operativo nonché dall'art. 100 della L.R. 1/2015. In particolare l'art. 71 del Piano operativo **vieta** in queste aree, qualsiasi tipo di costruzione, specifica quali sono le (limitate) attività ammesse tanto che anche la piantumazione di essenze arboree "deve essere autorizzata dall'autorità comunale"!

La trasformazione di una zona Zs è principalmente una scelta di natura "tecnica" legata al sistema della viabilità, alle eventuali previsioni di ampliamento e/o modifica del tracciato stradale e non di "natura politica" per favorire un'esigenza privata!

2 - La nuova (eventuale) destinazione urbanistica, non definisce la tipologia di utilizzo dell'area.

Nel consiglio comunale del 28/11/2019, dalla discussione è emerso che nell'area in questione, troverà insediamento un'attività di ristorazione fast food "Mc Donald" che andrà ad interessare una porzione di terreno di circa 400 mq.. Al riguardo, non è nota la distribuzione dei parcheggi rispetto a questo ipotetico insediamento di "Mc Donald" così come la sistemazione della viabilità interna all'area ed il suo innesto con la viabilità principale sulla SR 75 Bis.

Non viene inoltre specificato quale uso ne verrà fatto della restante porzione di mq. 2.600, quindi della parte superficialmente preponderante. Ciò non è un aspetto secondario e/o trascurabile ai fini dell'impatto viabilistico e della sicurezza!

La superficie è comunque "importante" ed inoltre, le norme della CAI2, consentono insediamenti di "grande richiamo" dal punto di vista commerciale.

Non si è contrari allo sviluppo e insediamento di nuove attività con consumo di suolo inalterato purché non in una zona particolarmente delicata quale quella in questione. Inoltre esistono nelle immediate vicinanze, aree compromesse che non comportano varianti urbanistiche e con viabilità già consolidata che potrebbero essere utilizzate senza creare ulteriori problemi.

Nello specifico sarebbe opportuno, ai fini di una corretta e lungimirante gestione urbanistica di un ambito più esteso in cui sono presenti problematiche complesse (volumi da riqualificare, viabilità, attività insalubri), adottare previsioni che tengano conto, appunto, di tali questioni e non valutare e focalizzare l'attenzione su singole richieste senza inserirle nel contesto più ampio.

Le istanze private vanno certamente tenute in considerazione ma "guidate" sulla base di una visione complessiva (e possibilmente condivisa) dello sviluppo di un territorio!

3 - La nuova previsione avrà un forte impatto sul piano urbanistico e della viabilità.

La definizione dell'utilizzo, non è secondaria ai fini della ricaduta sul piano della viabilità non tanto e non solo per la collocazione del Mc Donald ma per la potenzialità dell'insediamento nel suo complesso.

L'area è inserita in un sistema viario vasto ed articolato che nel passato è stato oggetto di un piano della viabilità il quale, "a regime", ha dato risposte soddisfacenti, diciamo che si è trovato un certo equilibrio sul piano della fluidità veicolare.

L'eventuale trasformazione, unita alle altre modifiche in atto nelle aree circostanti, tra cui il recente trasferimento di proprietà dell'area Ex ElEsse che vedrà l'insediamento di una ulteriore attività di grande distribuzione, quali effetti avrà sul piano della sicurezza, fluidità e scorrevolezza del traffico, senza dimenticare l'aumento dell'inquinamento dovuto alle notevoli quantità di auto in transito?

4 - Dalla procedura, non si comprende il reale interesse pubblico che l'Amministrazione intende garantire e/o tutelare.

La nuova variante adottata con la delibera n. 86/2019 citata, si "avvale" dello strumento della compensazione previsto dalla L.R. 1/2015. Tale compensazione è resa possibile grazie alla "sensibilità" dell'Amministrazione Comunale nel mettere a disposizione un terreno di sua proprietà situato in Corciano Capoluogo attraverso una riduzione della Macroarea n. 2. Al riguardo, appare oltretutto improprio che, in presenza di una variante strutturale al PRG con il ricorso alla compensazione, le istanze presentate dalla Soc. richiedente, non contengano alcun riferimento a tale "istituto" e che l'amministrazione si sia attivata autonomamente per dare una positiva risposta nel rispetto della Legge Regionale. Oltretutto, nel caso, la Soc. Ambrosi avrebbe dovuto motivare il mancato reperimento di aree compatibili e, richiedere esplicitamente all'amministrazione comunale, se la stessa avesse tra le sue proprietà aree idonee da mettere a disposizione.

