



Comune RIVOLTA D'ADDA

Prot. N. **0003517** A 03/03/2016

Class. 10 - 10 - 0 fasc: 09.22

Rivolta d'Adda, 3 febbraio 2016

**Al Sindaco del Comune di
RIVOLTA D'ADDA**

OGGETTO: OSSERVAZIONE VARIANTE P.G.T. ADOTTATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 64 DEL 17 DICEMBRE 2015 - CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA "MOLINO SERAGNI" IN "AMBITI ARTIGIANALI - INDUSTRIALI"

Il Sottoscritto MELINI GIACOMO, Consigliere Comunale di RIVOLTA DELLE IDEE presenta la seguente OSSERVAZIONE alla variante P.G.T. di cui all'oggetto.

VISTI:

- Il D.P.R. 380/2001, Testo Unico per l'Edilizia;
- La Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, per il governo del territorio;
- La Legge Regionale 28 novembre 2014 n. 31, Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato;
- Gli atti relativi alla VARIANTE GENERALE al Piano di Governo del Territorio del Comune di Rivolta d'Adda, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°64 del 17 dicembre 2015, divenuta esecutiva in data 31 dicembre 2015, i cui atti sono stati depositati presso la segreteria in data 4 gennaio 2016;

PREMESSA:

L'attenzione della presente osservazione si focalizza sul complesso produttivo alle porte del centro storico: il Molino Seragni.

Non per un particolare accanimento nei confronti di questa importante realtà industriale, a cui si deve riconoscere anche una storicità dell'insediamento, piuttosto per comprendere come l'amministrazione intende affrontare il problema di una così singolare presenza nel tessuto residenziale prossimo al nucleo storico del paese, con tutte le problematiche viabilistiche, di inquinamento acustico e dell'aria (questo dovuto soprattutto al traffico di mezzi pesanti) che comporta.

La Giunta del 2005 (vice-sindaco Calvi) aveva previsto la possibilità di una delocalizzazione dell'attività in argomento all'esterno dell'abitato, prevedendo un'area industriale nel vecchio PRG - estensore Arch. Monaci e collaboratrice Arch. Magenis - ora tecnico comunale con incarico conferito dall'attuale Sindaco Calvi nel gennaio 2012 (il Piano di Governo del Territorio prenderà il posto del vecchio PRG solo nel 2009).

Il vice-sindaco Calvi, dietro richiesta inoltrata proprio dal Molino Seragni (Prot. 18499 del 7 dicembre 2002), atta ad ottenere la destinazione di un'area di circa 30.000 mq in fregio alla strada per Casirate per spostare l'insediamento industriale, l'amministrazione Calvi ha previsto un comparto di circa 80.000 mq

BLOG rivoltadelleidee.wordpress.com

e-mail rivoltadelleidee@gmail.com



affinchè il Molino potesse trovarvi (comodo) spazio. Attualmente quei lotti conservano destinazione industriale e sono in possesso del proprietario della suddetta azienda che resta tranquillamente dove è sempre stata.

Non esprimiamo commenti sulla vantaggiosità dell'operazione immobiliare. L'unico svantaggio che però ancora affliggeva l'azienda era la destinazione prevista sull'attuale area che ospita l'attività, in quanto prevedeva la realizzazione di strutture di interesse pubblico (socio assistenziale). L'area era quindi penalizzata da un valore di mercato inferiore.

Poco importa del vantaggio di aver ottenuto un'area molto grande all'esterno del centro abitato. Con questa variante anche il suddetto problema viene superato. Infatti ora vi trova posto un "piano attuativo di rigenerazione urbana".

Davanti ad una presentazione così, c'è da stare tranquilli che sia qualcosa di importante.

Infatti una definizione di "rigenerazione urbana" potrebbe essere la seguente:

"è un'attività mirante non solo ad una riqualificazione fisica, necessaria per rilanciare l'immagine urbana, a livello estetico, ma è affiancata da interventi di natura culturale, sociale, economica ed ambientale, finalizzati ad un incremento della qualità della vita, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale e di partecipazione sociale".

Gli esempi concreti rinvenibili sono molteplici e riconducibili alla definizione di cui sopra, come ad esempio l'area del Portello a Milano.

Detto questo andiamo a vedere cosa prevede nel dettaglio la normativa del PGT.

Innanzitutto occorre premettere che l'area ora non ha più destinazione per servizi ma la nuova destinazione prevista è quella residenziale, con conseguente grande incremento di valore.

Troviamo tra gli obiettivi generali del piano:

- Prevedere la demolizione delle attuali strutture produttive (costruite a filo strada su due lati);
- Prevedere la prosecuzione ed il completamento del percorso ciclo - pedonale proveniente dal cimitero, che in questo modo giungerà fino al margine del nucleo antico;
- Prevedere la creazione sull'angolo tra via Alighieri e via Monte Grappa di un parcheggio pubblico a servizio sia del Nucleo Antico che del vicino Ospedale;

Già dagli obiettivi generali possiamo capire che dei contenuti della definizione sopracitata non si riscontri granché traccia, anzi, appare un mero piano di lottizzazione con la previsione di una pista ciclopedonale ed un parcheggio (come quello di via Dante...). Affermare che il parcheggio sia a servizio del "vicino" ospedale ci appare perlomeno un po' azzardato (ma passiamo oltre...).

