



6. Sintesi osservazione n.5 – prot. generale n. 1251 del 27/02/2012

DATI GENERALI DELL'OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE n° 5

PROTOCOLLO GENERALE: **1251**

pervenuta entro i termini previsti dalla L.R. 12/05 e s.m.i. (**27/01/2012**)

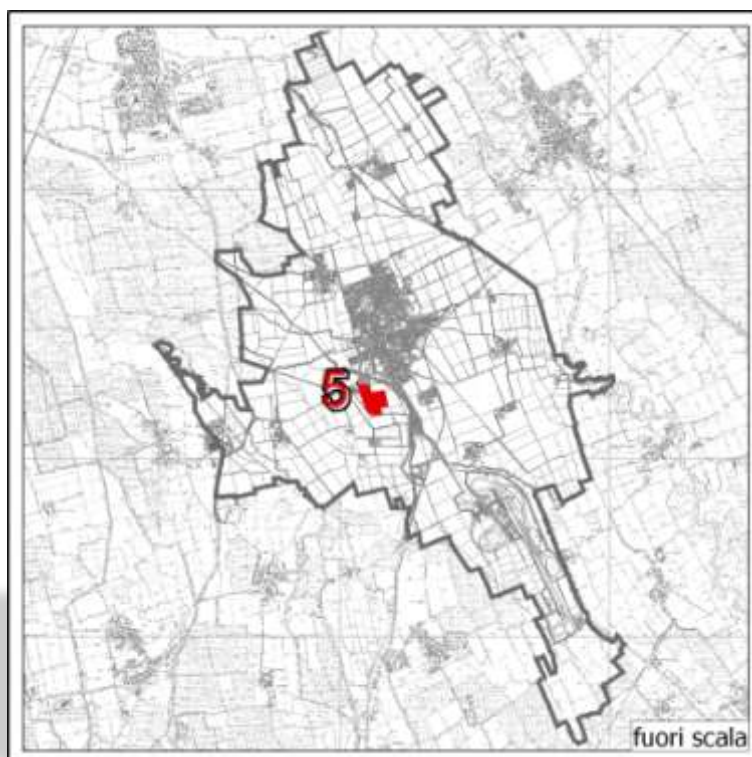
RIFERIMENTI GENERALI OSSERVANTE ¹

Cognome Nome: Galbarini Giovanni
A nome e per conto di: /
Altri soggetti: Gilardini Elena, Cotta Ramusino Luigi, Brasca Rosa, Pozzi Luigi.
In qualità di: proprietari
Indirizzo: /
Recapiti: /

RIFERIMENTI GENERALI OSSERVAZIONE

Indirizzo: Via Manenti
Riferimenti catastali: Foglio 6 Particelle 146-148-150-152-342parte-147parte-149parte-151parte-153parte-74parte-85parte-75parte-367-368-87;

INQUADRAMENTO COMUNALE





ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI DEI CONTENUTI ²

L'osservazione riguarda l'ambito di trasformazione residenziale denominato "ATR 12".

Gli osservanti propongono una divisione dello stesso ambito in sotto ambiti. L'ambito ATR12, individuato dal PGT vigente dispone di una superficie territoriale di circa 73.739 mq.

Al fine di semplificare la possibilità di intervento all'interno del suddetto ambito, gli osservanti propongono una suddivisione descritta come:

- Lotto 1: Foglio 6 Particelle 146-148-150-152-342parte-147parte-149parte-151parte-153parte. Equivalente a 1.332 mq strade senza fognatura, 11.988 mq di superficie territoriale;
- Lotto 2: Foglio 6 Particelle 74parte-85parte. Equivalente a 1.805 mq strade senza fognatura, 16.411 mq di superficie territoriale;
- Lotto 3: Foglio 6 Particella 75. Equivalente a 1.903 mq strade senza fognatura, 10.576 mq di superficie territoriale;

Gli osservanti propongono che il meccanismo della perequazione sia applicata all'interno del ATR12 con libera commercializzazione dei volumi edificabili, in modo da poterli realizzare su un lotto diverso da quello di origine.

La differenza tra la superficie indicata nella scheda dell'Ambito ATR12 vigente equivalente a 73.739 mq e le superfici indicate sopra 68.660 mq è determinata dalla superficie della rotonda posta a nord dell'ambito di trasformazione. Qualora l'Amministrazione comunale ritenesse necessario realizzare la rotonda, potrebbe acquisire la superficie in cambio della volumetria edificabile posta sulla stessa e trasferita all'interno dell'ambito di trasformazione ATR12.

