

Richiesta n. 10 – sig. Politi Massimo

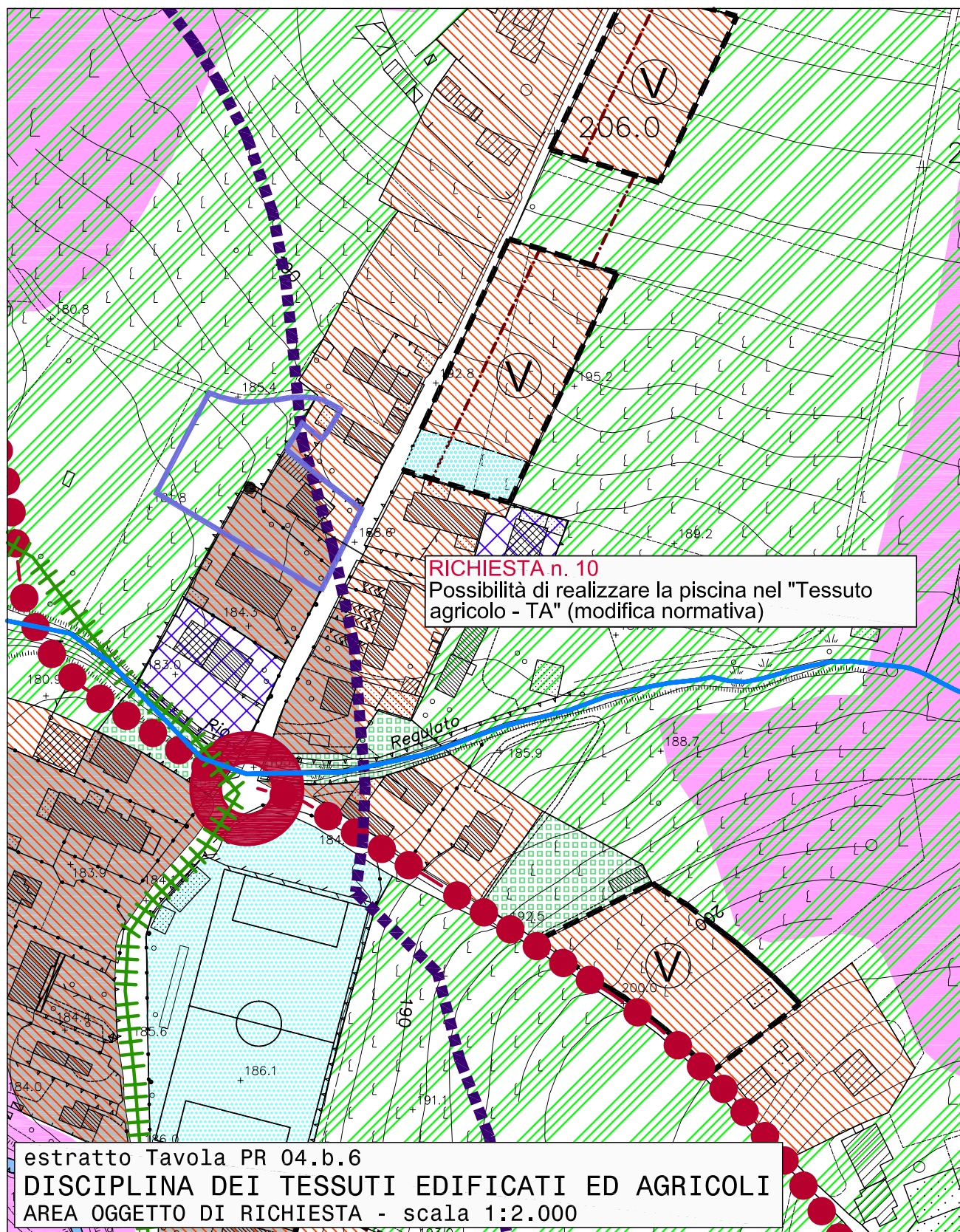
Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 3 mappali 103 – 160 – 476 – 479
Ambito territoriale	di margine, a ovest del capoluogo (strada della Buca)
Superficie interessata	1'600 mq
Destinazione urbanistica attuale	Tessuto agricolo – TA
Fattibilità geologica	Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni
Destinazione urbanistica richiesta	Modifica normativa art. 62 – Tessuto agricolo
Motivazione dichiarata	Manifestazione di interesse alla realizzazione di una piscina

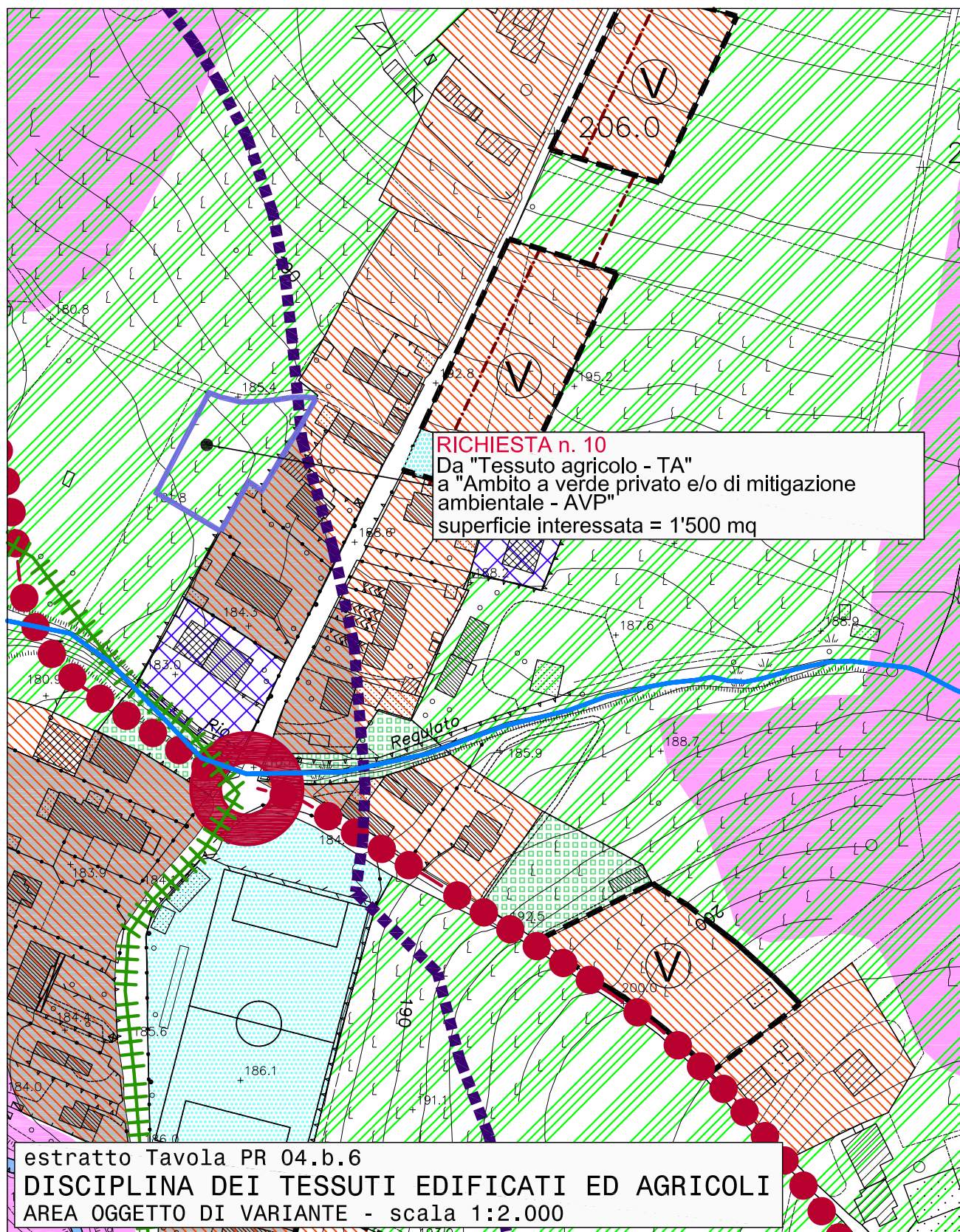
Valutazione tecnico – amministrativa	PARZIALMENTE ACCOLTA
<p>Tenuto conto della diversificata giurisprudenza in materia di realizzazione di piscine quali opere pertinenziali di abitazioni ancorché non conformi alle prescrizioni di zona, l'Amministrazione Comunale ritiene di non modificare l'attuale art. 62 Tessuto agricolo – TA delle N.T.A.; valutata positivamente l'istanza del richiedente di realizzare tale accessorio e verificato che nella normativa di P.G.T. è già presente l'art. 70 Ambito a verde privato – AVP che consente "(...) la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campo da tennis, piscina, ecc.) ad uso esclusivo del fabbricato di cui l'"Ambito a verde privato" è pertinenza (...)", si procede alla modifica della destinazione urbanistica dei mappali sopra richiamati ricadenti nel tessuto agricolo, riconducendoli in ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale.</p> <p>Tenuto conto della particolare connotazione orografica del sito, si sottopone l'utilizzo dell'area a specifiche prescrizioni relative allo smaltimento dei reflui fognari.</p>	

