

LINEE STRATEGICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO DI PGT 2018 – 2023

PREMESSA

Il PGT vigente del Comune di San Vittore Olona è entrato in vigore a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 29/05/2013; la L.R. 12/2005 dispone che il DdP, recante gli obiettivi di PGT, debba essere revisionato alla scadenza quinquennale ovvero, per il caso specifico, entro il 29/05/2018. In virtù della complessa e articolata procedura di formazione dello strumento urbanistico (Valutazione Ambientale Strategica - VAS, processo di partecipazione, adozione, approvazione definitiva, acquisizione pareri Enti sovraordinati, ecc.) è necessario avviare con congruo anticipo il procedimento di revisione degli obiettivi di programmazione territoriale secondo linee strategiche condivise, previe valutazioni degli obiettivi dell'attuale PGT vigente e l'eventuale previsione di nuovi, in aderenza alle *"linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato"* approvate con delibera di C.C. n. 23 del 29/07/2014, nonché tenendo conto di necessità eventualmente ravvisate con l'utilizzo operativo dello strumento durante questi primi 4 anni.

IL DOCUMENTO DI PIANO VIGENTE (DdP)

Il DdP di PGT vigente mira a perseguire l'obiettivo di completamento insediativo mediante previsione di Aree di trasformazione residenziali e commerciali, soggetti a piantumazione preventiva ("preverdisment") attuabili anche mediante il meccanismo di perequazione ed acquisizione da parte del Comune delle aree necessarie per l'implementazione dei servizi pubblici, ivi comprese quelle necessarie per la realizzazione della "Cittadella dello Sport" mediante ampliamento dell'attuale Centro Sportivo "G. Malerba" oltre la Via Fornasone e fino al terminale di Via Piave, in zona Nord-Ovest.

Eccezion fatta per un ambito territoriale (ATC.9 in corso di attuazione con meccanismo di perequazione), il complicato periodo socio-economico che stiamo vivendo ormai da anni, unitamente ad altri fattori territoriali, in più di un'occasione ha fatto desistere gli operatori del settore ad investire con l'incognita di non vedere valorizzato appieno l'intervento edilizio.

Il Documento si prefigge anche l'obiettivo di valorizzare ed integrare sotto l'aspetto paesistico-ambientale e di fruizione l'esteso ambito territoriale all'interno del "PLIS dei Mulini – Valle Olona"; in parte in corso di realizzazione grazie a progetti condivisi ("Riqualificazione ambientale lungo il Fiume Olona, Comuni di Canegrate, Nerviano, Parabiago e San Vittore Olona" e "Olona Green Way"), oltre alla previsione di viabilità alternativa alla S.S. del Sempione (tangenzialina Sud-est) ed il potenziamento della viabilità ciclopedonale, in parte realizzata in Via XXIV Maggio e Via Valloggia nei pressi del Fiume Olona.

Per quanto riguarda l'aspetto commerciale, il Documento determina il fabbisogno di una media superficie di vendita alimentare di 1.500 mq. (MSV) collocata lungo il tratto Sempione-sud e da assegnare tramite bando pubblico previa realizzazione da parte dell'operatore di opere pubbliche a beneficio della comunità; in occasione delle due procedure di bando (novembre 2013 e aprile 2016) non pervennero offerte.

A corollario vi sono gli obiettivi di promozione delle politiche per lo sviluppo economico e sociale, il mantenimento dei caratteri paesistico-ambientali territoriali, la rete della mobilità urbana e intercomunale, il miglioramento dei servizi a livello locale e sovracomunale, la valorizzazione delle risorse ambientali, storiche ed economiche del territorio; fatto salvo qualche intervento edilizio privato di riqualificazione urbana ed ambientale ed episodici interventi di nuova costruzione, si rileva che lo sviluppo edilizio, già in sofferenza, non ha beneficiato di impulsi significativi subendo, di contro, un forte rallentamento; anche per tali obiettivi vale il principio ostativo derivante dalle condizioni socio-economiche generali le cui conseguenze hanno interessato anche il bilancio dell'Ente Pubblico, che ha visto ridurre, in modo sensibile e progressivo, le risorse derivanti dai contributi di costruzione utilizzabili come spese di investimento.

