

Prot. N. 9 DEL 27/02/2016



PRIV

Rivolta d'Adda, 27.02.2016

Ill.mo Sig. Sindaco del
Comune di Rivolta d'Adda

Comune RIVOLTA D'ADDA



Prot. N. **0003263** A 29/02/2016

Class. 10 - 10 - 0 fasc: 09.15

Oggetto: Osservazioni alla Variante Generale al PGT adottata con D.C.C. n.64 del 17.12.2015

La sottoscritta Lucilla Cavalleri, nata a Rivolta d'Adda il 06/07/1962 e residente in loc. Gallarati di codesto comune, presa visione degli elaborati e degli atti costituenti la Variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Rivolta d'Adda, adottata con delibera di Consiglio n.64/2015, intende sottoporre al sig. Sindaco ed al Consiglio Comunale le presenti osservazioni.

Premesso che la sottoscritta è proprietaria, nel comune di Rivolta d'Adda, del compendio immobiliare che costituisce la cascina Gallarati e delle aree a destinazione agricola poste tra loro in rapporto di annessione e vincolo all'attività agricola-agrituristica svolta.

Si è potuto verificare che nel DdP di variante la tav.3 di analisi del territorio rurale individua il compendio edilizio della cascina Gallarati, per la parte più datata, quale "nucleo di antica formazione", censita come "cascina attiva senza allevamento". Si è notato che nell'elaborato della tav.5 - previsioni di piano, la cascina storica è riconosciuta quale "ambito del tessuto consolidato" perimetrato come "nucleo antico rurale", mentre la restante parte della cascina corrisponde alla porzione dei fabbricati e delle attrezzature agricole, ed i terreni sopraindicati, ricadono nella parte del territorio comunale classificato "ambiti agricoli strategici".

Il DdP è correlato dalle "schede di rilievo delle cascine" delle quali la scheda n.63 è relativa alla C.na Gallarati.

Ciò premesso e verificato, confrontando la documentazione di PGT con la situazione delle aree e dei fabbricati di proprietà che costituiscono l'azienda agricola, si segnala ed osserva:

- L'indicazione "cascina attiva senza allevamento" risulta coerente se riferita alla sola parte "storica" ma non è corretta se riferita al comparto della cascina nella sua interezza aziendale, come dovrebbe essere, riferendosi alla tavola di PGT allo "stato di utilizzazione delle cascine", dove è rilevata la stalla dei bovini e poi classificata come "portico".

Si chiede pertanto la rettifica della tavola 3 del DdP e della scheda n.63.

- La scheda di rilievo della cascina, indica, per i volumi edilizi che compongono l'ambito "storico" dell'insediamento, la destinazione "RISTORANTE/ATTIVITA' COMMERCIALE" per le parti edilizie utilizzate dall'attività agrituristica. Questa attività, per norma, risulta essere un'attività esercitata da imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione delle strutture agricole aziendali, in rapporto di stretta connessione all'attività di coltivazione dei fondi e/o di allevamento. L'agriturismo presente è pertanto un'attività correlata all'attività imprenditoriale agricola e complementare, come da certificato di connessione rilasciato dalla Provincia, e nulla ha a che rapportarsi con la pura attività commerciale.

Si chiede pertanto, sulla scheda n.63 per le parti della cascina dedicate alla funzione di ricezione ed ospitalità agrituristica, la corretta indicazione della destinazione d'uso: fabbricati rurali utilizzati da attività connesse.

- Sempre nella scheda n.63, mentre risultano riportati nell'estratto grafico tutti gli ingombri dei fabbricati esterni al "nucleo antico" della cascina, si segnala che non risulta indicato e censito nella sua destinazione d'uso il fabbricato, di altra proprietà posta a sud (foglio 19) attiguo ed in diretta aderenza con l'edificio principale della cascina Gallarati. Il sedime del fabbricato, esterno al perimetro dell'ambito di antica formazione della cascina, oltre che non riportato sulla scheda neppure trova riscontro nell'elaborato della tav.10 del PdR come edificio presente in ambito agricolo, con destinazione fino ad ora non compatibile.
Si chiede la verifica di fatto dell'edificato e di coerenza della scheda n.63 e la tav.10 del PdR a quanto sopra evidenziato precisando inoltre la Norma dell'art.97 delle NTA nel merito degli edifici esistenti in ambito agricolo che vengono interessati dalla norma.

