

ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI FARA GERA D'ADDA

OSSERVAZIONI AI DOCUMENTI DI PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALE (PIANO DELLE REGOLE E DEI SERVIZI)

In riferimento al Piano delle Regole e dei Servizi del comune di Fara Gera D'Adda e relative Planimetrie (scala 1/5.000);

in riferimento ai disposti della Legge regionale 12/2005;

I sottoscritti cittadini aderenti al Comitato per la Tutela dell'Ambiente e residenti a Fara Gera D'Adda osservano quanto segue:

- Alla pag.26 della relazione del Piano delle Regole, in riferimento al tessuto urbano consolidato, viene scritto che il PdR:
 - "individua le tipologie insediative (isolate, a schiera, a corte)" ...
 - "disciplina l'assetto morfologico per parti del tessuto urbano che risultano omogenee per caratteristiche insediative, ambientali e di paesaggio urbano"
 - "definisce norme differenziate in relazione alla diversità degli edifici e dei luoghi".

L'incipit a cui è affidato il compito di delineare la lettura tematica del testo e/o del lavoro, crea attese che tuttavia pare non siano poi soddisfatte, infatti, nelle tavole progettuali del PdR, la quasi totalità del tessuto urbano che comprende tipologie insediative diverse (monofamiliari, a villa, a schiera, a palazzina, condominiali, a funzioni miste ...) viene classificato unitariamente come "Ambito B2".

La disciplina per l' Ambito è quella dell' articolo 61 che è comune per tutte le diverse tipologie insediative sulle quali sono possibili tutti gli interventi edilizi, dalla manutenzione alla demolizione con ricostruzione ed anche la nuova edificazione nel rispetto del parametro edificatorio di 0,30 mq/mq (= 0,90 mc/mq).

Per la ricostruzione e gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica la norma fissa inoltre l'obbligo del Piano Attuativo per gli edifici che sviluppano un Rapporto di Utilizzazione maggiore di 0,30 mq./mq.

Pur tralasciando l'onere del PA per gli interventi da sottoporre a semplice ristrutturazione edilizia, appare che la possibilità di superamento del R.U. possa con maggiore facilità presentarsi per unità abitative poste all'interno di cortine edilizie fronte-strada di edificazione vetusta e per l'edificazione unifamiliare degli anni '50 - '70 su singoli lotti di esigua superficie.

Per gli edifici monofamiliari a villa o villetta dei periodi successivi con superficie fondiaria più ampia, la possibilità di superamento del R.U. appare invece meno probabile.

A parità di intervento di ristrutturazione edilizia i primi dovranno predisporre il piano attuativo e i secondi non lo dovranno predisporre. Si prospetta in tal modo una disparità di trattamento verso i cittadini e pertanto riteniamo opportuno limitare la necessità del PA alle sole ristrutturazioni urbanistiche.

- All'interno del tessuto consolidato sono individuati alcuni comparti immobiliari con presenza di fabbricati produttivi dismessi o ancora attivi, classificati "Ambiti B3" normati dall'art. 62, per i quali è prevista la riconversione dei volumi alla funzione residenziale.

Per essi viene previsto, mediante la predisposizione di PA, la possibilità del recupero del volume esistente fino al Rapporto di Utilizzazione di 0,40 mq/mq (=1,20 mc/mq).

Nel contesto urbanizzato tali presenze sono fraposte o poste in adiacenza a insediamenti di densità bassa con tipologia a villette dell'ambito B2.

Considerato il R.U. già previsto e altresì la possibilità di aggiungere a quanto realizzabile anche eventuali volumi premiali previsti dal PdS per la realizzazione di tipologie abitative sociali o solidali il risultato appare in contrasto con la dichiarata omogeneità del tessuto urbano per caratteristiche insediative.

La medesima osservazione si applica nell'ipotesi, prevista dalla norma, di concedere l'ampliamento del 10% della *slp* esistente per le attività produttive, consentito senza chiedere verifica dell'entità dell'edificazione già presente e senza fissare i parametri di sfruttamento e di superficie coperta.

Pare inoltre che l'ampliamento possa essere realizzato con semplice atto abilitativo, configurandosi in tal modo una forte disparità con la necessità del PA richiesto invece per la ristrutturazione edilizia descritta al punto precedente.

E' a nostro avviso opportuno integrare o meglio definire l'art.62.

- Sono individuati gli "Ambiti B4" che riguardano i comparti interessati da strumentazione attuativa, fra i quali rientrano anche quelli che non hanno ancora concluso l'iter di approvazione al momento dell'adozione del PGT.

Per tali ambiti in itinere dovrebbe essere indicato il tempo per:

- addivenire alla stipula della convenzione urbanistica del PA che sancisce l'attuabilità
- la disciplina urbanistica di riferimento per le aree nell'ipotesi di mancata stipula della convenzione.

In relazione al Piano delle Regole.

- L'art.22 esclude dal calcolo della *src* le "scale collettive".

Ciò significa che l'esclusione vale per le costruzioni con tipologia plurifamiliare, (palazzina o condominio) e non per le unità e le costruzioni singole (villette singole, bifamiliari, a schiera).

Si penalizzano in tal modo i singoli e si favoriscono le immobiliari con un premio volumetrico.

- L'art.44, da applicare agli edifici esistenti a funzione residenziale presenti in area agricola e non legati all'attività agricola, utilizzabili anche da soggetti non aventi titolo, ammette l'aumento del 20% della *src* esistente.

Per i fabbricati esistenti di tipo produttivo dismessi è permessa la ristrutturazione ad attività compatibili con l'ambito agricolo. Unica prescrizione agli interventi di ristrutturazione è indicata nella tutela dei caratteri del paesaggio agricolo, mentre manca un'indicazione di quali possono essere le attività compatibili e se è ammesso l'inserimento della funzione residenziale.

L'ampliamento e le possibilità concesse sono maggiori delle possibilità relative agli edifici ricadenti in ambito urbano e risultano attuabili con atto abilitativo semplice.

Si richiede l'introduzione nella norma di limitazioni affinché non siano possibili iniziative di carattere immobiliare speculativo.

➤ L'art.46 definisce le costruzioni e le strutture ammesse in zona agricola per gli aventi titolo.

La norma consente anche la costruzione di strutture di protezione temporanea delle colture (tunnel) che sono definite equiparabili alle serre per colture, inserite nell'elenco delle costruzioni ammesse.

Per tali strutture:

- la dimensione di altezza massima di 10 metri appare eccessiva considerando l'esigenza di copertura delle colture e la dimensione delle strutture a tunnel normalmente utilizzate e non risulta ambientalmente compatibile con paesaggio agrario.
- la temporaneità andrebbe definita in relazione a un limite entro il quale provvedere alla rimozione della struttura.

Distinti saluti.

Fara Gera D'Adda, 25 Luglio 2012