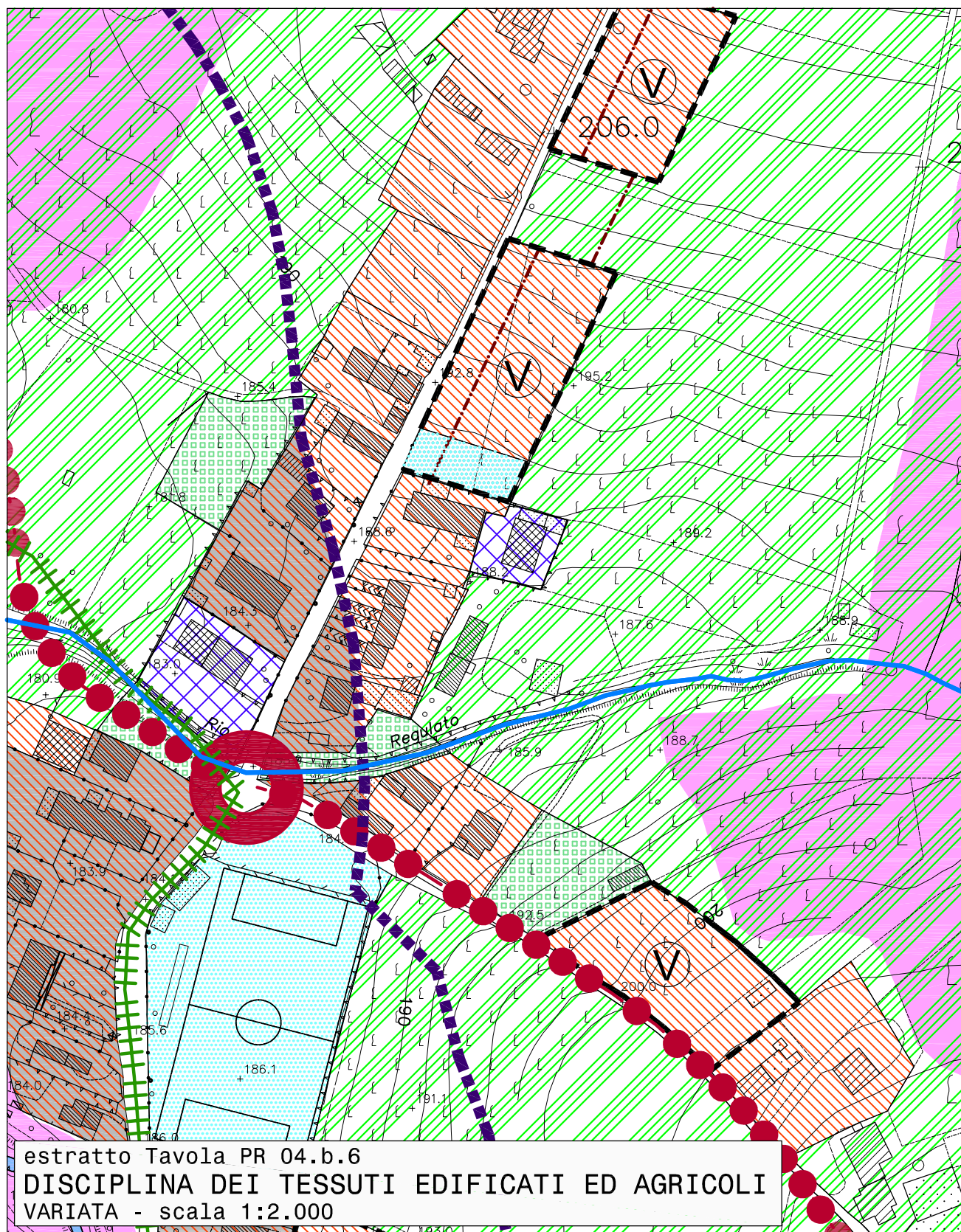
Quantificazione della variazione urbanistica
<p>Da "Tessuto Agricolo – TA" a "Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale"</p> <p>→ 1.500 mq.</p> <p>Si procede altresì alla modifica dell'art. 70 Ambito a verde privato – AVP introducendo la seguente variazione:</p> <p>- al paragrafo d) Prescrizioni particolari, si aggiunge il seguente periodo:</p> <p><i>3. Per l'ambito collocato lungo il lato ovest della Strada comunale della Buca, gli interventi ammessi sono subordinati a specifica dimostrazione delle modalità di smaltimento dei reflui</i></p>

Variazione della capacità insediativa
Nessuna variazione

Variazione degli elaborati di PGT
<p>Le modifiche all'assetto urbanistico di piano generate dall'accoglimento delle presente istanza comportano la variazione dei seguenti elementi costitutivi del P.G.T., che verranno aggiornati a seguito dell'avvenuta approvazione della Variante Parziale</p> <p>A) DOCUMENTO DI PIANO Tavola DP 12 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:10.000 Tavola DP 13 Carta della sensibilità paesistica. R. 1:10.000 Allegato N Norme tecniche di attuazione</p> <p>B) PIANO DEI SERVIZI Elaborato PS 01 Relazione tecnico – illustrativa</p> <p>C) PIANO DELLE REGOLE Tavola PR 04 a.1 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:5.000 Tavola PR 04 b.6 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:2.000 Allegato PR 01 Relazione tecnico – illustrativa</p>