Premesso altresì che la sottoscritta è proprietaria dei terreni posti a sud del territorio urbanizzato, in fregio alla SP90 individuati catastalmente dai mapp. 250-251 foglio 14.

Verificato che

nel DdP di variante

- Non risulta presente in nessuna delle carte l'edificio accatastato rif. mapp. 251 foglio 14
- La tav.5 – "Previsione di piano" ripropone la previsione della nuova viabilità di raccordo della via Giulio Cesare in uscita dal centro urbano con la SP90
- La stessa tavola classifica la porzione di territorio rurale posto a sud del perimetro dell'Ambito di trasformazione residenziale del PGT vigente (che il DdP di variante ripropone) come "*Ambito agricolo perturbato di funzione ecologica*"

Nel PdR di variante

- La tav.7 – "classificazione del territorio comunale" pone la stessa porzione di territorio sopradescritta e la superficie corrispondente al perimetro dell'AT del DdP in "*ambito agricolo*" disciplinato dall'art.96 delle NTA – "*Ambiti Agricoli Speciali di Riserva Urbana.*"

Ciò premesso e verificato si segnala ed osserva:

- La previsione della viabilità di piano a tagliare l'area di proprietà, riduce di molto la superficie del terreno e separa l'attuale sedime agricolo in parti distinte, rendendole difficilmente coltivabili
- Il tracciato previsto lambisce il fabbricato rurale, mapp.251 fg.14, non evidenziato sulla mappa, presente sull'area rendendo impossibile, alla realizzazione della strada, l'utilizzo della struttura ricadente in fascia di rispetto.
- In un'ottica di riduzione, fino ad arrivare a zero, di utilizzo del suolo agricolo, riconosciuto come "bene comune", citata dalla L.R. n.31/2008, sembra più ragionevole cercare eventualmente di rinnovare la viabilità già esistente, piuttosto che sprecare nuovo terreno produttivo.

Per le ragioni sopraesposte si chiede l'eliminazione della previsione viaria di variante alla via G. Cesare in uscita dal centro urbano o la modifica del tracciato potenziando l'inserimento già esistente sulla SP90, sfruttando anche parti verdi non agricole, e la viabilità già esistente, così da evitare il consumo di altro territorio agricolo coltivato e produttivo.

- Il Documento di Piano della Variante ripropone l'Ambito di Trasformazione residenziale del PGT vigente senza alcuna modificazione. Viene invece apportata una variazione al PdR vigente eliminando sugli elaborati l'individuazione degli ambiti di trasformazione del DdP, in accoglimento di alcune richieste presentate da privati

nella fase di avvio della procedura di Variante, che chiedevano il ritorno alla destinazione agricola di aree interne ai loro perimetri.

Le aree che nel DdP sono programmate alla possibile trasformazione nel PdR ricadono negli "Ambiti Agricoli di riserva urbana" da considerare come "riserva per futuri ampliamenti dell'abitato".

La previsione pianificatoria del PdR è assoggettata alla disciplina dell'art.96 delle NTA che preclude sulle aree l'edificazione agricola ad eccezione della residenza per i soggetti titolati ai sensi della L.R.12/2005.

La norma non dà però disciplina per gli edifici presenti nell'ambito "speciale" ("agricolo") censiti dalla variante al PGT come residenziali esistenti in ambito agricolo, per i quali è applicabile l'art.97 delle NTA con possibilità di attuarvi tutti gli interventi edilizi (fino alla demolizione con ricostruzione) purché nel rispetto della destinazione esistente.

L'art.96 chiarisce che con il modificarsi della destinazione urbanistica delle aree (per effetto dell'attivazione di piani attuativi previsti dal DdP) viene a decadere il vincolo di non edificabilità sia per le aree agricole che per i fabbricati, con obbligo di partecipare a tutti gli interventi urbanizzativi derivanti dal PA.

Appare evidente, e lo conferma la relazione della Variante, che la Norma è predisposta ad hoc per poter attivare sull'Ambito Agricolo di Riserva Urbana del PdR la pianificazione attuativa chiesta dal DdP, che però non è possibile estendere a tutto il suo perimetro perché così non previsto dallo stesso DdP.