Gli osservanti allegano delle schede con l'individuazione dei dati quantitativi proposti, individuati secondo la capacità d'insediamento minima dell'ambito e non secondo la capacità massima, raggiungibile solo con interventi migliorativi di natura volontaria. La capacità edificatoria minima è pari a un indice di 0.90 mc/mq e genera una capacità insediativa di 442 abitanti teorici e non di 531 come individuato nel PGT vigente. Se la capacità viene definita sulla scorta del ragionamento per lotti di intervento come proposti, la capacità insediativa scende a 410 abitanti teorici. La restante capacità edificatoria deriverebbe dalla realizzazione della rotonda posta a nord dell'ATR12. L'onere economico per la realizzazione della porzione di rotonda di svincolo posta a nel margine sud-est tra l'ATR12 e ATR13, verrà quantificato dall'Amministrazione e diviso equamente tra i vari sotto ambiti di intervento in funzione della capacità edificatoria.

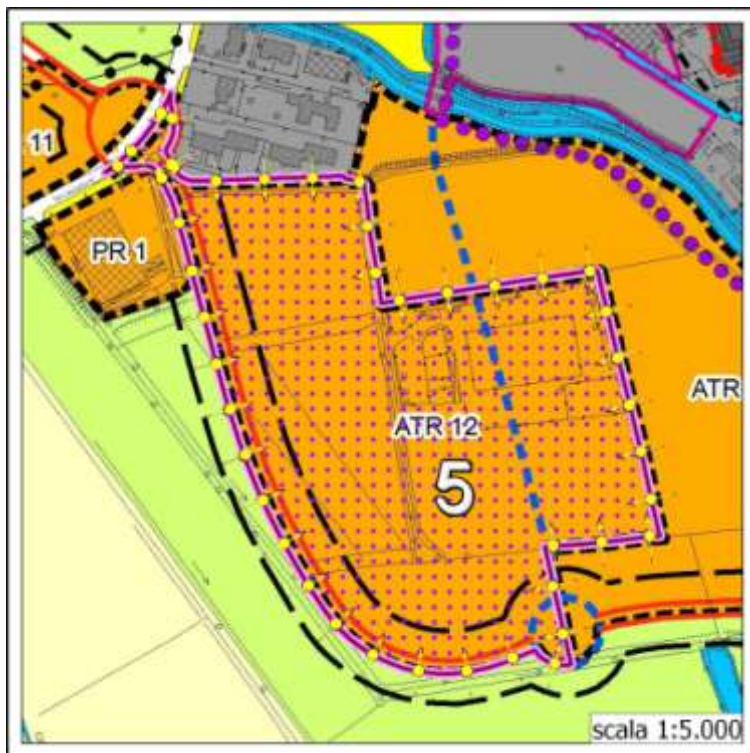
L'osservante allega i seguenti documenti:

- Allegato A: Schede con ripartizione degli indici edificatori;

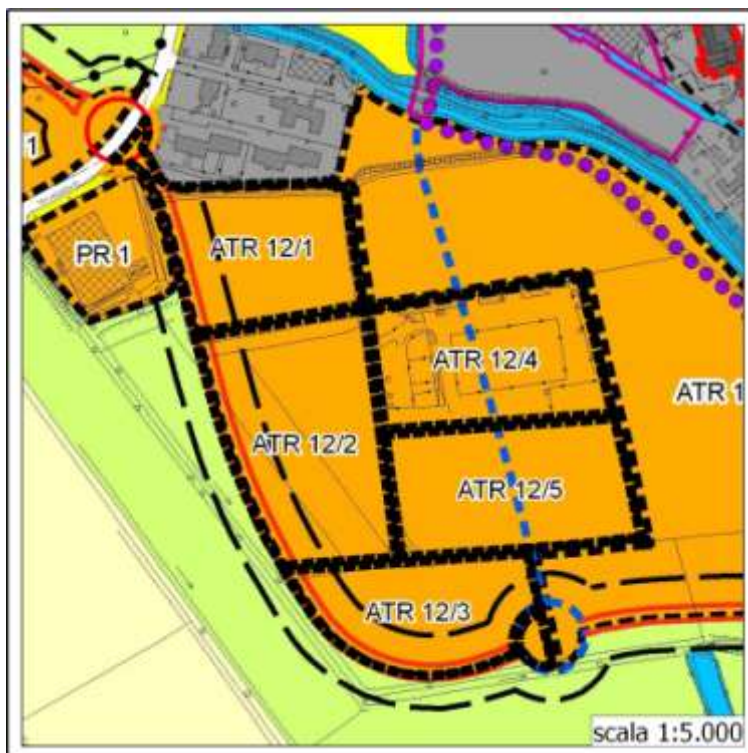


Confronto: PGT VIGENTE ed IPOTESI di MODIFICA³

Estratto del Documento di Piano vigente: Tavola 17 Carta delle previsioni di piano.