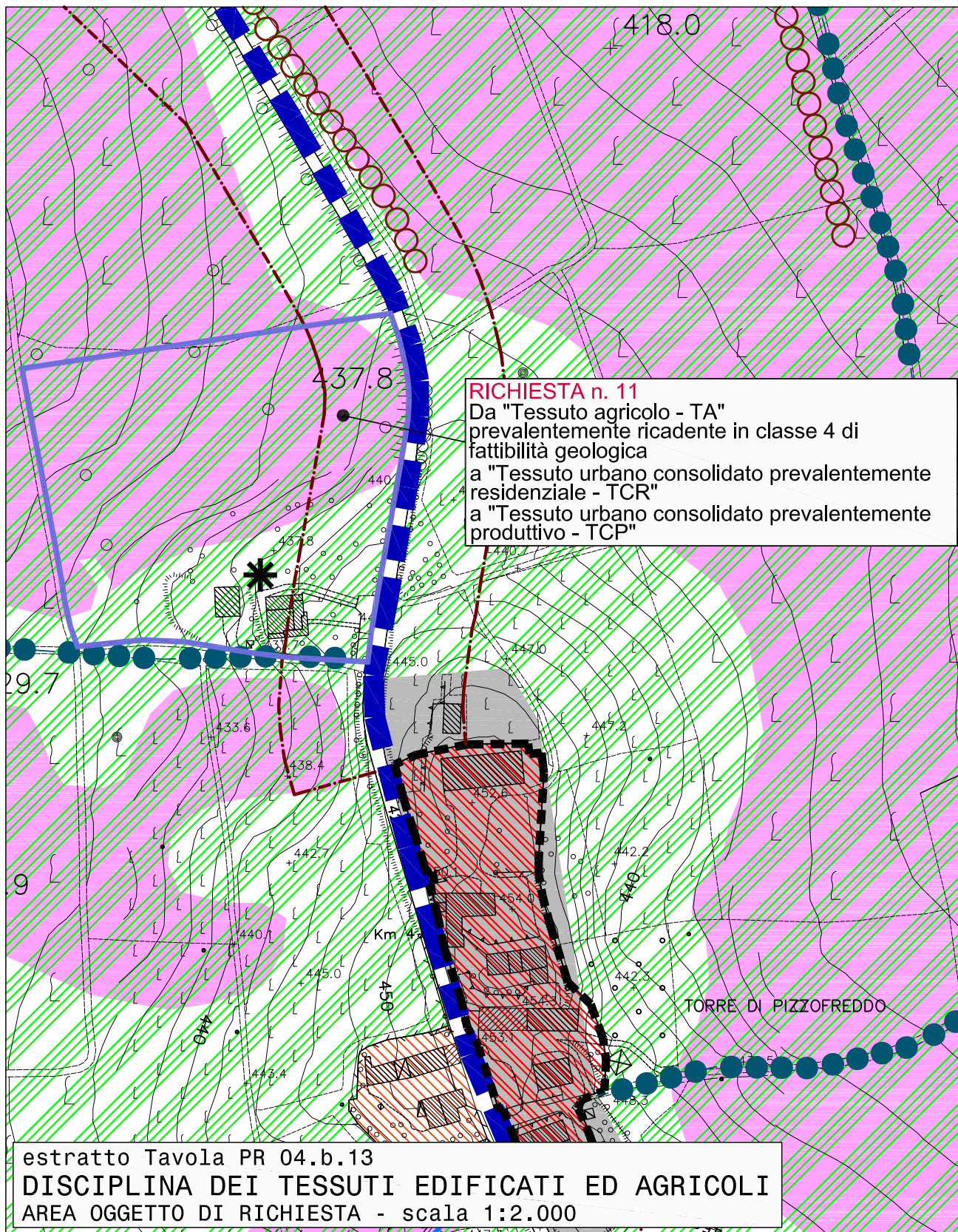


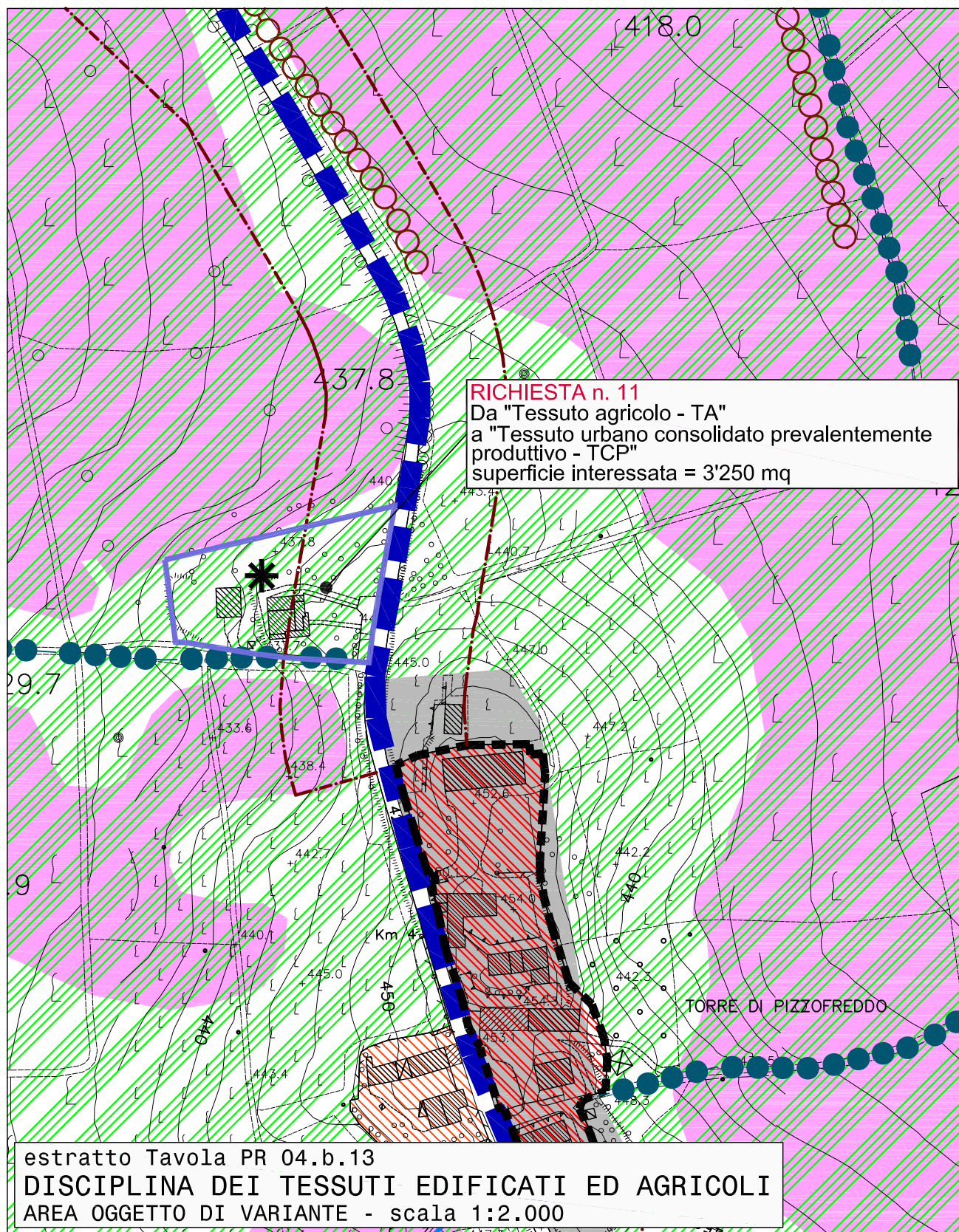




Richiesta n. 11 – sig. Attili Angelo

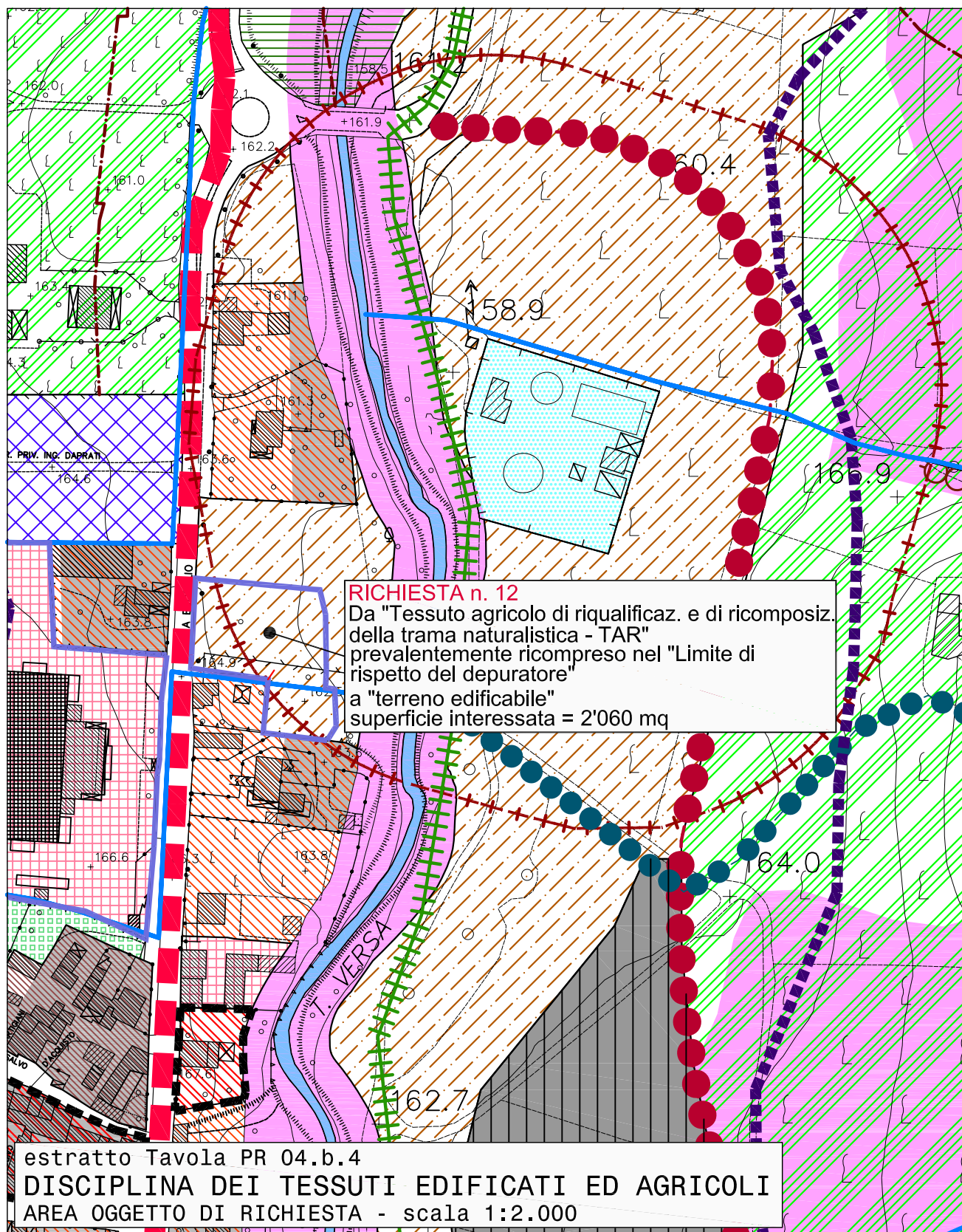
Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 22 mappali 1 – 423
Ambito territoriale	di margine, frazione Torre di Pizzofreddo (S.P. 42)
Superficie interessata	13'700 mq
Destinazione urbanistica attuale	Tessuto agricolo – TA
Fattibilità geologica	In parte <i>Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni (aree di versante e di dorsale non interessate direttamente da dissesti idrogeologici)</i> , in parte <i>Classe 4 – fattibilità gravi limitazioni (Aree di frana attiva e di frana quiescente; aree di versante al contorno delle frane attive/quiescenti)</i> , in parte in <i>Classe 5z2 – area a rischio molto elevato – zona 1 – PAI P267 perimetrazione originaria o aggiornata 2006 (ex 3p in parte)</i>
Destinazione urbanistica richiesta	Parte dei terreni in Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale o in Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo
Motivazione dichiarata	Utilizzo dei mappali in qualità di artigiano edile nello svolgimento della propria attività
Valutazione tecnico – amministrativa	PARZIALMENTE ACCOLTA Tenuto conto dell'impossibilità di utilizzare il mappale n. 423 a scopi edificatori in quanto completamente vincolato dal punto di vista geologico e atteso che le opportunità edificatorie già consentite dal PGT per l'eventuale ampliamento dei