

BALLABIO M.GRAZIA
BALLABIO PATRIZIA
Via C. Battisti, 5
20037 PADERNO DUGNANO (MI)

Paderno Dugnano, 20/06/2014.



Spett.le Sig. SINDACO
Della Città di
PADERNO DUGNANO
- Dr. Marco Alparone
Spett.le
Assessore Urbanistica e Territorio
- Gianluca Bogani
- Arch. Bottin
- Arch. Fini

Alla c.a.

OGGETTO: Richiesta di eliminazione del vincolo di unitarietà di intervento previsto dalle tavole grafiche allegata al PGT , ovvero della divisione relativa allo stesso ambito residenziale di completamento del tessuto esistente ai sensi L.R. 12/05 – Ambito RE3 Via Roma – Paderno Dugnano – Rif. ns. precedente richiesta del 29/10/2013 prot. 53811 –

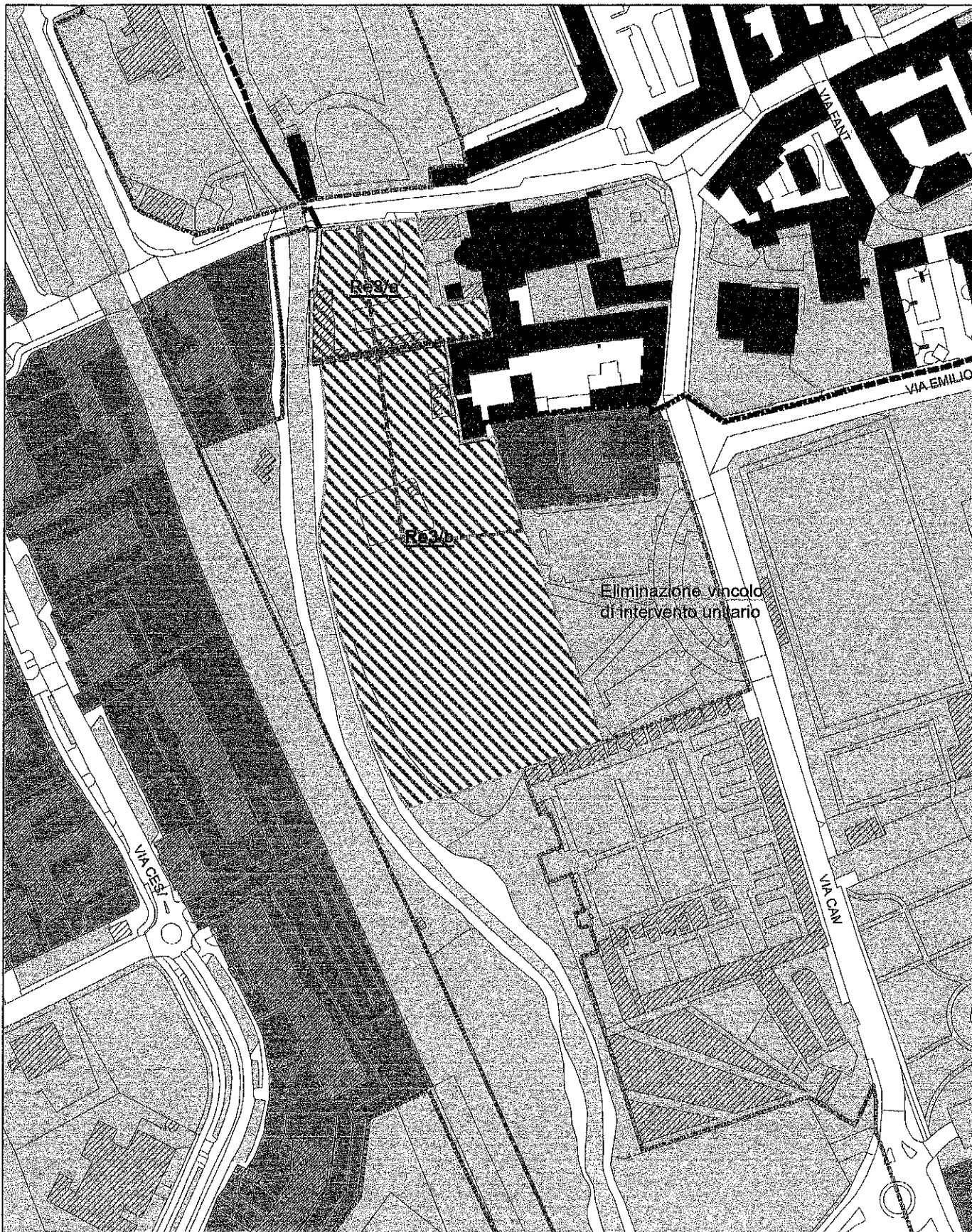
Siamo con la presente a richiedere nuovamente il frazionamento dell'ambito RE3 come da nostra precedente richiesta del 29/10/2013, che alleghiamo alla presente istanza, in quanto, malgrado ogni nostro tentativo, i comproprietari delle aree adiacenti la nostra proprietà e facenti parte dello stesso ambito RE3 di via Roma, non hanno sottoscritto l'istanza del Piano Attuativo predisposto nonostante una iniziale disponibilità di massima manifestata durante gli incontri svolti anche presso gli uffici comunali.