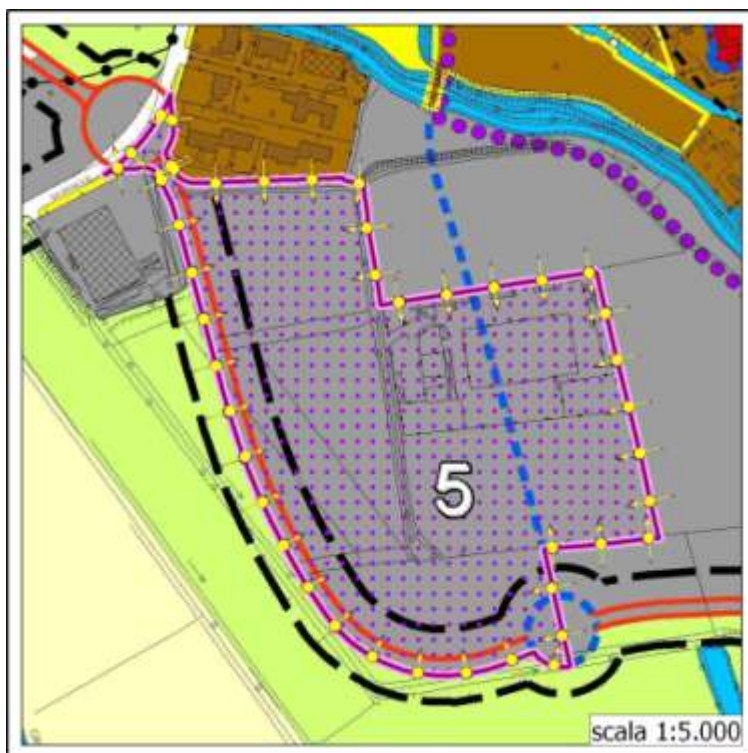


Ipotesi di modifica del Documento di Piano: Tavola 17 Carta delle previsioni di piano

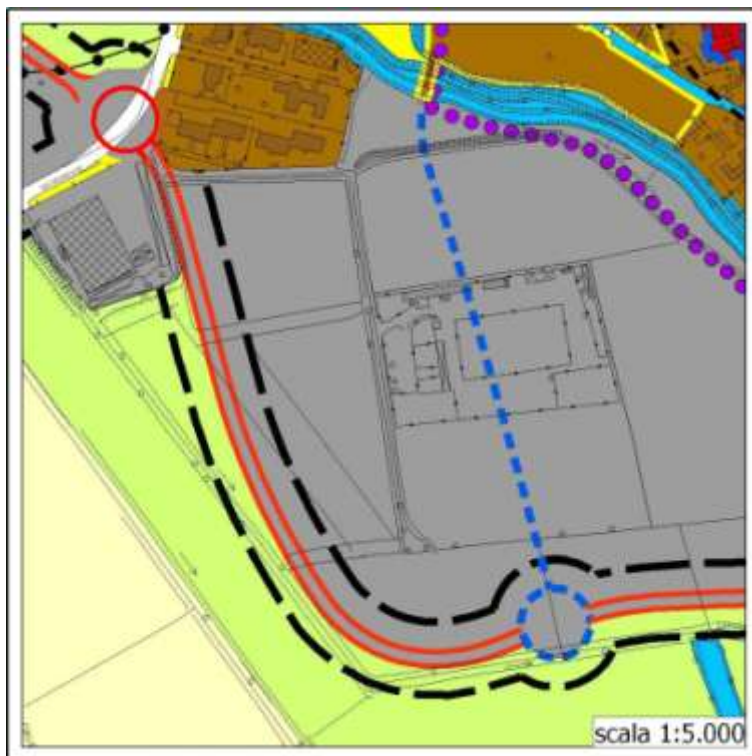




Estratto del Piano delle Regole vigente : Tavola 21a Carta della disciplina delle aree.