fabbricati esistenti non risultano sufficienti a soddisfare le esigenze del richiedente, l'Amministrazione Comunale intende accogliere parzialmente l'istanza modificando parte della destinazione d'uso del mappale n. 1 in tessuto produttivo in modo da coerenzare la disciplina urbanistica al reale utilizzo del sedime. All'interno del nuovo ambito urbanistico si procede altresì alla riduzione della fascia di rispetto stradale originariamente prevista nei tessuti extraurbani lungo la strada provinciale.
Quantificazione della variazione urbanistica	Da "Tessuto Agricolo – TA" a "Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente produttivo – TCP 2" → 3.250 mq.
Variazione della capacità insediativa	Nessuna variazione
Variazione degli elaborati di PGT	Le modifiche all'assetto urbanistico di piano generate dall'accoglimento delle presente istanza comportano la variazione dei seguenti elementi costitutivi del P.G.T., che verranno aggiornati a seguito dell'avvenuta approvazione della Variante Parziale A) DOCUMENTO DI PIANO Tavola DP 12 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:10.000 B) PIANO DEI SERVIZI Elaborato PS 01 Relazione tecnico – illustrativa C) PIANO DELLE REGOLE Tavola PR 04 a.2 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:5.000 Tavola PR 04 b.13 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:2.000 Tavola PR 05 Individuazione degli ambiti agricoli strategici. R. 1:10.000 Allegato PR 01 Relazione tecnico – illustrativa