In mancanza di tale "atteggiamento comprensivo", la Soc. Ambrosi, per dare corso alla compensazione, si sarebbe dovuta rivolgere al "mercato" sostenendo costi sicuramente superiori a quelli valutati e riportati nella delibera citata. A nostro giudizio, non si può definire "interesse pubblico" né la valorizzazione del terreno posto a compensazione (€ 200.000,00) né i potenziali posti di lavoro in quanto, appunto, "presunti" (altre considerazioni si potrebbero poi fare sulla natura e "tipologia" dei posti di lavoro... ma non è questo il contesto!)

Tali motivazioni sono piuttosto deboli e scontate e, comunque, non sufficienti a supportare un intervento dimensionalmente e qualitativamente non banale, che nulla apportano al riguardo di una migliore previsionalità nell'assetto del territorio. Inoltre la proposta appare piuttosto isolata, chiusa in se stessa, senza alcun "dialogo con l'esistente".

Un "reale interesse pubblico urbanistico", che dovrebbe essere alla base di una variante come quella adottata, richiede argomentazioni forti e presupposti diversi da quelli prettamente aziendali e che non si ritrovano, in ogni caso, nella proposta adottata.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, i sottoscrittori della presente, chiedono di

NON AUTORIZZARE

la Variante al PRG Parte Strutturale e Parte Operativa come richiesto dalla Soc. Ambrosi S.p.a. con le istanze già citate e accolte nella delibera C.C. n. 86/2019

Ogni eventuale comunicazione riguardante la presente osservazione potrà essere inviata a:

- Mario Taborchi Via Brunelli n. 2 06073 CORCIANO - mario.taborchi@gmail.com
- Paolo Corgna Via dell'Ottobre n. 4 06073 CORCIANO - paolo.corgna@gmail.com

Allegato all'osservazione di cui la delibera C.C. n. 86/2019

Nome	Cognome	Indirizzo	Firma
DEANNA	TANTUCCI	VIA L. EINAUDI N.116-06073	<i>Deanna Tantucci</i>
MICHELE	RAPPASO	VIA L. EINAUDI N.116-06073	<i>Michele Rappaso</i>
GIULIO	GAPPONI	VIA SANTAROSA N.6-06073	<i>Giulio Gapponi</i>
PAOLO	ALVINI	VIA GUINZZELLI N.56-06073	<i>Paolo Alvin</i>
PAOLO	CORGUS	VIA DELL'OTTOBRE 4-06073	<i>Paolo Corcus</i>
GABRIELE	GIACCHE'	VIA GIOLITTI 5 06073 CORCIANO	<i>Gabriele Giacche'</i>
BRUNO	LEOMBONI	VIA DEL CASELLO CORCIANO	<i>Bruno Leomboni</i>
ALFIERO	BIGARONI	VIA DEL POGGIO N.22-06073	<i>Alfiero Bigaroni</i>
GABRIELE	ROMANI	VIA BALDESCI 20 06073 CORCIANO	<i>Gabriele Romani</i>
MARCO	TARDONE	VIA BRUNELLI 2 06073 CORCIANO	<i>Marco Tardone</i>
GIUSEPPE	GIULIVI	VIA L. SETTEPARINI S. PARIATO	<i>Giuseppe Giulivi</i>
ELEONORA	ROMANI	VIA BENINCASA 8 06073	<i>Eleonora Romani</i>
ROBERTO	D'AURIA	VIA GRANSCI 10/B INT. 24 06073 CORCIANO	<i>Roberto D'Auria</i>
ALDO	D'AURIA	VIA QUASIMODO 23/2 CORCIANO	<i>Aldo D'Auria</i>
MARINA	MARANO	VIA QUASIMODO 23/2 CORCIANO	<i>Marina Marano</i>
MARCO	BONAVIA	V. CAVALLOTTI 12 SITARIANO	<i>Marco Bonavia</i>
ANTONILETTA	ROULERI	VIA CAVALLERI di MALTA 68/B	<i>Antonietta Roulery</i>

Allegato all'osservazione di cui la delibera C.C. n. 86/2019

Nome	Cognome	Indirizzo	Firma
DARIO	MACELARI	VIA BOURBON 140 CORCIANO	
SIMONEITA	CHECLOBRU	VA F CAVALLO IN U	
DANIELA	BOLLONI	V. GARIBOLDI 34 CORCIANO	
ALICE	TATICCHI	V. GARIBOLDI 34 CORCIANO	
VIOLA	TATICCHI	V. GARIBOLDI 34 CORCIANO	
VALTER	TATICCHI	V. GARIBOLDI 34 CORCIANO	
DANIELA	VAGNETTI	VIA VALLANO 28 06013 CORCIANO	
ALESSIA	BRUSCIA	VIA VALLANO 28 06013 CORCIANO	
ALBA	PECCIA	VIA V. DE SICA 3 06013 CORCIANO	

Comune di Corciano Prot. n. 0003338 del 29-01-2020 arrivo Cat. 6 Cl. 1 Prog. Fasc.