



PGT 2010

ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

PRIMA VARIANTE PARZIALE



Progettista Incaricato della Variante Parziale
*Pianificazione Urbanistica e
Valutazione Ambientale Strategica*
dott. ing. Fabrizio Sisti - Stradella (PV)

Collaboratore per la pianificazione urbanistica
dott. arch. Cristiano Alberti
Collaboratrice per la valutazione ambientale strategica
dott. ing. arch. Viola Cappelletti

Componente geologica e sismica del PGT
dott. geol. Luigi Meisina - (PV)

Sindaco

Giampaolo Lacchini

Responsabile del procedimento

dott. ing. Roberta Moroni

Segretario Comunale

dott. Gianluca Torriero

ALLEGATO A: Relazione

agosto 2013

1. PREMESSA – SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Santa Maria Della Versa è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 30.03.2010 e successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 13.11.2010; l'avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 22 del 01.06.2011, data a partire dalla quale il P.G.T. ha assunto piena efficacia.

Il P.G.T. è inoltre stato oggetto di una Rettifica, ai sensi dell'art. 13 comma 14 bis L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i., finalizzata alla correzione di errori materiali riscontrati negli elaborati cartografici e nelle N.T.A. del P.G.T. La Rettifica è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 6 maggio 2013; l'avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 30 del 24.07.2013, data a partire dalla quale la Rettifica ha assunto piena efficacia.

Il P.G.T. vigente può essere sinteticamente descritto attraverso i seguenti parametri quantitativi:

SERVIZI	SUPERFICIE (mq)	POPOLAZIONE	ABITANTI INSEDIABILI	DOTAZIONE PRO-CAPITE
Esistenti	84.395	Stabilmente residente al 31.12.2008	2.612	(A : B) 27,10 mq/ab (*)
Di progetto (da PS)	6.520	Inseidiabile da Documento di Piano	372	
Di progetto di quartiere (da DP)	11.160	Inseidiabile da Piano delle Regole	(763+20) 783	
		Fluttuante per motivi turistici	315	
		Fluttuante per motivi di lavoro	269	
TOTALE SERVIZI LOCALI (A)	102.075	TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA (B)	3.767	

(*) Dotazione pro – capite comprensiva della popolazione fluttuante $102.075 : (315 + 269 + 3.767) = 23,46 \text{ mq / ab}$

Tabella 1: Capacità insediativa residenziale teorica e dotazione di aree per servizi di P.G.T.

Dal raffronto delle suddette tabelle si evince che la dotazione pro – capite di aree per servizi ammonta a = **27,10 mq / ab**, valore che soddisfa ampiamente i requisiti minimi stabiliti per legge. Inoltre, anche considerando, nel calcolo, il quantitativo di popolazione fluttuante per motivi di lavoro e di turismo (incremento complessivo di 584), la dotazione pro – capite di aree per servizi si riduce a = **23,46 mq / ab**, valore comunque maggiore a 18 mq/ab prevista dalla normativa regionale per i comuni con popolazione maggiore di 2'000 ab.

Dal punto di vista produttivo, la capacità edificatoria determinata dal PGT è pari a **13.886 mq di Su** (7.040 mq prevista dal Documento di Piano + 6.846 mq prevista dal Piano delle Regole), distribuita su un'estensione territoriale complessiva di 29.010 mq. I dati tengono conto anche delle modifiche intervenute a seguito dell'approvazione della succitata Rettifica.

Per quanto concerne gli usi commerciali, la capacità edificatoria determinata dal PGT è pari a **6.162 mq di Su** (prevista dal Piano delle Regole), distribuita su un'estensione territoriale complessiva di 10.270 mq.

Nella pagina seguente è contenuta la tabella che riporta la distribuzione degli ambiti territoriali in cui è suddiviso il territorio del comune di Santa Maria Della Versa, comprensiva delle variazioni introdotte dalla succitata Rettifica.