Richiesta n. 12 – sig. Cagnoni Celeste

Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 6 mappali 57 – 383 – 384
Ambito territoriale	di margine, a nord del nucleo di Begoglio (SP 201)
Superficie interessata	2'060 mq
Destinazione urbanistica attuale	Tessuto agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica – TAR, prevalentemente ricompreso nel "Limite di rispetto del depuratore"
Fattibilità geologica	In parte <i>Classe 1 – fattibilità senza particolari limitazioni</i> , in parte <i>Classe 4a2 – fattibilità con gravi limitazioni (fascia di rispetto idraulico 10 m)</i>
Destinazione urbanistica richiesta	Classificazione come tessuto edificabile
Motivazione dichiarata	Nessuna
Valutazione tecnico – amministrativa	RESPINTA Tenuto conto che i mappali di cui trattasi risultano prevalentemente ricompresi nella fascia di rispetto del depuratore, ove non sono consentite attività di carattere edificatorio ai sensi della normativa vigente, come peraltro riportato nell'art. 45 comma 2 delle N.T.A. del P.G.T. e valutato che il limite di rispetto del depuratore non è modificabile dallo strumento urbanistico in quanto definito dal punto di vista geometrico da norme di livello nazionale, la richiesta non è accoglibile.
Quantificazione della variazione urbanistica	Nessuna variazione
Variazione della capacità insediativa	Nessuna variazione
Variazione degli elaborati di PGT	Nessuna variazione



Richiesta n. 13 – sig.ri Delbò Gian Alberto e Torregiani Angela

Area oggetto della richiesta	Non indicata
Ambito territoriale	Capoluogo
Superficie interessata	Non indicata
Destinazione urbanistica attuale	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2
Fattibilità geologica	---
Destinazione urbanistica richiesta	Modifica normativa art. 57 N.T.A.
Motivazione dichiarata	Realizzazione di magazzini / depositi anche di supporto ad attività di tipo commerciale, nonché attività artigianali con funzioni produttive vere e proprie (ad esempio produzione di birra artigianale)
Valutazione tecnico – amministrativa	<p>ACCOLTA</p> <p>Tenuto conto che la richiesta intende implementare la tipologia degli usi compatibili con la residenza previsti dall'<i>art. 57 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2</i> delle vigenti N.T.A. e valutato che la modificazione proposta non determina un aggravio delle condizioni di utilizzo degli ambiti interessati da tale destinazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale procede con l'accoglimento dell'istanza e, conseguentemente, opera una modifica del succitato art. 57 con le seguenti modalità:</p> <p>(...)</p> <p>3.</p> <p>a) Normativa funzionale:</p> <p>Uso principale:</p> <p>Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:</p> <p>U1 Uso Residenziale</p> <p>Usi vietati:</p> <p>Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:</p> <p>U2 Uso Primario (limitatamente al capoluogo del comune di Santa Maria Della Versa)</p> <p>- U3 Uso Secondario <i>(ad eccezione dell'uso U3/5 Magazzini e U4/5 Commercio all'ingrosso)</i></p> <p>U4 Uso Terziario (ad eccezione degli Usi U4/1 Esercizi di vicinato, U4/6 Pubblici esercizi, U4/7 Uffici e studi professionali, U4/9 Artigianato di servizio; e conformemente alle disposizioni dell'art. 75)</p> <p>(...)</p>
Quantificazione della variazione urbanistica	Nessuna variazione
Variazione della capacità insediativa	Nessuna variazione
Variazione degli elaborati di PGT	Allegato N Norme tecniche di attuazione

Richiesta n. 14 – sig. Cassinelli Giuseppe Enrico

Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 20 mappali 271 – 273
Ambito territoriale	di margine, ad ovest della frazione Soriasco
Superficie interessata	1'115 mq relativamente alla riclassificazione di alcuni mappali pertinenziali alla residenza e destinati alla viabilità come ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale 1'530 mq relativamente alla modifica di destinazione urbanistica da ambito residenziale TCR2 ad ambito residenziale TCR1 1'400 mq relativamente alla riclassificazione di alcuni mappali edificabili come Tessuto Agricolo – TA
Destinazione urbanistica attuale	Mappale 2: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità – TCR 1 Mappale 270: in parte Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità – TCR 1 in parte Viabilità di progetto Mappali 271 – 272 – 273 – 274: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2 (PdC conv.)
Fattibilità geologica	In parte <i>Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni</i> , in parte <i>Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni (aree di versante e di dorsale non interessate direttamente da dissesti idrogeologici)</i>
Destinazione urbanistica richiesta	Classificazione dei mappali n. 2 e 270 in Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale Mantenimento dei mappali n. 271 e 273 in Tessuto urbano consolidato di tipo TCR2 o riclassificazione in Tessuto urbano consolidato di tipo TCR 1 Classificazione dei mappali n. 272 e 274 in Tessuto Agricolo
Motivazione dichiarata	Nessuna
Valutazione tecnico – amministrativa	PARZIALMENTE ACCOLTA Tenuto conto che la richiesta contiene, da un lato, la proposta di stralcio di una porzione di un ampio comparto edificabile assoggettato a permesso di costruire convenzionato, per circa 1'400 mq e che, dall'altro, propone l'attribuzione dell'uso "verde privato" ad alcuni sedimi pertinenziali di fabbricati esistenti eliminando, di fatto, la possibilità di eventuali ampliamenti, l'Amministrazione ritiene accoglibili le istanze formulate per i mappali n. 2 – 270 – 272 – 274 in quanto determinano una generale contrazione del consumo di suolo e un minor quantitativo di superficie pavimentata 7 impermeabile. Per ragioni di omogeneità nei confronti degli adiacenti mappali edificabili, assimilabili a lotti liberi, oltre che di rispetto dei criteri generali di pianificazione urbanistica applicati nel territorio comunale, non risulta accoglibile la richiesta di incremento della capacità edificatoria dei mappali 271 – 273 attualmente ricompresi in ambito residenziale di tipo TCR 2 (PdC conv). Lo stralcio di una consistente porzione di edificabilità comporta la ripermutazione del comparto assoggettato a permesso di costruire convenzionato oltre che l'eliminazione della prescrizione di tipo viabilistico.
Quantificazione della variazione urbanistica	Da "Viabilità di progetto" a "Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale" → 305 mq Da "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2" a "Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale" → 330 mq Da "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità – TCR 1" a "Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale" → 480 mq Da "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2" (PdC conv) a "Tessuto Agricolo – TA" → 1.400 mq

Variazione della capacità insediativa

L'accoglimento, seppur parziale, determina la riduzione di un lotto libero edificabile già previsto dal PGT, a cui consegue il seguente decremento della capacità edificatoria.

