



COMUNE DI SAN VITTORE OLONA

Provincia di Milano

AREA TECNICA

Settore Edilizia Privata e Urbanistica

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE

ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

RELAZIONE TECNICA ALLEGATO 1

MARZO 2014

ANALISI INIZIALE

Il Comune di San Vittore Olona è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente (PGT) a seguito della pubblicazione dell'Avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 29 maggio 2013.

Il Documento di Piano individua le Aree di Trasformazione soggette a pianificazione urbanistica (Allegato A.15) disponendone puntualmente tutti i parametri urbanistici e criteri insediativi (Allegato A.16).

L'Articolo 7 dell'Allegato A.20 – Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano di PGT, dispone che i proprietari di immobili inedificati costituenti le Aree di Trasformazione indicate nell'Allegato A.15 del Documento di Piano (ATR, ATC e ATS) debbano ricorrere, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del PGT, ovvero entro il 29/05/2014, alla piantumazione preventiva (*"preverdissement"*) la quale *"...costituisce presupposto necessario all'avvio della procedura di istruttoria delle proposte progettuali finalizzate ad ottenere l'approvazione dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati"* e *"...deve interessare almeno l'intero perimetro dell'area indicata come area di trasformazione, mantenendo varchi per l'eventuale accesso degli automezzi necessari alla manutenzione dell'area stessa, o prevedendo una diversa disposizione delle alberature in caso di particolari esigenze determinate dalla localizzazione dell'intervento e dalla sensibilità delle visuali ad esso connesse"*.

Lo stesso Articolo 7, al comma 9 dispone che il *"preverdissement"* *"...è condizione necessaria per il mantenimento della previsione di trasformazione nell'area nell'arco di vigenza del presente Documento di Piano"*.

La prescrizione del *"preverdissement"* è stata valutata dalla Regione Lombardia, nelle more di approvazione, come elemento coerente del PGT con gli obiettivi e gli orientamenti del Piano Territoriale Regionale.

Ne consegue che qualora entro il 29/05/2014 non venisse attuato alcun intervento di *"preverdissement"*, le aree interessate vedranno decadere ogni capacità edificatoria prevista dal PGT.

VALUTAZIONI DI MERITO

L'espansione edilizia del PGT trova origine nella sostanziale conferma dei Piani Esecutivi introdotti dalla variante generale al Piano Regolatore Generale del 1994 e rimasti inattuati soprattutto per la presenza dei vincoli di natura idrogeologica.

Ciò è stato possibile solo dopo aver adottato e approvato la variante al PRG, nel febbraio 2011, finalizzata alla *"Revisione delle classi di fattibilità geologica"* a seguito della quale un importante ambito territoriale è stato restituito alla programmazione urbanistica del PGT, che di lì a poco avrebbe confermato le previsioni mediante le Aree di Trasformazione.

I principali obiettivi del PGT indicati nel Documento di Piano si possono così riassumere:

- introduzione del concetto di perequazione urbanistica mediante delocalizzazione di volumetria proveniente dalle aree a servizi (ATS e S) verso le aree di atterraggio (ATR e ATC);

- ampliamento delle aree per servizi pubblici mediante acquisizione dell'Area di Trasformazione, ATS.1a per realizzare la "Cittadella dello Sport" in continuità con l'esistente Centro Sportivo "G. Malerba" ed in conformità alle previsioni del Piano dei Servizi;
- realizzazione di percorso ciclo-pedonale e di interventi mitigativi a beneficio del centro abitato, in riferimento alla previsione di tangenziale lungo il lato sud, nelle more di attuazione delle Aree di Trasformazione;
- incremento della popolazione per nuovi 948 abitanti.

L'attuazione urbanistico-edilizia delle Aree di Trasformazione individuate dal Documento di Piano, coerentemente alla scelta fatta nel febbraio 2011 di revisione delle classi di fattibilità geologica, costituisce lo strumento indispensabile per il raggiungimento dei su indicati obiettivi di PGT, oltre a garantire al Comune le risorse di bilancio, derivanti dai proventi IMU (in base al valore delle aree) e dai contributi di costruzione, necessarie per sostenere le spese correnti, quelle di manutenzione e gestione del patrimonio comunale e far fronte a quelle di investimento per la realizzazione di nuove opere pubbliche secondo le esigenze della collettività e previste dal Piano dei Servizi, nonché completare il "disegno" pianificatorio.

CONCLUSIONE E PROPOSTA

A seguito delle valutazioni su esposte, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno proporre una variante al PGT ai sensi della L.R. 12/2005 per la modifica dell'Articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano (Allegato A.20) che preveda il termine per attuare gli interventi di "preverdissement" entro **36 mesi** dall'entrata in vigore del PGT, ovvero entro il **29 maggio 2016**.

La variante, così come formulata:

- non è soggetta a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica in quanto, ai sensi del paragrafo 2 della Circolare per "L'applicazione della valutazione ambientale di piani e programmi nel contesto comunale" di cui al Decreto Direzione Regionale Territorio e Urbanistica n. 13071 del 14/12/2010, non sussiste la contemporanea presenza dei requisiti previsti, ovvero:
 - a) *non costituisce quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche così come specificati negli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. (ovvero i progetti da sottoporre a verifica di VIA o VIA);*
 - b) *non produce effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE (SIC e ZPS);*
 - c) *determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.*
- non comporta consumo di suolo ai sensi delle NTA del PTCP di Milano;
- non è in contrasto con gli obiettivi ed orientamenti del Piano Territoriale Regionale;
- comporta esclusivamente la modifica dell'Allegato A.20 – Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano, come meglio evidenziato nell'ALLEGATO 2 alla presente proposta;

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
Geom. Dario IRAGA