Atto di P.G.T.	Ambito	Denominazione	Estensione (mq)	%
----------------	--------	---------------	-----------------	---

D.P.	ATR	Ambiti di trasformazione Residenziali	74'800	0,40
	ATP	Ambiti di trasformazione Produttivi	17'600	0,10
Totale			92'400	0,50

P.R.	TS	Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto	106'800	0,58
	TCR 1	Tessuto urbano consolidato a media prevalentemente residenziale	151'550	0,83
	TCR 2	Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale	718'690	3,92
	TCP 1	Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente produttivo	36'450	0,20
	TCP 2	Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente produttivo	76'250	0,42
	TCC	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale	85'200	0,46
	PAR	Piano Attuativo in itinere prevalentemente residenziale	24'100	0,13
	TA	Tessuto Agricolo	14'639'400	79,88
	TAR	Aree di ricomposizione e riqualificazione della trama naturalistica	120'300	0,66
	TACc	Tessuto Agricolo di Consolidam. delle attività agricole e dei caratteri connotativi	935'900	5,11
	A4G	Ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica (sovrapposto ad altri ambiti)	(12'605'900)	(68,79)
	AVP	Ambito a Verde Privato	88'900	0,49
	AB	Ambito Boscato	1'159'200	6,32
Totale			18'142'740	99,00

P.S.	SE	Servizi esistenti	84'395	0,46
	SP	Servizi in progetto	6'520	0,04
	SQ	Servizi di quartiere (compresi nei Piani Attuativi)	(11'160)	(0,06)
Totale			90'915	0,50

TOTALE			18'326'055	100
--------	--	--	------------	-----

Tabella 2: Quantificazione complessiva del P.G.T.

(*) I quantitativi riportati tra parentesi non vengono computati in quanto già ricompresi in altri ambiti

2. LEGISLAZIONE VIGENTE E NATURA DELLA PRESENTE VARIANTE

La disciplina urbanistica regionale consente di apportare in ogni momento le variazioni al P.G.T. che l'ente locale considera necessarie, al fine di migliorarne le modalità attuative e di renderne coerenti le previsioni con eventuali nuove esigenze di carattere pubblico e privato.

La motivazione che induce l'ente locale ad intraprendere l'iter formativo della presente Variante Parziale al vigente P.G.T. – nello specifico al Piano delle Regole ed alla componente geologica – deriva dalla volontà di procedere ad una revisione dello strumento urbanistico a seguito del primo periodo di applicazione dello stesso, verificando se sussistano:

istanze di modificazione della disciplina urbanistica degli usi da parte della popolazione;

, dall'altro, proposte di variazione della normativa di attuazione, da parte di tecnici – professionisti che operano nel settore edilizio; tale revisione si rende altresì necessaria in forza delle mutate condizioni socio-economiche del territorio ed a seguito della rilevazione di alcuni errori materiali contenuti negli elaborati di piano.

Conseguentemente l'ente locale ha attivato la procedura prevista dall'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005, i cui commi più significativi vengono qui di seguito riportati:

1. Gli atti di PGT sono adottati ed approvati dal Consiglio comunale. [...]

[...]

3. Prima dell'adozione degli atti di PGT il comune, tramite consultazioni, acquisisce entro trenta giorni il parere delle parti sociali ed economiche.

4. Entro novanta giorni dall'adozione, gli atti di PGT sono depositati, a pena di inefficacia degli stessi, nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni. Gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale. Del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è fatta, a cura del comune, pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale.

[...]

7. Entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio comunale decide sulle stesse, apportando agli atti di PGT le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni. [...]

[...]

9. La deliberazione del Consiglio comunale di controdeduzione alle osservazioni e di recepimento delle prescrizioni provinciali o regionali di cui ai commi precedenti non è soggetta a nuova pubblicazione.

10. Gli atti di PGT, definitivamente approvati, sono depositati presso la segreteria comunale e pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale.

11. Gli atti di PGT acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del comune. Ai fini della realizzazione del SIT di cui all'articolo 3, la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione è subordinata all'invio alla Regione ed alla provincia degli atti del PGT in forma digitale.

12. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

13. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle varianti agli atti costituenti il PGT.

[...].

- Procedimento di VAS

La presente Variante Parziale presenta potenziali elementi di variazione per ciascun atto di PGT.

L'Allegato 1b della D.G.R. n. IX/761 del 10 novembre 2010 *Determinazione delle procedure per la Valutazione Ambientale di piani e programmi – V.A.S. (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica e integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. VIII/6420 e 30 dicembre 2009, n. VIII/10971* stabilisce che le varianti al Documento di Piano siano di norma assoggettate a VAS, ad eccezione delle fattispecie per le quali sussiste la contemporanea presenza dei seguenti requisiti:

a) le varianti non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche (Valutazione dell'Impatto Ambientale di determinati progetti pubblici e privati;

b) le varianti non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE (conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche)

c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

In tal caso, qualora sussistano le tre condizioni, si procede a verifica di assoggettabilità alla VAS.

