

COMUNE DI VIGEVANO**SERVIZIO URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO, GESTIONE E CONTROLLO CONVENZIONI URBANISTICHE****PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO****PROPRIETA' SIG. MANARA PAOLO GIOVANNI****AMBITO DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE A10.4****DOCUMENTO DI PIANO PGT VIGENTE****VIA ACQUI, CORSO ALDO MORO _ FOGLIO 21 MAPPALI 760,761, 841,842****RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
AGGIORNAMENTO DEL 07 APRILE 2025****PREMESSO**

- che il Comune di Vigevano è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8, 8 febbraio 2010, pubblicata per l'approvazione sul B.U.R.L. n. 24 del 16 giugno 2010;
 - che parallelamente alla gestione del Piano sono state apportate modifiche e integrazioni al P.G.T. con le seguenti Varianti:
 - correzione di errore materiale degli atti di P.G.T., relativo ad un'area da destinarsi a parcheggio, approvata con delibera di C.C. n. 91 del 22 dicembre 2010;
 - variante relativa alla modifica della destinazione urbanistica di 6 aree di proprietà comunale e all'integrazione delle norme di attuazione del P.d.R., approvata con delibera di C.C. n. 92 del 22 dicembre 2010
 - variante al P.d.R. del P.G.T. approvata con delibera C.C. n. 77 del 25 ottobre 2011;
 - variante relativa a 3 aree di proprietà comunale da destinare ad attività terziario/commerciale e ad alcune modifiche delle norme tecniche di attuazione, approvata con delibera C.C. n. 78 del 25 ottobre 2011;
 - correzione errori materiali contenuti nel P.G.T. Vigente, approvata con delibera C.C. n. 33 del 28 maggio 2012;
 - correzione errore materiale contenuto del P.G.T. vigente, approvata con delibera C.C. n. 57 del 10 novembre 2014;
-
- che l'Arch. Massimo Papiani per conto della proprietà, Sig. Giuseppe Manara e Sig. Paolo Giovanni Manara, ha presentato in data 05 marzo 2015 – P.G. 13618 un Piano di Lottizzazione relativo a un Ambito di trasformazione ambientale ubicato in Via Acqui, successivamente modificato ed integrato in varie date, corredato dai relativi pareri di competenza rilasciati da altri Enti; che con deliberazione della Giunta Comunale nr. 143 del 22 Giugno 2017, con votazione unanime e palese, veniva adottato il Piano di Lottizzazione relativo ad un ambito di trasformazione ambientale ubicato in Via Acqui composto dagli elaborati elencati ed allegati alla stessa deliberazione
 - che con deliberazione della Giunta Comunale nr. 179 del 25 agosto 2017 veniva approvato definitivamente;
 - che in data 22 febbraio 2019 P.G. 13058 è stata protocollata istanza di variante al PL succitata da parte dell'arch. Giorgio Manazza, quale nuovo tecnico incaricato per l'istanza
 - che in data 04 aprile 2019 è stato comunicato l'avvio del procedimento da parte di codesta spett. le A.C.

- che con P.G. 29065 del 06 maggio 2019 la proprietà dichiarava disponibilità alla cessione anticipata di porzione di viabilità _ Via Acqui
- che con deliberazione di Consiglio Comunale 22 del 19 maggio 2020 veniva approvata la variante relativa alla ripermimetrazione di Ambiti di Trasformazione, tra cui l'ambito di proprietà dell'intestatario di presente proposta,
- che fino ad ultima comunicazione da parte di codesta spett. le A.C. avvenuta in data 24 aprile 2024 P.G. 31275, sono intervenute comunicazioni tra le parti, nonché richieste di integrazioni da parte dell'A.C. alla proposta progettuale di PL in Variante, a cura dell'arch. Giorgio Manazza
- che in data 07 maggio 2024 PG 34766/2024 l'arch. Paola Testa, in qualità di Responsabile del Servizio Governo del Territorio e Tutela del Paesaggio del Comune di Vigevano, a riscontro di comunicazione da parte della proprietà lottizzante PP.G. 33998 del 03 maggio 2024 per voltura tecnico incaricato alla redazione dell'istanza_ da Giorgio Manazza a arch. Massimo Papiani_ dichiara presa d'atto della comunicazione ricevuta e disponibilità ad aggiornare il nuovo tecnico circa i contenuti del piano e le attività da svolgere per la ripresa del procedimento tecnico amministrativo volto all'adozione e successiva approvazione del Piano Attuativo a destinazione residenziale, in Via Acqui a Vigevano.
- Che in data 26 settembre 2024 il geologo Giorgio Palladini produceva elaborato "relazione Invarianza idraulica" per adempimenti circa il rispetto del regolamento regionale 7/2017 inerenti le opere previste da nuova proposta di piano attuativo, oggetto di presente istanza
 - o Con la presente si specifica che il progetto di invarianza idraulica verrà aggiornato solo in seguito a pre-approvazione progetto generale da parte di codesta Spett.le A.C., in merito alle acque meteoriche ricadenti su strada privata sterrata interna di proprietà privata, verranno raccolte mediante apposite caditoie e smaltite tramite pozzo disperdente. La documentazione di progetto sarà rivista in sede di richiesta di permesso di costruire delle abitazioni residenziali.
- Che in seguito a una serie di incontri tecnici avvenuti tra codesta Spett.le A.C. e il sottoscritto Arch. Massimo Papiani, in data 22 ottobre 2024 P.G 81817 è stata protocollata richiesta di voltura operatori su portale telematico sportello unico edilizia privata del Comune di Vigevano, a cura del sottoscritto Arch. Massimo Papiani
- Che in data 23 ottobre 2024 Protocollo 41146 lo sportello territoriale competente di Pavia Acque rilasciava comunicazione di avvenuto protocollo richiesta pareri sottoservizi tecnologici e fognatura relativo alla proposta di piano attuativo oggetto di presente istanza.
- Che in data 31/10/2024 P.G: 84435 veniva protocollata regolare istanza
- Che in data 10/12/2024 codesta Spett.le A.C. richiedeva integrazioni
- Che in data 18/02/2025 P.G. 21243 venivano protocollate le integrazioni richieste
- Che in data 07/03/2025 P.G. 27174 veniva comunicato il parere FAVOREVOLE relativo alle opere di urbanizzazione formulato dai competenti uffici
- Che in data 01.04.2025 presso gli uffici di Codesta Spett.le A.C., alla presenza dell'arch. Paola Testa e dell'arch. Manuela Della Vedova, venivano concordate le ultime variazioni da apportare alle opere pubbliche in cessione

