

Città di Vigevano

Sindaco _ Dott. Andrea Sala

Assessore all'Urbanistica _ Dott. Andrea Sala

Dirigente Settore Territorio _ Arch. Enzo Spialtini

Responsabile del Procedimento _ Arch. Paola Testa

Variante al P.G.T. vigente relativa
alla modifica della destinazione
urbanistica di 6 aree di proprietà
comunale e all'integrazione delle
norme di attuazione del Piano
delle Regole

Gruppo di progettazione

Dirigente Settore Territorio _ Arch. Enzo Spialtini

Responsabile del Procedimento _ Arch. Paola Testa

Servizio Pianificazione del Territorio

geom. Maria Luisa Acetti

geom. Riccardo Cinà

geom. Enrico Fassi

geom. Antonella Maccaferri

Elab.
9

Controdeduzioni alle osservazioni

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

Osservazione 1

Si richiede la destinazione residenziale per un'area collocata in Corso Torino assoggettata nel PGT alla disciplina dell'art 35 – *tessuto per attività produttive* - del Piano delle Regole

Controdeduzione

L'osservazione non è pertinente perché non relativa alle aree oggetto di variante

Osservazione 2

Si richiede la non adozione della variante per i seguenti motivi:

- si ritiene che il Comune abbia violato le convenzioni da cui derivano le cessioni delle aree pubbliche, utilizzando il proprio potere discrezionale per modificare, per suo interesse economico, le destinazioni d'uso;
- si ritiene che il Comune abbia preteso la cessione gratuita della metà delle aree oltre al 5% dell'indice di edificabilità lasciando al soggetto attuatore un indice residuo; si ritiene inoltre che il senso dei contratti coincida con la volontà che le parti avevano al tempo in cui furono sottoscritti e la volontà dei lottizzanti non era di cedere gratuitamente un'area verde e parte dell'indice di edificabilità per poi vederla diventare edificabile;
- si ritiene che il Comune, mutando la destinazione delle aree pubbliche, ponga i lottizzanti nella condizione di rimettere in discussione il rispetto dei loro obblighi e quindi la restituzione dell'indice di edificabilità ceduto e degli oneri pagati;
- si ritiene che si possa prospettare la fattispecie dell'ingiustificato arricchimento ad opera del Comune che ha preteso la cessione dell'area a titolo gratuito;
- si ritiene che sia necessario appurare se ulteriori edifici, in una città già sovraedificata, non superino le percentuali previste dalla normativa urbanistica,

Controdeduzione

L'osservazione non è accolta per i seguenti motivi:

- non si rileva alcuna violazione delle convenzioni relative ai Piani di Lottizzazione – PL - (due nel caso della presente variante, relative ai PL delle aree n. 1 – via Nosotti - e n. 5 via Magnanina): il Comune non ha violato la convenzione ma attuato il proprio potere discrezionale nel rispetto delle norme e leggi vigenti;

- il Comune non ha *preteso* la cessione gratuita e una quota di edificabilità, ma sono state legittimamente applicate le norme vigenti (norme di Piano Regolatore Generale – PRG - approvate dal Consiglio Comunale ai sensi delle leggi urbanistiche vigenti) che attribuiscono al Comune una quota di aree e una quota di edificabilità per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP); i lottizzanti hanno realizzato il Piano non con un indice *residuato* ma con il massimo dell'indice spettante al soggetto attuatore attribuito dalle norme del PRG;

Si ricorda inoltre che, come è noto, gli strumenti urbanistici e loro varianti possono sempre, nel rispetto delle norme e delle leggi vigenti, modificare gli strumenti urbanistici prevenienti;

- il Comune non ha violato obblighi convenzionali, ma effettuato legittimamente delle scelte urbanistiche; si ricorda che, come già accennato, l'indice di edificabilità di 0,05 mq/mq è, ai sensi della norma di PRG, attribuito al Comune per la realizzazione di ERP, e che gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in applicazione della legislazione urbanistica vigente, che rende oneroso il titolo abilitativo all'edificazione come uno dei principi fondamentali della disciplina urbanistica.

Non si ritiene pertanto che si possa configurare alcun onere risarcitorio a carico dell'Amministrazione che ha effettuato legittimamente scelte che ad essa competono;

- come già rilevato il Comune non ha *preteso* ma ha proceduto nella corretta applicazione delle norme vigenti;

- come evidenziato nell'elaborato 1 - relazione - della variante, non si configura alcuna violazione delle leggi e norme vigenti relative alla dotazione minima di aree pubbliche da prevedersi, ai sensi della legislazione vigente, sul territorio (18 mq per abitante ai sensi dell'art. 9 della l.r. 12/05, 34,5 mq per abitante in seguito alle modifiche introdotte con la variante); si rileva inoltre che tale quota minima è più che ampiamente soddisfatta anche qualora il calcolo della dotazione di aree pubbliche sia applicato al singolo Piano di Lottizzazione dalla cui convenzione deriva la cessione di area pubblica (area 1 – via Nosotti; area 5 – via Magnanina);