Per quanto riguarda le varianti al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, trova applicazione il comma 2 bis dell'art. 4 della L.R. 12/05, come modificata dalla L.R. n. 4/12, dove è previsto che le stesse siano soggette a verifica di assoggettabilità a VAS.

Alla luce dei contenuti espressi nelle richieste pervenute, sinteticamente descritti nella tabella riportata a pag. 7, pare evidente che il procedimento possa sia riguardare modifiche non considerabili "minori" sia interessare strumenti di pianificazione sovraordinata; per tale motivo, appare congruo procedere con l'attivazione del procedimento ordinario di VAS.

3. MOTIVAZIONI DELLA PRESENTE VARIANTE PARZIALE AL P.G.T.

3.1) ITER FORMATIVO

A seguito della richiamata volontà di procedere alla revisione dello strumento urbanistico, l'ente locale ha avviato, con deliberazione della Giunta Comunale n. 15 del 24.04.2012, il procedimento relativo alla redazione di una variante parziale al P.G.T.; inoltre con deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 18.05.2013, è stato dato avvio del procedimento relativo alla redazione della VAS, con contestuale individuazione dei soggetti interessati e coinvolti nell'intero procedimento.

Nel rispetto dei criteri di trasparenza e partecipazione delle scelte amministrative, è stato reso pubblico l'avviso di avvio del procedimento, conformemente ai disposti dell'art. 13 comma 2 della L.R. 12/05, attraverso la pubblicazione sul quotidiano locale "La Provincia Pavese" in data 30 giugno 2012, affinché chiunque avesse interesse, anche per la tutela degli "interessi diffusi", avrebbe potuto inoltrare all'ente locale suggerimenti e/o proposte entro la data del 30 luglio 2012.



Figura 1: estratto avviso avvio del procedimento PGT (da "La Provincia Pavese" del 30.06.2012)

Il suddetto avviso è stato altresì pubblicato all'Albo Pretorio Comunale in data 18.07.2012.

Come anticipato, con deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 18.05.2013, pubblicata all'Albo Pretorio dal 10.06.2013 al 25.06.2013 (numero 226 di registrazione) e sul quotidiano locale La Provincia Pavese in data 22.06.2013, sono state altresì individuate le figure tecniche coinvolte nel procedimento di VAS.



Figura 2: estratto avviso avvio del procedimento VAS (da "La Provincia Pavese" del 22.06.2013)

Di seguito si richiamano le figure coinvolte nel procedimento di VAS:

- il Proponente: Comune di Santa Maria Della Versa;
- l'Autorità Procedente: nella persona del Sindaco pro-tempore, sig. Giampaolo Lacchini;
- l'Autorità competente per la V.A.S.: il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale, ing. Roberta Moroni;
- Soggetti competenti in materia ambientale:
 - A.R.P.A. della Lombardia Dipartimento di Pavia,
 - A.S.L. di Pavia,
 - Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici – Milano,
 - Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia
- gli Enti territorialmente interessati:
 - Provincia di Pavia - Settore Territorio,
 - Regione Lombardia – STER di Pavia
 - Regione Lombardia – D.G. Territorio e Urbanistica
 - comuni contermini: Canevino, Golferenzo, Montecalvo Versiggia, Volpara, Rovescala, Pietra Dé Giorgi, Ziano Piacentino, Nibbiano, Castana, Montù Beccaria, Lirio
 - Corpo forestale dello Stato
 - Comunità Montana Oltrepò Pavese

- I soggetti sopraindicati sono integrati da:
- AATO di Pavia
Enti erogatori / gestori di servizi sul territorio
 - Broni Stradella s.p.a.
 - ACAOP s.p.a.
 - Enel distribuzione s.p.a.
 - Enel Rete gas
 - Enel sole s.r.l.
 - Telecom Italia s.p.a.
 - i settori del pubblico interessati all'iter decisionale:
 - Privati cittadini del comune di Santa Maria Della Versa in forme singole ed associate
 - Associazioni, organizzazioni e gruppi presenti sul territorio comunale: Protezione civile, Gruppo alpini, Pro-loco, ecc.
 - Associazioni ambientaliste riconosciute a livello nazionale: WWF, Legambiente, Italia Nostra
 - Associazioni di categoria: Federazione Provinciale Coldiretti, Confederazione Italiana Agricoltura, Unione Agricoltori, Associazione Artigiani, Associazione Commercianti
 - Parti sociali: Sindacati di categoria CGIL – CISL – UIL, Pensionati di CGIL – CISL – UIL