Decremento abitanti teorici = - 1.450 mq x 0,30 mq/mq : 50 mq/ab = - 8,4 = - **9 ab**

Variazione degli elaborati di PGT

Le modifiche all'assetto urbanistico di piano generate dall'accoglimento delle presente istanza comportano la variazione dei seguenti elementi costitutivi del P.G.T., che verranno aggiornati a seguito dell'avvenuta approvazione della Variante Parziale

A) DOCUMENTO DI PIANO

Tavola DP 12 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:10.000

Tavola DP 13 Carta della sensibilità paesistica. R. 1:10.000

B) PIANO DEI SERVIZI

Elaborato PS 01 Relazione tecnico – illustrativa

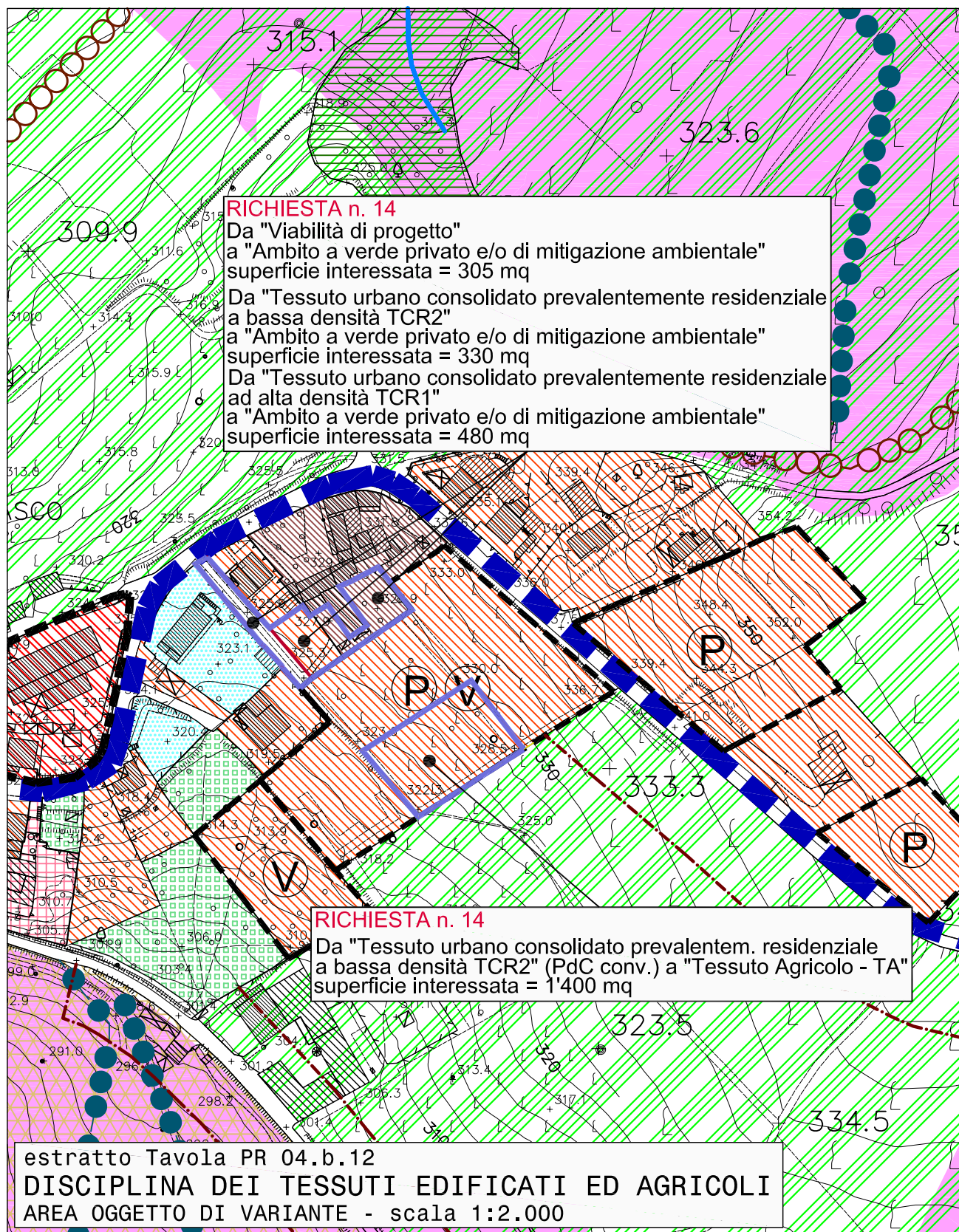
C) PIANO DELLE REGOLE

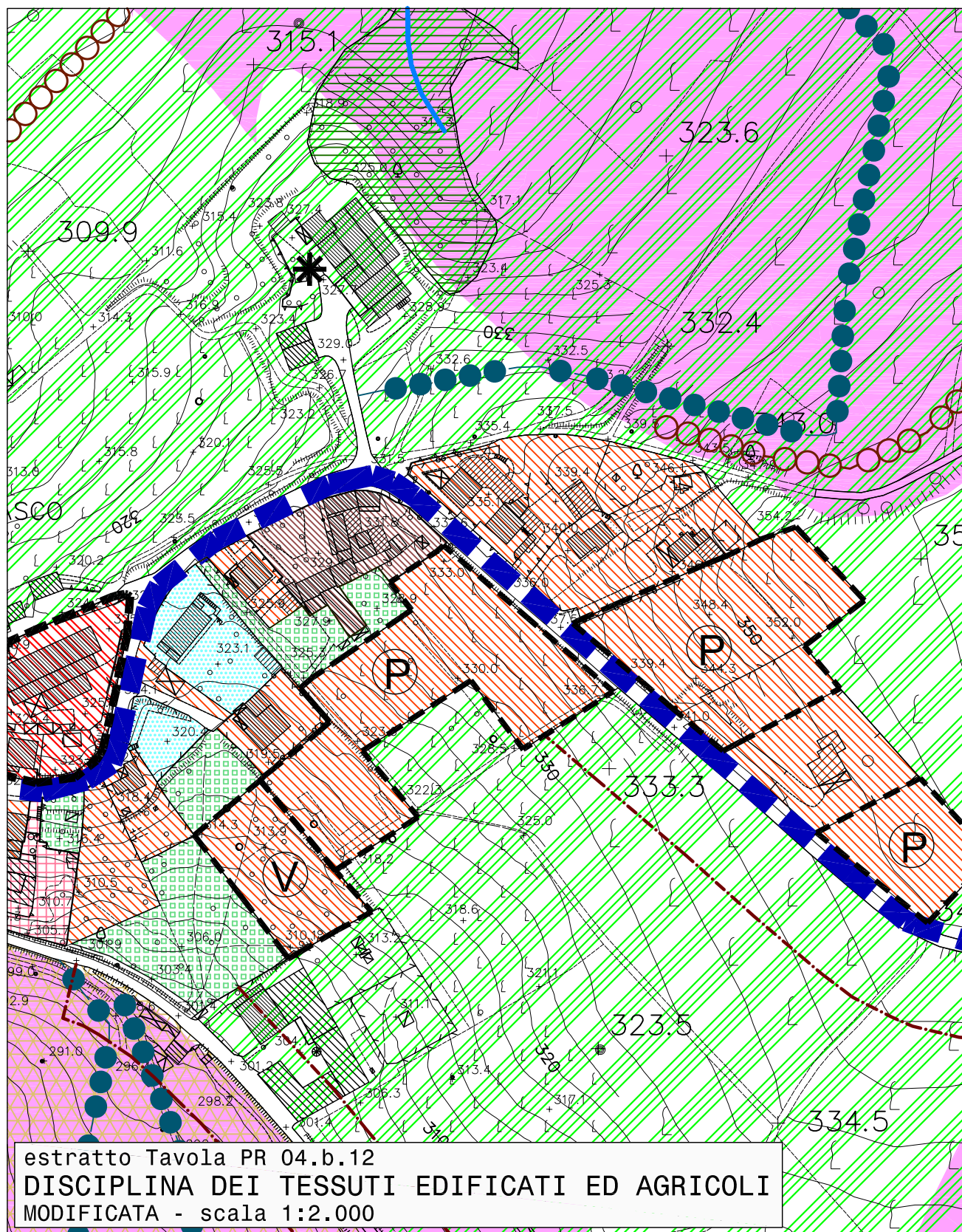
Tavola PR 04 a.2 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:5.000