Con la presente, il sottoscritto Architetto Massimo Papiani, regolarmente iscritto all'albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Pavia, numero 886 di iscrizione, con studio in Via Pisani 19°, a Vigevano; in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà sig. Manara Paolo Giovanni,

di seguito relaziona in merito alla proposta di piano attuativo allegata alla presente, così come visionata e preliminarmente concordata con gli uffici del settore in intestazione di presente, e nello specifico avvenuti con:

- Arch. Paola Testa
 - Arch. Manuela Della Vedova
 - Ing. Sara Maria Pisani
 - Pianificatore Riccardo Cinà.
- per i settori di relativa competenza.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L'area oggetto di istanza è sita in Via Acqui, a Vigevano, in adiacenza alla rotatoria su Corso Aldo Moro, al limite nord del Comune di Vigevano, verso Cassolnovo e verso la frazione di Piccolini.

L'area è censita a Catasto Terreni della Provincia di Pavia come di seguito:

- Foglio 21 mappale 760 mq 77,00
- Foglio 21 mappale 761 mq 1514,00
- Foglio 21 mappale 841 mq 2302,00
- Foglio 21 mappale 842 mq 901,00

estendendosi su una superficie pari a mq 4794,00 totali, Superficie Catastale

Da rilievo strumentale eseguito sull'area, a partire dal 2001 e integrato nel 2024, nonché previa sovrapposizione con estratto di mappa catastale formato dxf ottenuto da SISTER Agenzia delle Entrate, si è provveduto a riperimetrare l'area oggetto di istanza che risulta estendersi per una superficie territoriale pari a mq 4753,50; si veda l'elaborato grafico Tavola PPA 00

La superficie oggetto di istanza che verrà presa in considerazione per lo sviluppo del piano attuativo risulta così pari a mq. 4.753,50 _ Superficie Territoriale di riferimento per verifica urbanistica degli indici previsti da Scheda ambito di trasformazione a10.4, riportata in Documento di Piano del P.G.T. vigente del Comune di Vigevano.

La scheda d'ambito prevede un indice pari a Et 0,15 mq/mq da cui si evince in edificabilità residenziale massima pari a mq. 713,02 e un'area in Cessione Pubblica pari almeno al 50% della ST di riferimento, ossia minimo mq 2.376,75

Rispetto alla prima istanza presentata dal sottoscritto e approvata in data 2017, si rileva l'esecuzione delle urbanizzazioni previste per porzione di proprietà, ora sedime "pubblico" Via Acqui.

Sono state realizzate la viabilità, i marciapiedi rialzati con rampe di accesso, l'impianto di illuminazione pubblica e il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche di dilavamento strade.

PROGETTO

Il progetto prevede l'insediamento di area con edificabilità residenziale per abitazioni mono/bifamiliari all'interno del terreno di proprietà, cedendo sul fronte pubblico aree per la dimora di verde, alberato; nonché l'ampliamento del sedime stradale di Via Acqui con la realizzazione di quota parcheggio pubblico e attraversamento pedonale rialzato per miglior fruizione sicura dei parcheggi pubblici, post-intervento.