3.2) OBIETTIVI DELLA VARIANTE PARZIALE

Gli obiettivi perseguiti dall'attuazione della presente Variante Parziale possono essere così sintetizzati:

#

Obiettivi specifici
Ob.1 Aggiornamento delle opportunità di carattere edificatorio previste dal Piano delle Regole
Ob. 2 Aggiornamento degli ambiti governati dal Documento di Piano
Ob.3 Proposta di modificazione degli indirizzi specifici relativi ai sistemi di rilevanza sovracomunale previsti dal PTCP
Ob. 4 Adeguamento degli usi effettivamente insediati nel territorio comunale con le destinazioni urbanistiche previste dal PGT
Ob.5 Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione finalizzate a migliorarne l'applicabilità in fase attuativa

Tabella 3: Obiettivi della variante al P.G.T.

3.3) ISTANZE PERVENUTE

Nell'ambito del suddetto procedimento sono state prese in considerazione le seguenti istanze (per ciascuna istanza vengono riportati i seguenti dati: il nominativo del/i richiedente/i, la variazione richiesta, il numero di protocollo e la data di presentazione):

N°	DATA	PROT. N.	RICHIEDENTE	TEMATICA / ARGOMENTO	RICHIESTA VARIANTE
<i>Pervenute nei termini previsti dall'avviso</i>					
1	11 lug 2012	3404	Deniri Roberto	Foglio 5 mappali 174 – 175	Da "Agricolo" a "Residenziale"

Comune di Santa Maria Della Versa (PV) - Variante Parziale al vigente PGT – agosto 2013
Allegato A: Relazione

2	11 lug 2012	3409	Acerbo Carmen, Acerbo Maria Luisa, Ghelfi Mario Paolo, Ghelfi Piermaria, Licciardello Antonio, Licciardello Sara	Foglio 8 mappale 76	Da "ATR 2" ad "Agricolo"
3	12 lug 2012	3432	Cabrini Giuseppina, Muzzi Giulio	Foglio 8 mappale 314	Da "ATR3" a "zona di completamento" per 1.000 mq; oppure "Agricolo"
4	14 lug 2012	3470	Maggi Angelo	Foglio 6 mappali 176 – 51 – 168 – 52 – 167 – 53 – 166 – 54 – 134 – 178 – 55 – 227 – 230 – 228 – 198	Possibilità di aumentare la superficie utile delle abitazioni (ora max 150 mq) nell'ambito "TCC"
5	21 lug 2012	3581	Genta Maria Laura, Genta Stefano	Foglio 16 mappali 34 – 377	Da "Agricolo" a "possibilità di ampliare e/o edificare nuove porzioni a servizio della residenza"
6	23 lug 2012	3585	Bruciamonti Luigi	Foglio 8 mappale 494	Da "Ambito a verde privato" a "Tessuto edificabile Residenziale"
7	26 lug 2012	3662	Cerutti Stefano quale titolare della "Cerutti Costruzioni snc di Cerutti Stefano & Simone"	Foglio 7 mappali 124 – 764 – 766	Da "TAR" a "utilizzo residenziale e/o artigianale"
8	26 lug 2012	3665	Visco Gilardi Guido Michele, La Sorte Maria Luisa	Foglio 7 mappali 506 – 363 – 508	Da "Tessuto Agricolo – TA" a "possibilità di realizzazione di un'area attrezzata di sosta camper"
9	27 lug 2012	3685	Faravelli Davide	Foglio 20 mappali 4 – 188 – 191 – 397 – 398 – 399	Per il mappale 188 da "Tessuto Agricolo – TA" a "TCC" per 2'000 mq circa, svincolo delle restanti proprietà dalla procedura di Permesso di Costruire Convenzionato
---	23 feb 2013	1105		Foglio 20 mappali 4 – 188 – 191 – 397 – 398 – 399	Per il mappale 188 da "Tessuto Agricolo – TA" a "TCR2" per 2'000 mq circa, svincolo di tutte le proprietà dalla procedura di Permesso di Costruire Convenzionato
10	28 lug 2012	3696	Politi Massimo	Foglio 3 mappali 103 – 160 – 476 – 479	Possibilità di realizzare una piscina nell'ambito pertinenziale ricadente nel Tessuto Agricolo
11	31 lug 2012	3725	Attili Angelo	Foglio 22 mappali 1 – 423	Da "Tessuto Agricolo – TA" e "Edificio residenziale in zona agricola a "TCR" e/o "TCP" (anche parzialmente)
12	3 ago 2012	3813	Cagnoni Celeste	Foglio 6 mappali 56 – 57 – 384 – 383	Da "TAR" e "Edificabile"
13	21 dic 2012	6102	Delbò Gian Alberto, Torregiani Angela	---	Possibilità di insediare in ambito "TCR 2" "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)"
14	15 gen 2013	292	Cassinelli Giuseppe Enrico	Foglio 20 mappali 271 – 273	Possibilità di eliminare l'intero permesso di costruire convenzionato classificando l'ambito in zona agricola, ad eccezione dei mappali di proprietà da ricondurre in ambito TCR1 e TCR2.
---				Foglio 20 mappali 2 – 270 – 271 – 272 – 273 – 274	Classificazione dei mappali 2 – 270 in Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale Mantenimento dei mappali 271 – 273 in Tessuto urbano consolidato di tipo TCR2 e/o riclassificazione in Tessuto urbano consolidato di tipo TCR 1 Classificazione dei mappali 272 – 274 in Tessuto Agricolo
15	15 gen 2013	293	Orlandi Davide	Foglio 8 mappale 1258	Possibilità di indicare nelle N.T.A. l'ammissibilità, in ambito "TCR 2" l'attività di trasformazione dei prodotti agricoli; in subordine variazione da "TCR 2" a "Tessuto Agricolo – TA"
Pervenute fuori dai termini previsti dall'avviso					
16	16 feb 2013	929	Belcredi Roberto	Foglio 7 mappali 133 – 825	Da "Agricolo" a "Residenziale" o "artigianale"