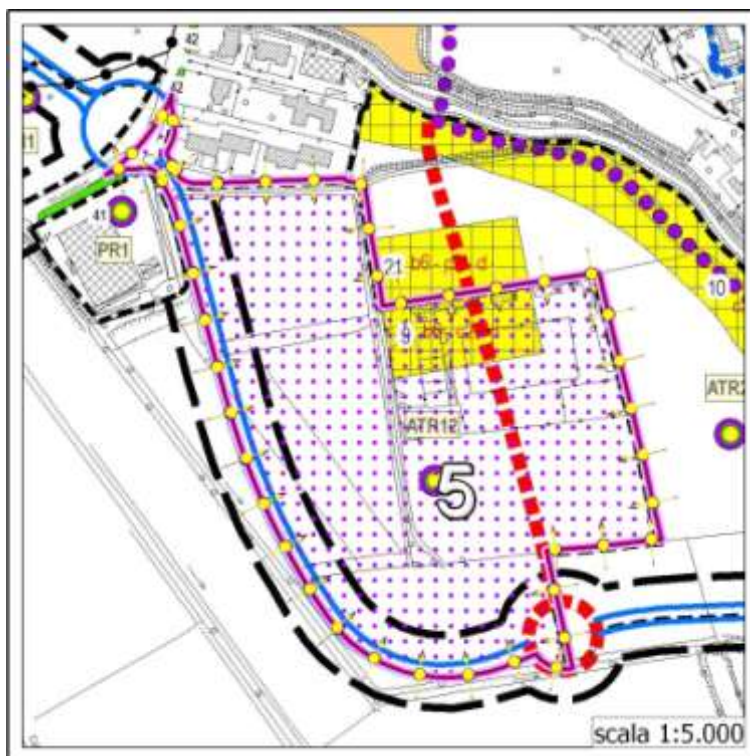


Ipotesi di modifica del Piano delle Regole: Tavola 21a Carta della disciplina delle aree.





Estratto del Piano dei Servizi vigente : Tavola 26 Carta dei servizi di progetto.



Ipotesi di modifica del Piano dei Servizi: Tavola 26 Carta dei servizi di progetto.



**COMUNE di VIDIGULFO**

Provincia di Pavia

Settore Governo del territorio, Infrastrutture e Politiche dell'ambiente

PROPOSTA di RETTIFICA

Il Fascicolo n.9 "Norme Tecniche di Attuazione" del Documento di Piano, all'articolo 23 "Ripartizione degli ambiti in comparti di attuazione", ammette la possibilità di suddividere gli ambiti di trasformazione individuati in sotto ambiti, fermo restando il rispetto di quanto disciplinato all'interno dei commi costitutivi dell'articolo.

In linea di massima la richiesta risulta pertinente, si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione in oggetto.

Sia sotto l'aspetto giuridico, sia sotto l'aspetto politico si ritiene che l'impianto originario dell'ATR12 cono debba essere modificato e, pertanto, si mantengono gli standard previsti nella vigente scheda urbanistica.

Si ritiene di accogliere le istanze dei singoli proprietari al frazionamento delle rispettive aree di proprietà. Gli stessi sono vincolati al rispetto degli standards urbanistici indicati nella scheda e, gli stessi, saranno equamente ripartiti/realizzati, in base alle rispettive quote di appartenenza.

L'amministrazione comunale dovrà farsi carico della stesura di un piano generale di inquadramento.

ATR 12 – PROPRIETARI		COMUNE DI VIDIGULFO – FG.6		
Lotto	Proprietà	Riferimenti catastali (mappale)	Superficie catastale in PGT (mq)	% in ATR 12 (catastale)
1	GALBARINI	342	750,00	
1	GALBARINI	147	1.573,00	
1	GALBARINI	153	1.516,00	
1	GALBARINI	149	1.458,00	
1	GALBARINI	151	1.455,00	
1	GALBARINI	150	1.515,00	
1	GALBARINI	148	1.512,00	
1	GALBARINI	152	1.514,00	
1	GALBARINI	146	1.457,00	
	Somma		12.750,00	17,53
2	COTTA	74	8.100,00	
2	COTTA	85	9.900,00	
	Somma		18.000,00	24,75
3	POZZI	367	14.044,00	
3	POZZI	368	796,00	
	Somma		14.840,00	20,40
4	BRASCA ROSA	75	12.300,00	
4	BRASCA ROSA	87	14.845,00	
	Somma		27.145,00	37,32
			72.735,00	100,00



COMUNE di VIDIGULFO

Provincia di Pavia

Settore Governo del territorio, Infrastrutture e Politiche dell'ambiente

I PROGETTISTI:

ing. Arturo Guadagnolo

Responsabile Settore Governo del territorio, Infrastrutture e Politiche dell'ambiente

dott. Pietro Sfondrini

Sindaco

dott. Ivano Magni

Assessore Urbanistica ed Edilizia Privata

NOTE

- 1 I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, ed integrati dall'ufficio tecnico qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- 2 La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio tecnico come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte di controdeduzione.
- 3 L'inquadramento dell'osservazione sulle cartografie di piano vigenti e le relative ipotesi di modifica, sono state effettuate tramite georeferenziazione delle cartografie stesse ed implementate con files in formato digitale che ne simulano le modifiche. Le cartografie saranno oggetto di immediato aggiornamento una volta deliberate le osservazioni.