Ciò significa che se i proprietari delle aree non incluse nell'AT programmato dovessero, per loro accordo o convenienza, proporre l'utilizzo residenziale delle loro aree attraverso la predisposizione di un PA, non lo possono fare perché sulle loro aree, la norma non è applicabile.

Perché fare una specifica Regola per un Ambito, se non può trovare applicazione in modo unitario per tutte le aree che lo compongono e non limitarla alla parte della zona urbanistica per la quale è possibile la sua applicazione?

Si chiede di riconsiderare la classificazione dell'Ambito Agricolo di Riserva Urbana del PdR limitandola al perimetro dell'AT del DdP e di classificare la restante parte delle aree poste a valle di questo come "Ambito Agricolo a Vocazione Produttiva".

Ad integrazione dell'osservazione precedentemente espressa si ritiene opportuno esporre ulteriori considerazioni:

- Nei presupposti che hanno guidato le scelte della proposta di Variante si fa riferimento ai più recenti indirizzi legislativi della pianificazione su "contenimento del consumo di suolo" (L.R. 31/2008).

Riprendendo quanto riportato nella Relazione accompagnatoria, l'azione adottata al fine della sostenibilità del nuovo DdP è quella di consumare territorio solo se non sussiste alcuna alternativa di riqualificazione-sostituzione dell'esistente

In tale ottica il DdP assume la scelta del recupero del patrimonio edilizio rurale, quantificato dalla relazione in 18000mq di superficie sfitta, anche attraverso cambi di destinazione d'uso individuati in ambiti di riqualificazione urbana.

Oltre a ciò, con riferimento al monitoraggio sull'attuazione del PGT vigente, la Relazione rimarca che le previsioni di trasformazione del DdP sono rimaste sulla carta in conseguenza del forte rallentamento del mercato immobiliare, arrivando per questo a concludere che "non vi è alcuna necessità di introdurre nuovi ambiti di trasformazione"

Inoltre, come già segnalato, non va dimenticato che proprio per mancanza di interesse a dare avvio, nella validità del primo DdP, alla attuazione delle previsioni pianificatorie diversi privati hanno chiesto l'estromissione delle loro aree dal perimetro degli Ambiti di Trasformazione.

La risposta che viene data dal PGT è di togliere l'indicazione degli Ambiti di Trasformazione dagli atti del PdR (lasciandole solo nel DdP le cui previsioni "non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli") estendendo al loro perimetro la classificazione, già del PGT vigente; di "Ambiti

Agricoli Periurbani di funzione Ecologica”, modificandone però la classificazione in “Ambiti Agricoli di Riserva Urbana”

Viene di riflesso introdotta la nuova disciplina dell'art.96 delle NTA, in sostituzione di quella dell'art.96 vigente, che in parte viene ripreso (per quanto riguarda l'uso agricolo delle aree) ed integrato in riferimento alla modificazione della destinazione urbanistica per la zona (in attuazione del DdP) e all'obbligo per le costruzioni presenti o realizzate di partecipare a tutti gli obblighi urbanizzativi derivanti dall'eventuale predisposizione del PA inerente la trasformazione delle aree. E' di tutta evidenza che avendo modificato la norma per rendere possibile la proposizione dell'Ambito di Trasformazione del DdP, nel momento in cui le proprietà dovessero darne avvio con la proposta del PA, la disciplina più restrittiva introdotta e applicabile all'intero Ambito di Riserva Urbana penalizza le aree esterne al perimetro dell'AT, fra cui anche il terreno di proprietà in mappa al n.250 foglio 14.

Per quanto sopra esposto si chiede che la parte a sud del limite dell'Ambito di Trasformazione Residenziale previsto dal DdP venga tolta dall'Ambito Agricolo di Riserva Urbana e classificata negli "Ambiti Agricoli a Vocazione Produttiva" come è per tutta la restante parte del territorio agricolo che la contorna.

Certa che la presente, pur presentata nell'interesse specifico si ponga anche come contributo di carattere generale, al fine di fornire apporti al quadro complessivo delle previsioni urbanistiche del Comune, la sottoscritta si augura che quanto sopra esposto venga attentamente valutato e favorevolmente accolto.

Cordiali saluti