Considerando, invece, che da parte delle scriventi vi è la volontà, nonché l'esigenza di attuare con celerità le previsioni di Piano comprendente la cessione, a favore del Comune, della fascia di terreno prevista per l'attuazione del Parco del Seveso, chiediamo di frazionare in due sottoambiti separati le aree oggetto di intervento o eliminare il perimetro che vincola la unitarietà dell'intervento evidenziato solo sulle tavole grafiche allegata al PGT e non sulle Norme di Attuazione.

Così si potrebbe intervenire direttamente con un Permesso di costruire convenzionato come previsto dalle norme di Attuazione del PGT senza variare in alcun modo i contenuti e le previsioni dell'ambito stesso, nonché senza modificare le impostazioni di Piano e senza necessità di ulteriori modifiche e/o valutazioni strategiche.

Fiduciosi nel positivo accoglimento della nostra legittima richiesta che in ogni caso non lede in nessun modo i diritti dei confinanti, ma favorisce l'inizio dell'attuazione del parco del Seveso, porgiamo cordiali saluti.

Paola Ballabio
Patrizia Ballabio



Planimetria località con indicazione ambito Re 3,
e proposta di eliminazione del "vincolo di intervento unitario" e/o
di frazionamento in due ambiti distinti: Re 3/a e Re 3/b

scala 1:2000

**BALLABIO MARIA GRAZIA
BALLABIO PATRIZIA**
Via C. Battisti, 5
20037 PADERNO DUGNANO

Paderno Dugnano, 28/10/2013.



Spett.le Sig. SINDACO
Della Città di
PADERNO DUGNANO

Alla c.a.

- Arch. Michele Battel
Direttore Settore
Pianificazione del Territorio

Alla c.a.

- Gianluca Bogani
Vice Sindaco e Assessore Urbanistica

OGGETTO: proposta variante al documento di Piano delle Regole con divisione

“ ambito residenziale di completamento del tessuto esistente” nel vigente PGT ai sensi

L.R. 12/05 – AMBITO RE 3 – Via Roma – Paderno Dugnano.

Preg.mo Sig. Sindaco,

In riferimento alla attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio recentemente approvato con delibera n.32 del 13/6/2013, la scrivente proprietà Ballabio Maria Grazia e Patrizia, proprietarie dell'area sita in via Roma individuata catastalmente al mappale 297 del foglio 46 inserita all'interno dell'ambito di completamento residenziale di cui in oggetto, fa richiesta di parziale variazione all'attuazione dell'ambito RE 3 di completamento del tessuto esistente con proposta di variazione dello stesso in 2 ambiti di completamento separati, senza variazione di destinazione di uso e confermando la cessione di aree a favore della attuazione del Parco del Seveso previste nella loro attuale quantità, specificando quanto segue:

- la proprietà delle richiedenti è posta in via Roma tra la Chiesa Parrocchiale ed il torrente Seveso ed è completamente autonoma rispetto le aree di proprietà confinanti ad Est ed inserite nello stesso ambito;

- *in riferimento alla recente adozione del PGT il terreno è inserito all'interno dell'ambito RE 3 con una destinazione che prevede un'ampia fascia lungo il torrente Seveso da cedere per attuare il previsto parco del Seveso da parte della Amministrazione Comunale;*
- *le scriventi sono favorevoli a questa ipotesi e intendono presentare una pratica di permesso convenzionato per definire con l'Amministrazione Comunale l'immediata cessione della fascia a verde su via Roma, attualmente chiusa da cinta in muratura a tutela di un vivaio esistente, con una fascia a verde di qualità posta adiacente a via Roma;*
- *la proprietà ha una dimensione idonea per garantire autonomamente un progetto di qualità unitario con una ampia cessione a favore del Comune;*
- *si è verificato, però, in fase di progetto preliminare, come la proprietà sia inserita all'interno dell'ambito RE 3 con una serie di proprietà poste adiacenti la proprietà delle scriventi e con accesso da via Camposanto con aree precisate da una linea tratteggiata che individua un ambito unitario di intervento; le aree di cui sopra erano già inserite nel precedente PRG in zona edificabile ma non era stato definito alcun intervento a causa dei diversi interessi dei proprietari che non avevano aderito all'attuazione del Piano previsto;*
- *si è verificato pertanto che l'attuazione dell'ambito RE 3 prevede una attuazione unitaria da parte di tutte le proprietà poste all'interno, di conseguenza limitando di fatto la volontà delle scriventi di attivare le previsioni di PGT in maniera autonoma rispetto le restanti proprietà.*

