

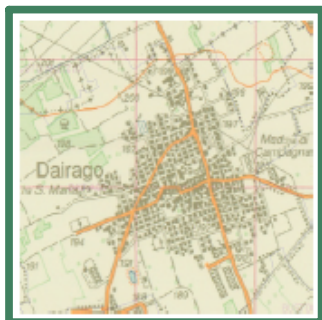


PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento di Piano

L.R. 12/05 art. 8

PGT



RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE



PROGETTISTA

Stefano Franco ingegnere

Studio Ambiente e Territorio
www.studioambienteterritorio.it

elaborato

0

Variante settembre
2015

L'elaborato contiene la relazione illustrativa della variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Dairago (MI)

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Progettista:

Stefano Franco *ingegnere* | Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783

STUDIO AMBIENTE E TERRITORIO

21021 Angera (VA) – Via Borromeo 7

T: 0331.960242 / 338.3961800 | F: 0331.1817838 | E: info@studioambienteterritorio.it

www.studioambienteterritorio.it

Elaborato a cura di:

Ing. Stefano Franco

A handwritten signature in black ink, consisting of the letters 'S' and 'F' followed by a horizontal line and a circular flourish.

con

Arch. Silvia Ghiringhelli

Il Comune di Dairago è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato ai sensi della L.R. n. 12/2005 con Deliberazione Consiliare n. 8 del 18.03.2011, in vigore dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del 11.05.2011.

Con Deliberazione Consiliare n. 64 del 14.11.2011 è stata approvata una prima variante (Variante 1) allo strumento urbanistico generale, pubblicata sul B.U.R.L. della Regione Lombardia in data 04.01.2012. Con D.C.C. n. 3 del 30.01.2014 è stata approvata una successiva variante (Variante 2) al Piano delle Regole, riferita alla correzione di errori materiali e rettifiche minori al PGT vigente, entrata in vigore a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. in data 09.04.2014.

In data 29 settembre 2014, la Società Immobiliare Bellotti S.r.l., proprietaria di porzione maggioritaria delle aree ricomprese entro l'Ambito di Trasformazione Urbanistica ATU 01 individuato dal Documento di Piano del PGT, e la Società Techbau S.p.A., promissaria acquirente di parte delle aree medesime (mappali catastali n. 372 e n. 374 del Foglio 2 di Dairago, superficie complessiva di circa 8.000 mq), hanno presentato istanza di parere preventivo in ordine alla possibilità di procedere con un Piano Attuativo in variante puntuale all'ATU 01 definito dallo strumento urbanistico vigente. La proposta d'intervento e i contenuti della correlata variante urbanistica sono esposti nel documento: "*Masterplan - Obiettivi e indirizzi progettuali per la trasformazione urbanistica dell'area ex Fonderia Bellotti - via Damiano Chiesa, 37*", depositato dai proponenti in data 1 dicembre 2014 (protocollo comunale n. 9184).

La proposta di variante al PGT è rivolta a definire l'effettiva collocazione spaziale della struttura commerciale già prevista dal Documento di Piano vigente nella scheda d'ambito relativa all'ATU 01, e una più dettagliata formulazione della scheda medesima con indicazione delle capacità edificatorie relative ai singoli lotti ricompresi entro l'ATU 01, fatte salve la destinazione funzionale e i diritti edificatori attualmente assegnati in forma indistinta alle diverse proprietà fondiarie: la destinazione funzionale (commerciale) e le capacità edificatorie complessive dell'ambito permangono invariate rispetto a quelle stabilite dal PGT vigente.

Con Deliberazione n. 1 del 27 gennaio 2015 avente ad oggetto: "*Ambito di Trasformazione Urbanistica ATU 01. Atto di indirizzo*" la Giunta Comunale di Dairago ha espresso valutazione positiva circa i contenuti della proposta di Piano Attuativo in variante, subordinatamente al rispetto di prescrizioni.

A seguito della comunicazione trasmessa dal Comune di Dairago ai soggetti proprietari dell'ATU 01, con la quale veniva data informazione dell'avvio del procedimento relativo all'istanza oggetto del parere preventivo (prot. n. 1780 del 26.02.2015), la Società Immobiliare Serena S.r.l., proprietaria di una quotaparte minoritaria delle aree ricomprese nell'ATU 01, in data 02.04.2015 ha depositato proprie deduzioni circa la proposta di Piano Attuativo in variante.

Nel merito delle previsioni insediative definite dal Masterplan, il documento di deduzioni ha esposto una serie di proposte di modifica per quanto attiene le possibilità edificatorie nella porzione dell'ATU 01 di proprietà di Immobiliare Serena S.r.l., ferma restando la destinazione commerciale già stabilita dal PGT vigente.

Con riferimento alle deduzioni in parola, il Comune di Dairago si è espresso con nota del 10.04.2015 prot. n. 3134 inviata ai proprietari delle aree, nella quale si è data comunicazione della valutazione positiva circa l'accoglimento delle osservazioni formulata dall'Amministrazione Comunale, subordinatamente al ritiro da parte dell'osservante del ricorso al TAR Lombardia pendente, avente a oggetto le aree interessate dal procedimento.

Contestualmente alla variante è stato avviato il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi delle norme di settore vigenti. Il Documento di Scoping, in particolare, ha considerato le linee di indirizzo per la variante urbanistica, sviluppando i contenuti utili alla convocazione della prima seduta della Conferenza di Valutazione, tenutasi in data 04.06.2015.

Trattandosi di valutazione ambientale di variante a PGT già sottoposto, con esito favorevole, a procedura VAS, il Rapporto Ambientale, richiamando il principio di non duplicazione delle valutazioni ambientali (D.Lgs. 152/2006, art. 12), ha considerato le sole previsioni in modifica al Piano di Governo del Territorio vigente, senza ripercorrere l'iter di analisi e valutazione dell'intero strumento urbanistico.

Nello specifico, la variante con la procedura prevista dalla L.R. 12/05 e s.m.i., apporta le seguenti modifiche al PGT vigente (variante 2):

1. Variazione degli elaborati tecnici del Piano delle Regole: modifica del perimetro dell'ATU 01 e suddivisione in ATU 01A e ATU 01B nella tavola *PR 3.1* in scala 1:5.000 e nella tavola di dettaglio *PR 3.2a* in scala 1:2.000;
2. Variazione dell'elaborato tecnico del Documento di Piano: modifica del perimetro dell'ATU 01 e suddivisione in ATU 01A e ATU 01B nel fascicolo *DP 3.2* e redazione di nuove schede descrittive-attuative per ciascun sub-ambito A e B.

Si ritiene, inoltre, di dover contestualmente provvedere alla correzione di errore materiale/rettifica del PGT non costituente variante allo stesso ai sensi del comma 14 bis, art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., come nel seguito descritto:

3. Rettifica di un errore cartografico sulle tavole del PGT: l'area di proprietà API viene stralciata dall'ATU 01, quindi senza alcuna perimetrazione, rimane azzonata come "aree con funzioni non residenziali"; vengono corrette la tavola *PR 3.1* in scala 1:5.000 e la tavola di dettaglio *PR 3.2a* in scala 1:2.000

In riferimento alle modifiche descritte, viene modificata la tavola generale delle Previsioni di Piano in scala 1:10.000.