In merito alla capacità insediativi, il DdP mantiene la soglia al di sotto delle 10.000 unità.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO (DdPV)

Durante questi 4 anni di esperienza, a livello complessivo il PGT vigente si è dimostrato uno strumento nuovo, versatile ed innovativo (si pensi ad esempio al criterio di perequazione ed alla riqualificazione paesistico-ambientale in parte avviata), di potenziale sviluppo delle attività edificatorie sia per le nuove costruzioni (aree di trasformazione) sia per il tessuto esistente; tuttavia molte previsioni si sono dimostrate di difficile attuazione per le motivazioni indicate in premessa.

La parziale attuazione di progetti specifici e l'interessamento degli operatori del settore registrato presso gli Uffici comunali, sono la conferma della validità di alcuni obiettivi, sui quali si ritiene opportuno insistere incentivandone l'attuazione, mentre altri meritano una valutazione di merito.

La presente revisione mira quindi alla continuità confermativa di alcuni obiettivi vigenti e la valutazione di altri sia in termini di necessità del territorio sia in termini di raggiungimento dell'obiettivo, cercando di rendere più attuale e versatile lo strumento urbanistico allineandolo alle esigenze di una società e di una economia in costante mutamento, avendo come finalità principe lo sviluppo della collettività e dell'identità culturale locale, l'attenzione e la salvaguardia dell'ambiente, la valorizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, la fruizione dei territori di frangia "Valle Olona", la prosecuzione del completamento edificatorio dell'urbanizzato (compatibilmente con le soglie di consumo di suolo stabilite dal PTR e dal PTCP), il rafforzamento dell'identità locale e l'implementazione dei servizi pubblici.

Con circa un terzo del territorio comunale all'interno del "Parco Locale di interesse Sovracomunale PLIS dei Mulini", il ruolo paesistico-ambientale del Comune di San Vittore Olona è oggi più che mai prevalente e meritevole di particolare attenzione; i progetti di riqualificazione già in corso presso le aree del fiume Olona sono soltanto l'inizio di un percorso di riqualificazione più ampio che mira a tutelare, risanare e valorizzare il patrimonio ambientale non solo sotto l'aspetto paesistico ma anche sociale, economico e di fruizione quotidiana da parte della collettività, anche in relazione alle possibilità di intervento concesse dalla normativa tecnica delle zone di Piano per l'Assetto Idrogeologico – PAI nelle quali ricade l'intero ambito.

In merito a quest'ultimo aspetto, è importante precisare che ai sensi dell'art. 27 delle NTA di PAI la variante al PGT ingloberà anche il procedimento di revisione dei limiti di fascia A e B, già avviato con delibera di G.C. n. 26 del 15/02/2016, relativamente all'ambito territoriale interessato dalle opere di laminazione delle acque del Fiume Olona (previste in sponda sinistra idrografica); il tutto secondo le indicazioni condivise con gli Enti competenti (Autorità di Bacino del Fiume Po' e Regione Lombardia) durante l'incontro tenutosi in data 14/02/2017 presso Palazzo di Regione Lombardia. La revisione consentirà di ridurre l'estensione della fascia A di PAI, con vincoli di assoluta inedificabilità, riconducendola a fascia B/B-Pr a cui corrisponde una vincolistica PAI più permissiva.