Il progetto prevede la cessione di mq 2395,98, superiore alla quota minima richiesta da scheda ambito di trasformazione.

Relativamente alle aree pubbliche, sono previste sulle stesse opere di urbanizzazione per un importo totale pari a quanto riportato in Computo Metrico allegato all'istanza.

Le opere consistono in:

- Ampliamento sedime stradale e realizzazione parcheggio pubblico con relativo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane di dilavamento nuove superfici impermeabili pubbliche di progetto
- Segnaletica orizzontale e verticale
- Realizzazione di attraversamento pedonale rialzato
- Delimitazione con cordatura e recinzione in rete metallica plastificata, dotata di accessi carrabili, delle aree pubbliche sistemate a verde, sulle quali inoltre sono previste piantumazioni di essenze arboree di tipo autoctono, così come riportate in glossario delle essenze arboree ed arbustive riportato in P.G.T. vigente del Comune di Vigevano; e la sistemazione a prato della superficie oggetto di cessione pubblica.

Relativamente alle aree di progetto ad utilizzo privato, queste saranno conformate prevedendo un unico accesso privato alle residenze, dotato di cancello automatizzato, correttamente arretrato rispetto alla pubblica viabilità, o di sistema di dissuasore a scomparsa a protezione accessi alle proprietà private.

Queste ultime saranno presumibilmente delle abitazioni di tipo mono/bifamiliari, e prevedono in insediamento presunto di n. 4 nuclei familiari.

L'edificazione totale massima prevista risulta pari a mq 713,02 come SUL.

Dalla superficie su riportata, si deduce un volume edilizio pari a mc 2.139.06 → 713,02 per mt 3
(h nominale per volume edilizio)

L'importo dovuto per il contributo di costruzione previsto per le abitazioni verrà versato in sede di protocollo permessi di costruire, da tale importo verrà scomputata la parte di opere realizzate a scomputo.

Relativamente al cavo irriguo presente in parte est dell'area di proprietà, verranno rispettate le debite distanze in sede di costruzione fabbricati residenziali. In seguito a ripermimetrazione, difatti si è provveduto a redigere nuova configurazione planimetrica di progetto.

Relativamente ai sottoservizi pubblici e/o privati, si dichiara l'esistenza delle urbanizzazioni su suolo pubblico e nessun vincolo ostativo alla futura realizzazione dell'edificazione di tipo residenziale prevista in presente istanza. Si vedano elaborati grafici di progetto allegati alla presente per le preesistenze. Vedi Tavola PPA 002bis per i sottoservizi pre-esistenti

- È stato comunque sottoposta allo sportello territoriale del Comune di Vigevano all'ente gestore dei sottoservizi, Pavia Acque, idonea richiesta per sistema fognario interno, nero e bianco; rete gas, rete idrica. Si allega l'autorizzazione allo scarico acque nere rilasciato da Pavia Acque, che riteniamo essere ancora valida ai fini del presente procedimento, si dichiara infatti che le modifiche apportate riguardano essenzialmente alle rettifiche dimensionali della superficie territoriale di riferimento e il conseguente ricalcolo degli indici urbanistici. In sede di progettazione esecutiva per le opere di urbanizzazioni si provvederà ad ottenere le autorizzazioni necessarie in merito; idem dicasi per le autorizzazioni all'esecuzione di sottoservizi di tipo privato.

Nello specifico delle VS integrazioni, si precisa:

- Tavola 004bis e 005bis, rappresentano la sovrapposizione del progetto delle aree pubbliche sull'estratto di mappa catastale, SISTER AGENZIA DELLE ENTRATE formato DXF.
- Tavola 005bis nello specifico riporta la distinzione delle aree oggetto di cessione pubblica e le relative fasi di cessione, consegna.

- Si veda la tavola 003bis per gli indici di progetto, le distanze dai confini, fabbricati, indici di permeabilità ecc
 - o Riguardo alla SUL, essendo ancora in fase di strumento urbanistico, si dichiara il rispetto della quota massima prevista da piano urbanistico vigente; lo stesso dicasi per l'altezza massima degli edifici
- Si veda la tavola 008ter per la gestione delle acque meteoriche recapitate su strada interna comune privata, nonché per le sezioni tipo di progetto, ante e post operam
- Si veda la tavola 002bis per lo stato dei luoghi censito per i sottoservizi in loco

Si rimanda quindi agli elaborati grafici di progetto allegati alla presente, per miglior rappresentazione e comprensione grafica di quanto fino ad ora riportato in presente.

Allegati all'istanza inoltre :

- Schema di convenzione
- Computo metrico opere di urbanizzazione da portare a Scomputo oneri di urbanizzazione

Quanto oggetto e allegato alla presente sostituisce la documentazione progettuale ad oggi protocollata.

In fede e con osservanza

Vigevano 07.04.2025

il tecnico incaricato Arch.Massimo Papiani