Proviamo a leggere gli "obiettivi specifici" del piano di rigenerazione urbana, forse quelli che lo caratterizzano veramente:

- Si dovrà porre particolare attenzione alla creazione di ingressi nel nuovo parcheggio che non interferiscano con l'incrocio;
- Si dovrà fare in modo che la ciclabile preveda un attraversamento sicuro verso il nucleo antico.

Secondo "la Giunta Rivoltiamo" ed il Sindaco Calvi questi obiettivi specifici sono quelli che rilanceranno l'immagine urbana.

Osservando i parametri urbanistici ci accorgiamo anche di alcuni altri aspetti:

Volume ammesso	lt 1,2 mc/mq
Volume aggiuntivo per intervento di rigenerazione urbana	+15%
Modalità attuativa	Piano Attuativo



Compensazione	Possibilità di dedurre il costo del parcheggio dagli oneri di urbanizzazione secondaria
Altezza degli edifici	Mt ≤ 3 piani
Rapporto di copertura	50% della S.F.
Superficie minima filtrante	Vedi R.L.I.
Parcheggio pubblico	Superficie mq 1000

1. L'indice volumetrico previsto è espresso sulla superficie territoriale e non sulla superficie fondiaria, come previsto per i normali ambiti residenziali. Questo consente di ricavare volume anche dal parcheggio previsto tra le destinazioni;
2. In aggiunta a quanto sopra viene assegnato un bonus ulteriore del 15% perché trattasi di intervento di rigenerazione urbana (!!!);
3. Viene concesso di scomputare dagli oneri di urbanizzazione secondaria il costo di un'urbanizzazione primaria, tutto ciò in perfetta violazione a quanto previsto all'art. 4 della L. 29 settembre 1964 n. 847 e dal comma 4 dell'art. 44 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12. I due articoli citano espressamente come urbanizzazione primaria gli spazi di sosta o di parcheggio. Restiamo stupiti davanti ad un errore (ci auguriamo sia così) così grossolano. Sugeriamo alla Giunta Rivoltiano di dedicare un po' di tempo per approfondire la materia, tenendo bene in considerazione anche la relativa giurisprudenza. Citiamo, tra le tante sentenze, la recente della Corte dei Conti del Friuli Venezia Giulia del 2 aprile 2014 n. 112.

Al fine di motivare, ulteriormente, la richiesta di modificare la destinazione del compendio immobiliare contraddistinto dai mappali 319 - 542 - 320 - 321 - 322 - 355 - 394 - 395 Foglio 12 del N.C.E.U. di Rivolta d'Adda da "ambiti residenziali estensivi" ad "ambiti artigianali -industriali" come per altro richiesto con istanza cristallizzata al protocollo comunale al n. 11715 del 31 luglio 2009 (osservazione approvazione PGT da parte della società Molino Seragni s.p.a.) , si richiama la sentenza del TAR Lombardia n. 2472/2009 del 26 gennaio 2012.

La medesima annulla la scelta "politica" di modificare il PdR di una attività produttiva in essere ("Ambito produttivo consolidato"), come nel caso di specie, in "Ambito residenziale da riconversione produttiva".

Le aspettative qualificate del soggetto (Molino Sergani s.p.a. ora Cerealia) di modifica dello strumento urbanistico devono essere supportate da motivazione delle scelte urbanistiche, che possano evincersi anche dai criteri generali seguiti per la redazione della variante allo strumento urbanistico (TAR Lombardia 10 gennaio 2011 n. 18).

La destinazione urbanistica risultante dal PGT approvato "Ambiti per servizi pubblici" non appare consona con l'attuale destinazione d'uso (pur con le "attenuanti" che verranno sviluppate durante la discussione della presente osservazione); appare diversamente consona la destinazione proposta nel 2009 dalla medesima proprietà, ovvero "ambiti artigianali -industriali".

CHIEDE

Di modificare la destinazione del compendio immobiliare contraddistinto dai mappali 319 - 542 - 320 - 321 - 322 - 355 - 394 - 395 Foglio 12 del N.C.E.U. di Rivolta d'Adda da "ambiti residenziali estensivi" ad "ambiti artigianali -industriali" accogliendo la proposta cristallizzata al protocollo comunale al n. 11715 del 31 luglio 2009 (osservazione approvazione PGT da parte della società Molino Seragni s.p.a.) .

BLOG rivoltadelleidee.wordpress.com
e-mail rivoltadelleidee@gmail.com



Tale destinazione risulta conforme e non in contrasto con le prescrizioni espresse nel documento di piano (sul carattere programmatico di quest'ultimo si veda l'art. 8 della L.R. n. 12/2005). La richiesta è motivata anche da un "vizio di illogicità" da parte della Giunta Rivoltiamo; la destinazione qui proposta conferma la scelta di destinazione dell'attività produttiva tutt'ora in corso per una miglior tutela della stessa.

TdC

Distinti saluti.

Giacomo Melini - Consigliere Comunale di RIVOLTA DELLE IDEE