La rete di mobilità veicolare comunale è consolidata nelle sue arterie principali tra cui spicca, per caratteristiche, volume di traffico e indotto commerciale, la SS. 33 del Sempione che attraversa il centro abitato di San Vittore Olona longitudinalmente. Gli strumenti urbanistici che si sono susseguiti dal 1982 prevedevano la realizzazione di una tangenzialina che avrebbe dovuto collegare il Viale Toselli in Comune di Legnano e la S.S. del Sempione (nei pressi dell'attuale rotatoria con la Via I Maggio) per poi innestarsi alla grande viabilità prevista in Comune di Cerro Maggiore fino al casello autostradale A8/A9. Nel corso degli anni lo scenario viabilistico è sensibilmente variato ed a livello comunale lo strumento mantiene tutt'ora questa previsione, di chiara valenza sovralocale, demandandone la realizzazione a specifico accordo, anche a livello economico, con gli enti sovraordinati (Città Metropolitana di Milano e Regione Lombardia). La questione richiede opportune valutazioni di merito considerando tutti gli aspetti di dettaglio derivanti dall'attuale contesto generale di utilizzo del territorio alla luce della vincolistica esistente. In parallelo si ritiene opportuno confermare ed implementare le previsioni di mobilità alternativa a vari livelli, ivi compresa quella ciclopedonale considerando la possibilità che possa costituire impianto di interscambio tra il centro abitato e le aree di frangia della Valle Olona anche in relazione agli obiettivi di valorizzazione e di fruizione di quest'ultima.

Come già anticipato la S.S. 33 del Sempione può essere considerata la principale arteria viabilistica lungo la quale si è dapprima costituito e poi formato l'attuale centro edificato del paese; esso è a forte connotazione commerciale confermata anche dall'attuale PGT; il DdP cercherà di individuare strumenti e criteri per valorizzare in modo bilanciato la naturale vocazione commerciale.

La famiglia è fondamento della società civile, primo luogo di educazione e elemento base del sistema di welfare locale. Per questo motivo lo sviluppo della qualità urbana e territoriale riveste particolare importanza sia per l'Ente sia per la collettività. In tal senso è importante perseguire l'obiettivo di valorizzare, riqualificare e recuperare il patrimonio edilizio esistente del centro storico e dell'edificato in generale.

Fabbricati e immobili dimessi (a prescindere dalla loro destinazione d'uso) tendono ad assumere sempre più la connotazione di *"zone senza identità"* ed ancorché inseriti all'interno del tessuto edificato costituiscono, di fatto, elementi urbani di discontinuità sociale e culturale.

Tale condizione genera non solo un progressivo degrado dei fabbricati, delle aree pertinenziali annesse e degli elementi architettonico-costruttivi in alcuni casi di pregio, meritevoli di essere recuperati e valorizzati a testimonianza di linguaggi stilistici del passato, ma anche la perdita dell'identità sociale derivante dalla mancanza di vitalità, di calore, di presenza quotidiana, oltre che la perdita di offerta lavorativa dettata dall'inutilizzo di fabbricati a vocazione produttiva.

Il DdP cercherà di individuare criteri, meccanismi premiali e forme di incentivazione che agevolino interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio dimesso, inutilizzato e/o sottoutilizzato, di ampliamento/completamento del tessuto, anche prevedendone la riconversione d'uso in sintonia con le esigenze della collettività connesse ad uno sviluppo urbanistico bilanciato. Nel contesto dell'edificato e nell'ottica del principio "ACQUISTA IN PAESE IL PAESE NE ACQUISTA" il DdP cercherà di individuare forme di incentivazione e di sviluppo delle attività commerciali e della produzione, ad ogni livello, al fine di introdurre e consolidare il rapporto "domanda/offerta" locale oltre ad incentivare le attività produttive per opportunità lavorative preferenziali, per quanto possibile, per i cittadini sanvittoresi.

Parallelamente si ritiene opportuno, pur nel rispetto dei criteri di contenimento del consumo di suolo derivanti dal PTR e dal PTCP, proseguire il completamento equilibrato dell'edificato mediante ambiti di trasformazione che prediligano la qualità sia sotto l'aspetto costruttivo degli edifici con performance significative sia sotto l'aspetto dell'inserimento ambientale di riferimento, anche in merito ad eventuali misure mitigative da prevedere/concordare in fase di proposta esecutiva, senza obbligo di piantumazione preventiva ("preverdisment").