Tavola PR 04 b.12 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:2.000

Tavola PR 06b Individuazione dei lotti liberi edificabili – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:5.000

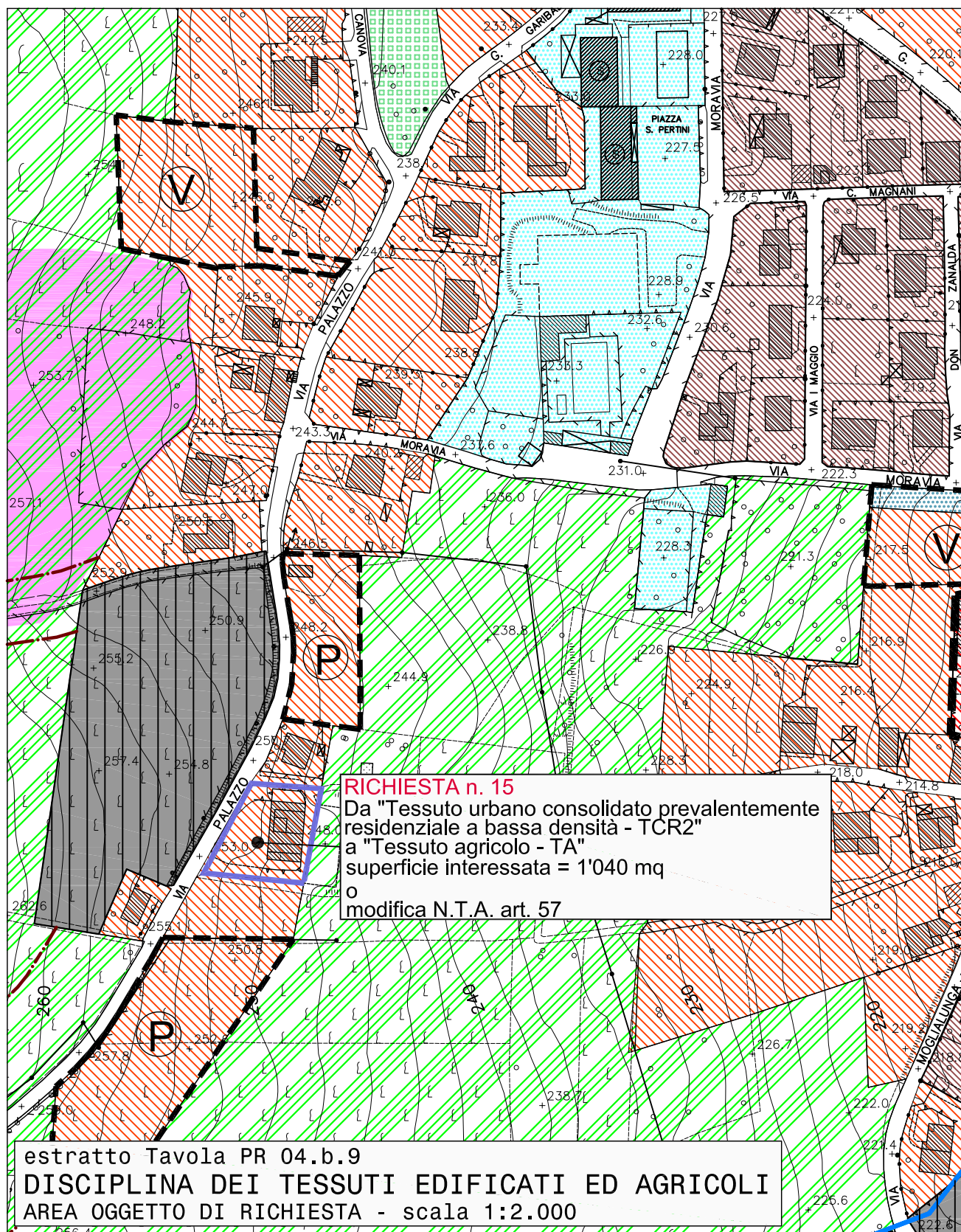
Allegato PR 01 Relazione tecnico – illustrativa