Ora, considerato che:

- *la proprietà scrivente intenderebbe iniziare celermente l'attuazione dell'ambito di completamento provvedendo anche alla cessione delle aree a favore del parco del Seveso nei confronti del Comune di Paderno Dugnano;*
- *il vincolo posto dal perimetro di intervento unitario per le aree di completamento del tessuto esistente è stato inserito in fase di approvazione finale del PGT e tale vincolo rischia di bloccare ancora una volta la attuazione delle previsioni di PGT per l'area di nostra proprietà;*

- *l'area di proprietà ha una dimensione idonea per attuare autonomamente l'intervento analogamente ad altri ambiti di completamento individuati nel Piano delle regole del PGT;*
- *considerato che le norme permettono di fare richiesta di variante all'ambito attuativo purchè nel rispetto delle previsioni del vigente PGT e che l'Amministrazione può aderire a tale proposta nel rispetto dei diritti delle parti interessate;*

con la presente, la sottoscritta proprietà Ballabio fa richiesta di dividere in due parti l'ambito attuativo RE 3 attualmente unitario, mantenendo le attuali previsioni ma inserendo una linea di separazione, sovrapponendo la linea di separazione alla linea di confine esistente delle aree poste all'interno del nucleo di antica formazione e di fatto realizzando 2 ambiti di intervento nel rispetto, in ogni caso, delle previsioni di Piano e come precisato nella planimetria di PGT allegata.

Con questa proposta non verrebbe leso alcun diritto nei confronti di terzi, non verrebbe alterato lo schema progettuale delle previsioni del vigente PGT ma verrebbe in ogni caso garantito un intervento di qualità su via Roma a completamento del tessuto esistente e soprattutto potrebbe iniziare ad attuarsi la previsione del parco urbano del Seveso con l'ipotesi di collegamento da via Roma a via Camposanto.

La variazione proposta non varia sostanzialmente le previsioni di Piano, non modificando le destinazioni previste sia nel Piano delle Regole che nelle Norme tecniche di Attuazione; verrebbe solo differenziato e separato l'ambito di completamento in due zone separate nelle norme di Piano e nelle tavole relative il Piano delle Regole;

- *la valutazione ambientale strategica non incide in alcuna parte, essendo invariate le previsioni di Piano, pertanto sarebbe sicuramente positiva la verifica di assoggettabilità con esclusione della presente proposta di variante di Piano dalla VAS (come documento di sintesi allegato).*
- *Riguardo il piano dei servizi, non verrebbe modificata nessuna quantità ma verrebbe confermata la cessione delle aree poste all'interno del Parco del Seveso al momento dell'attuazione dei 2 singoli ambiti, pertanto senza alcuna variazione;*

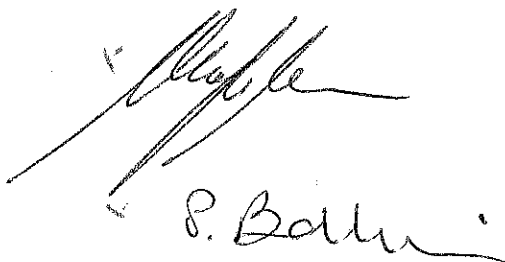
- lo sdoppiamento dell'intervento non porterebbe alcun vincolo o necessità di realizzare opere di urbanizzazione in aggiunta rispetto le esistenti, in quanto la proprietà delle scriventi ha accesso direttamente da via Roma, via dotata di tutti i sottoservizi, mentre la restante proprietà confinante all'interno del presente ambito RE 3 aveva già realizzato i sottoservizi e gli accessi direttamente da via Camposanto in fase di realizzazione del parcheggio esistente sulla via stessa.

Si allega alla presente istanza estratto mappa catastale ed estratto del vigente PGT con individuazione dell'ambito di completamento RE 3 e la proposta di variazione mediante frazionamento in 2 unità di intervento autonome, pertanto senza di fatto variare le previsioni e gli ambiti del PGT ma solo precisando ed individuando 2 ambiti di completamento con dati generali e quantità previste divise ma conformi alle previsioni di Piano.

Viene allegata proposta di non assoggettabilità a VAS con proposta di esclusione.

Si propone, infine, di valutare in alternativa alla presente proposta di variante la applicabilità delle modifiche dei perimetri indicati nelle norme tecniche previste per gli ambiti di trasformazione anche nei confronti della presente istanza, riguardante ambiti di completamento del tessuto esistente, non essendo previsto alcun vincolo nelle norme tecniche di piano per gli ambiti di completamento.

Fiduciosi nel positivo accoglimento della presente istanza, che garantirebbe un intervento di qualità a favore della Amministrazione e da parte nostra la possibilità di un intervento immediato mediante permesso a costruire convenzionato, cosa importante considerato il periodo difficile nell'ambito edilizio e considerata inoltre la posizione significativa del terreno nel contesto della frazione, cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.



P. Ballini