17	6 mar 2013	1303	Morsello Salvo	Foglio 18 mappali 54 – 55 – 78 – 137 – 146	Da "Agricolo" a "Verde privato"
18	6 mar 2013	1312	Scarabelli Giuseppe	Foglio 6 mappale 126	Da "TCR 2" (PdC conv) a "Agricolo"
19	22 apr 2013	2101	Terramagra Elisa	Foglio 7 mappali 17-118-120	Incremento superficie residenziale del lotto
20	8 mag 2013	2343	Riccardi Pierangelo Alberto quale Legale Rappresentante della "Impresa Riccardi Carlo di Riccardi Pierangelo e c. s.n.c."	Foglio 7 mappali 775 – 822	Riclassificazione del mappale n. 822 come "Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo a bassa densità – TCP 2", in analogia alla destinazione urbanistica presente sul mappale n. 775
21	11 giu 2013	2871	Rettanni Maria Carla	Foglio 5 mappali 32 – 63 – 95	Da "Servizio in progetto" a "Verde privato e di mitigazione ambientale"
22	25 lug 2013	3607	Faravelli Monica	Foglio 19 mappale 13	Da "Tessuto Agricolo" e "Ambito boscato" a "Tessuto urbano produttivo"
23	6 ago 2013	3759	Scarabelli Giuseppe	Foglio 3 mappale 488	Da "TCR 2" ad "Agricolo"

Tabella 4: elenco istanze pervenute

Come si evince dalla consultazione della soprastante tabella, alcune delle richieste propongono modifiche allo strumento urbanistico che si configurano come modificazioni sostanziali e che presuppongono anche la variazione di strumenti urbanistici sovraordinati; la maggior parte delle istanze concerne invece variazioni localizzate di carattere minore, che si propongono di migliorare e di rendere il P.G.T. più aggiornato alle reali esigenze di carattere insediativo.

Per ciascuna richiesta è stata compilata una apposita scheda di valutazione che riporta:

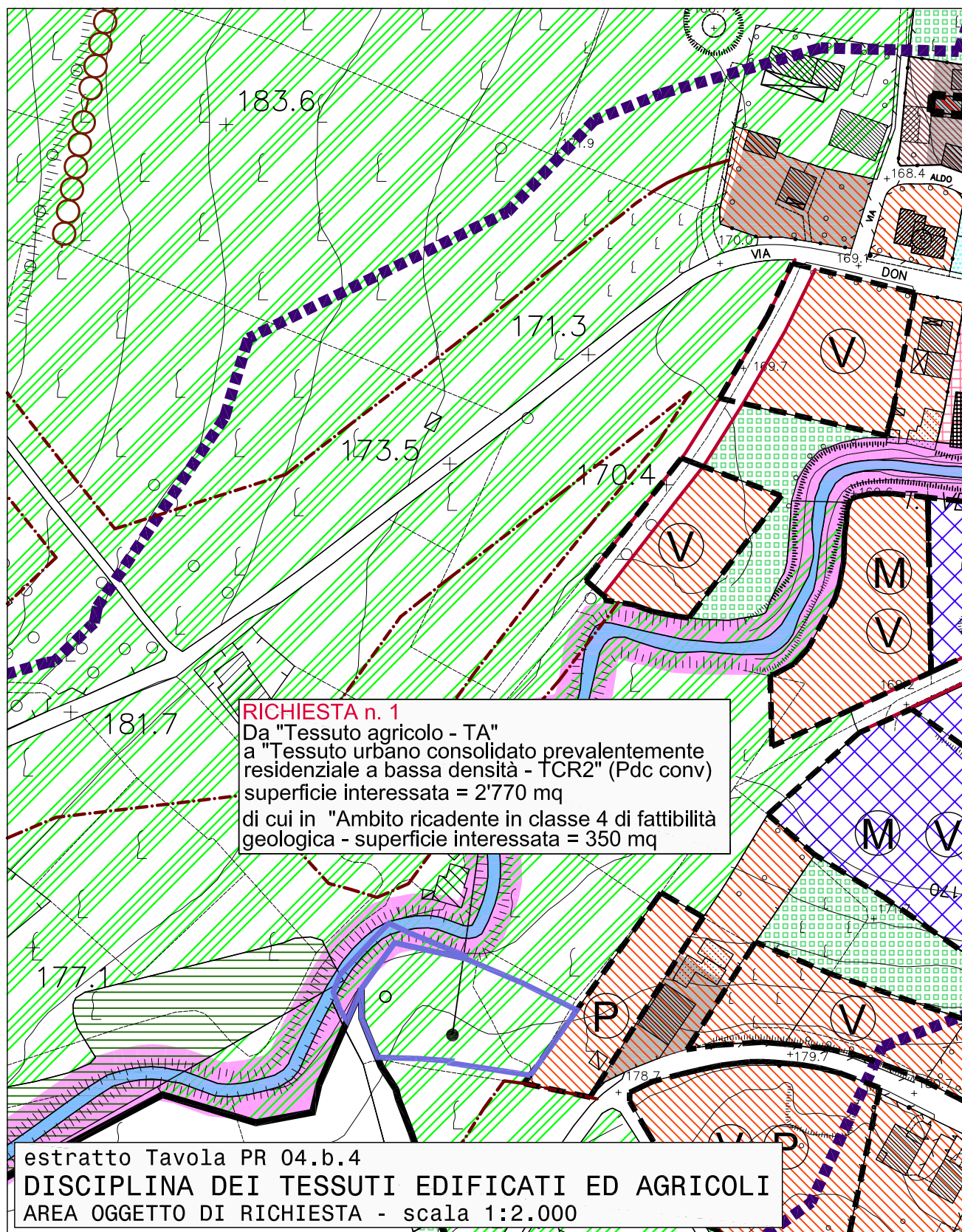
- il numero della richiesta ed il nominativo del richiedente;
- gli estremi catastali e l'ambito territoriale di riferimento;
- la superficie interessata;
- la destinazione urbanistica del PGT vigente e la classe di fattibilità desunta dallo Studio Geologico;
- una sintesi delle motivazioni (se dichiarate) della variazione richiesta;
- l'articolazione delle motivazioni dell'accoglimento / parziale accoglimento / mancato accoglimento della richiesta;
- le variazioni urbanistiche connesse all'accoglimento della richiesta;
- l'eventuale modificazione della capacità insediativa residenziale teorica del PGT e/o della dotazione di aree per servizi;
- l'elencazione degli elaborati progettuali di cui si rende necessaria la modifica in seguito all'accoglimento (anche parziale) della richiesta.