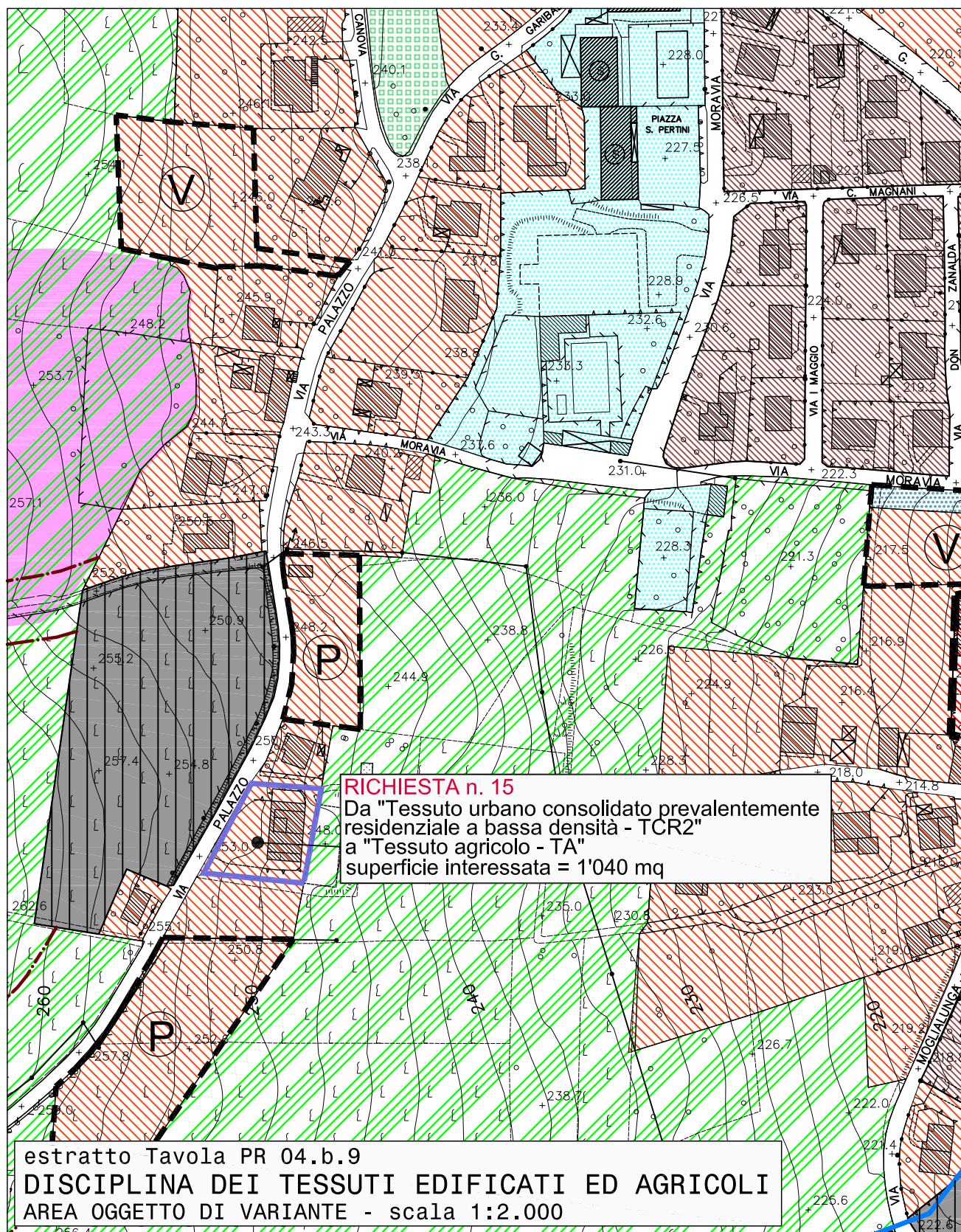




Richiesta n. 15 – sig. Orlandi Davide

Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 8 mappali 1258
Ambito territoriale	di margine, a sud est del capoluogo (via Palazzo)
Superficie interessata	1'040 mq
Destinazione urbanistica attuale	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2
Fattibilità geologica	<i>Classe 3s – fattibilità con consistenti limitazioni (frana stabilizzata inattiva, verificata con studi geologici – geotecnici di dettaglio)</i>
Destinazione urbanistica richiesta	Modifica normativa art. 57 o modifica in "Tessuto agricolo – TA"
Motivazione dichiarata	Agevolare l'attività di imprenditore agricolo (cantina enologica)
Valutazione tecnico – amministrativa	ACCOLTA Tenuto conto delle motivazioni addotte e della presenza di un fabbricato di tipo agricolo sul sedime in oggetto, si procede all'accoglimento della richiesta attribuendo, in coerenza con lo stato di fatto dei luoghi, la destinazione urbanistica di tipo agricolo.
Quantificazione della variazione urbanistica	Da "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2" a "Tessuto Agricolo – TA" → 1.040 mq
Variazione della capacità insediativa	Nessuna variazione
Variazione degli elaborati di PGT	Le modifiche all'assetto urbanistico di piano generate dall'accoglimento della presente istanza comportano la variazione dei seguenti elementi costitutivi del P.G.T., che verranno aggiornati a seguito dell'avvenuta approvazione della Variante Parziale A) DOCUMENTO DI PIANO Tavola DP 12 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:10.000 Tavola DP 13 Carta della sensibilità paesistica. R. 1:10.000 C) PIANO DELLE REGOLE Tavola PR 04 a.1 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:5.000 Tavola PR 04 b.9 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:2.000





Richiesta n. 16 – sig. Belcredi Roberto

Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 7 mappali 133 – 825
Ambito territoriale	di margine, a sud ovest del nucleo di Begoglio (via Deniri)
Superficie interessata	4'200 mq
Destinazione urbanistica attuale	Tessuto agricolo – TA
Fattibilità geologica	In parte <i>Classe 1 – fattibilità senza particolari limitazioni</i> , in parte <i>Classe 4a2 – fattibilità con gravi limitazioni (fascia di rispetto idraulico 10 m lungo il torrente Versiggia)</i>
Destinazione urbanistica richiesta	Inserimento nel tessuto edificabile residenziale o artigianale
Motivazione dichiarata	Alienazione ad uso edificatorio

Valutazione tecnico – amministrativa	PARZIALMENTE ACCOLTA
<p>Tenuto conto della concomitante presenza di tessuti edificabili di completamento di tipo residenziale nelle immediate circostanze e verificato che appare comunque necessario procedere alla realizzazione ed all'acquisizione pubblica del tratto di viabilità in progetto indicata negli elaborati del PGT (il cui sedime è di proprietà del richiedente), si procede ad un parziale accoglimento della richiesta modificando la destinazione d'uso di parte del mappale n. 825 in tessuto residenziale di completamento di tipo TCR 2. Si subordina l'edificabilità del nuovo ambito alla procedura di Permesso di Costruire Convenzionato con prescrizioni di tipo viabilistico, con l'obbligo di cessione e di realizzazione dell'intero tratto di viabilità in progetto previsto dal PGT, fino all'intersezione con la SP 201.</p> <p>Quale conseguenza del parziale accoglimento della richiesta, si procede, da un lato, all'estensione del tratto di viabilità in progetto fino al raggiungimento del limite del mappale n. 825 e, dall'altro, al cambio di destinazione di una porzione di mappale interclusa, attualmente classificata come tessuto agricolo, che viene ricondotto in ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale</p>	

Quantificazione della variazione urbanistica
Da "Tessuto Agricolo – TA" a "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2" (PdC conv.) → 2.450 mq.
Da "Tessuto Agricolo – TA" a "Viabilità in progetto" → 420 mq.
Da "Tessuto Agricolo – TA" a "Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale – AVP" → 1.060 mq.

Variazione della capacità insediativa
L'accoglimento, seppur parziale, determina l'individuazione di un nuovo lotto libero edificabile, a cui consegue il seguente incremento della capacità edificatoria di P.G.T.
Nuovi abitanti teorici = 2.450 mq x 0,30 mq/mq : 50 mq/ab = 14,7= 15 ab

Variazione degli elaborati di PGT
Le modifiche all'assetto urbanistico di piano generate dall'accoglimento delle presente istanza comportano la variazione dei seguenti elementi costitutivi del P.G.T., che verranno aggiornati a seguito dell'avvenuta approvazione della Variante Parziale
A) DOCUMENTO DI PIANO Tavola DP 12 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:10.000
B) PIANO DEI SERVIZI Elaborato PS 01 Relazione tecnico – illustrativa
C) PIANO DELLE REGOLE Tavola PR 04 a.1 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:5.000 Tavola PR 04 b.4 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:2.000 Tavola PR 05 Individuazione degli ambiti agricoli strategici. R. 1:10.000

Tavola PR 06a Individuazione dei lotti liberi edificabili – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:5.000
Allegato PR 01 Relazione tecnico – illustrativa