Il Comune di San Vittore Olona è stato riconosciuto "Comune Europeo dello Sport 2016".

"Lo sport ha il potere di cambiare il mondo. Ha il potere di ispirare. Esso ha il potere di unire le persone in un modo che poche altre cose fanno. Parla ai giovani in una lingua che comprendono. Lo sport può portare speranza dove una volta c'era solo disperazione."
(Nelson Mandela)

Consapevoli del valore sociale e formativo che lo Sport occupa nella vita di una comunità e nella crescita dei giovani, che formeranno la Comunità di domani, si ritiene opportuno proseguire nello sviluppo dei servizi a carattere sportivo mantenendo l'obiettivo di realizzare la "Cittadella dello Sport" come principale punto di riferimento anche in relazione alle manifestazioni sportive già calendarizzate (es. Cross Country "5 Mulini" in tutte le sue versioni, ecc.) oltre alla possibilità di fruizioni diversificate in sinergia con le possibilità offerte dal contesto territoriale; il DdP cercherà di individuare e valutare criteri per agevolare il reperimento delle aree e delle risorse necessarie.

In aderenza alla L.R. 12/2005 si conferma l'applicazione del principio di perequazione delle aree destinate a servizi finalizzato alla loro acquisizione al patrimonio comunale per implementarne la dotazione mediante interventi di previsione nel Piano dei Servizi; partendo da un'analisi generale delle esigenze della collettività, emerse anche durante il periodo di vigenza del PGT, verranno

verificate le previsioni del Piano dei Servizi circa la dotazione e l'attuazione delle aree a servizi, mediante opportune valutazioni quali: il mantenimento di aree già individuate, l'eventuale potenziamento, la previsione di nuove aree e/o la valorizzazione di aree già di proprietà comunale. Il DdP cercherà di individuare e valutare meccanismi premiali e criteri aggiuntivi per favorire l'attuazione delle previsioni urbanistiche anche in relazione alla sostenibilità economica da parte dell'Ente Locale.

Il continuo mutamento sociale, culturale ed economico, dovuto sia ad una società sempre più multietnica e cosmopolita sia alle variabili condizioni socio-lavorative, ha reso l'housing sociale una questione tanto importante quanto estremamente delicata; per questo motivo si ritiene che le molteplici problematiche che ne derivano non possano essere risolte a livello locale ma debbano essere valutate in ambito sovralocale con riferimento ad un bacino territoriale più esteso; *in ogni caso pur non prevedendo aree da destinare alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica o privata convenzionata, si ritiene opportuno valutare soluzioni urbanistiche che consentano, con misure premiali, la destinazione ad housing sociale, nelle sue diverse tipologie (affitto sociale, affitto convenzionato, concordato e moderato, co-housing sociale, vendita convenzionata agevolata, affitto con patto di futura vendita e co-housing), di una quota della volumetria edificabile delle previste aree di trasformazione o negli interventi di recupero in senso residenziale di immobili terziari o produttivi, anche eventualmente come obbligo di realizzazione di obiettivi di interesse generale alternativo o concorrente all'acquisizione perequativa di aree per servizi.*

(paragrafo così modificato dall'emendamento proposto in data 13/03/2017 prot. n. 2437 dalla lista "Patto Civico per San Vittore Olona" e approvato dal Consiglio Comunale durante la seduta del 15/03/2017)

Per le caratteristiche intrinseche del territorio comunale si ritiene opportuno contenere la capacità insediativa complessiva al di sotto delle 10.000 unità.

In base all'esperienza di utilizzo maturata durante il periodo di vigenza del PGT si procederà a perfezionare la normativa del Piano delle Regole, laddove possibile, con l'obiettivo di semplificarne l'applicazione.