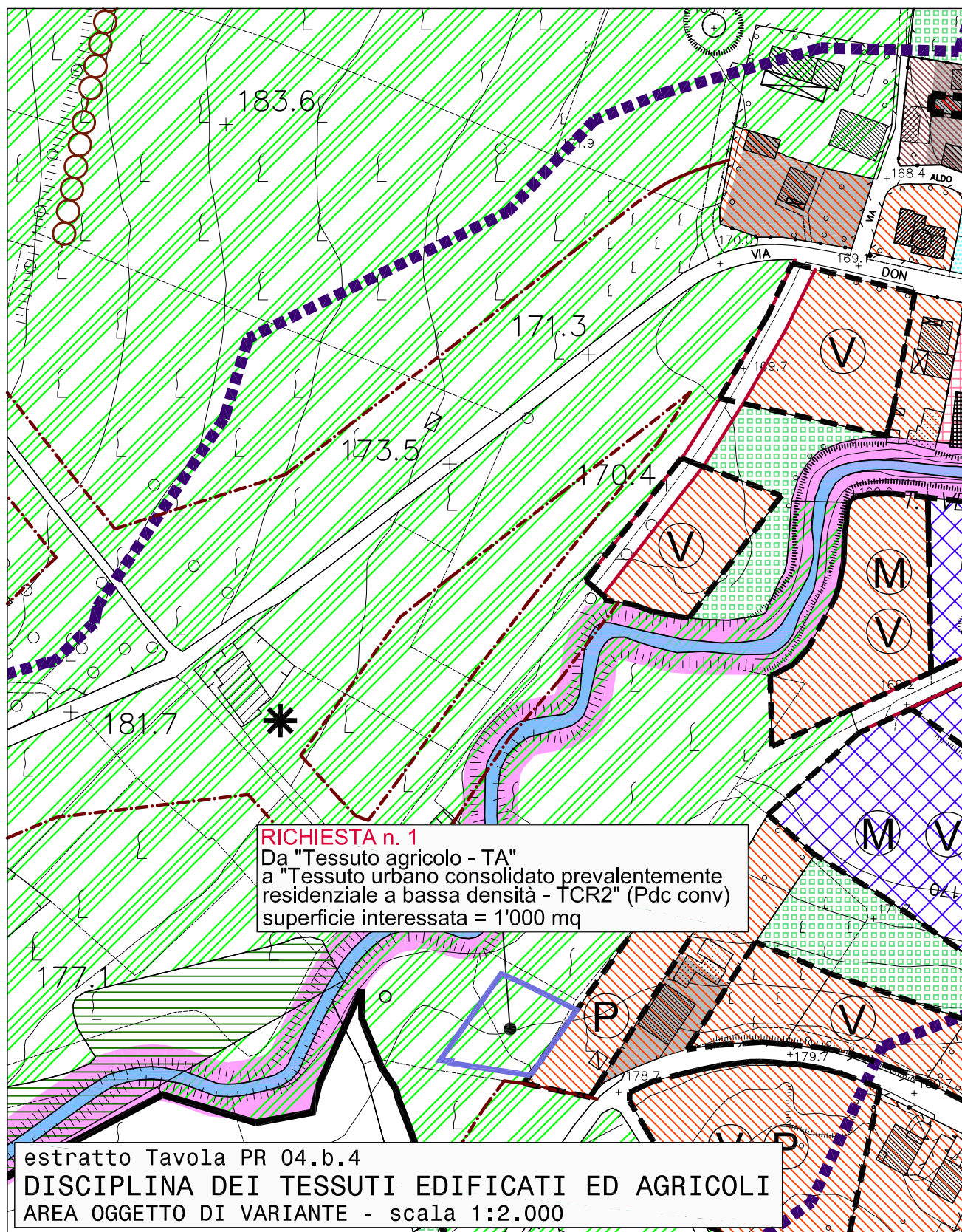
Le richieste accolte o parzialmente accolte sono riportate in allegato a ciascuna scheda di controdeduzione, che contiene adeguati stralci delle *Tavole PR.04b-1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli R. 1:2'000*; in essi sono identificati puntualmente tutti gli ambiti oggetto di accoglimento totale o parziale delle richieste ed ogni ambito è corredato di una tabella esplicativa delle variazioni urbanistiche intervenute a seguito dell'accoglimento.

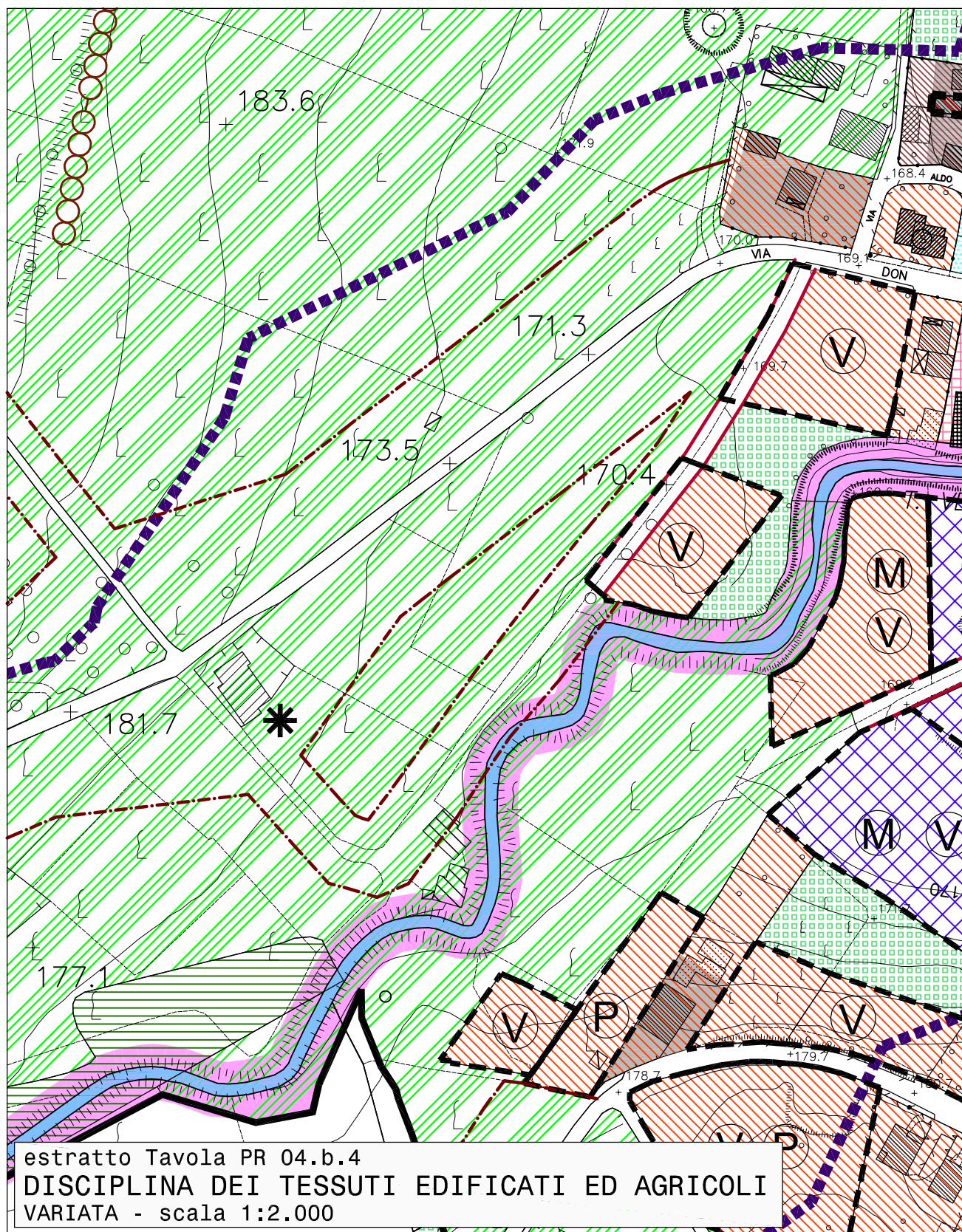
4. VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE PERVENUTE

Richiesta n. 1 – sig. Deniri Roberto

Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 7 mappali 174 – 175
Ambito territoriale	di margine, a sud ovest del nucleo di Begoglio (via Deniri)
Superficie interessata	2'770 mq
Destinazione urbanistica attuale	Tessuto agricolo – TA
Fattibilità geologica	In parte <i>Classe 2 – fattibilità con modeste 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
Motivazione dichiarata	Manifestazione di interesse all'edificazione
Valutazione tecnico – amministrativa	PARZIALMENTE ACCOLTA Tenuto conto della concomitante presenza di tessuti edificabili di completamento di tipo residenziale nelle immediate circostanze, in particolare attestati ungo via Deniri, si procede ad un parziale accoglimento della richiesta modificando la destinazione d'uso di parte del mappale 174 in tessuto residenziale di completamento. In analogia con i restanti mappali edificabili presenti nell'intorno si subordina l'edificabilità alla procedura di Permesso di Costruire Convenzionato con prescrizioni di tipo viabilistico, in quanto trattasi di un mappale non direttamente adiacente alla viabilità pubblica.
Quantificazione della variazione urbanistica	Da "Tessuto Agricolo – TA" a "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2" → 1.000 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 = 1.000 mq x 0,30 mq/mq : 50 mq/ab = 6 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

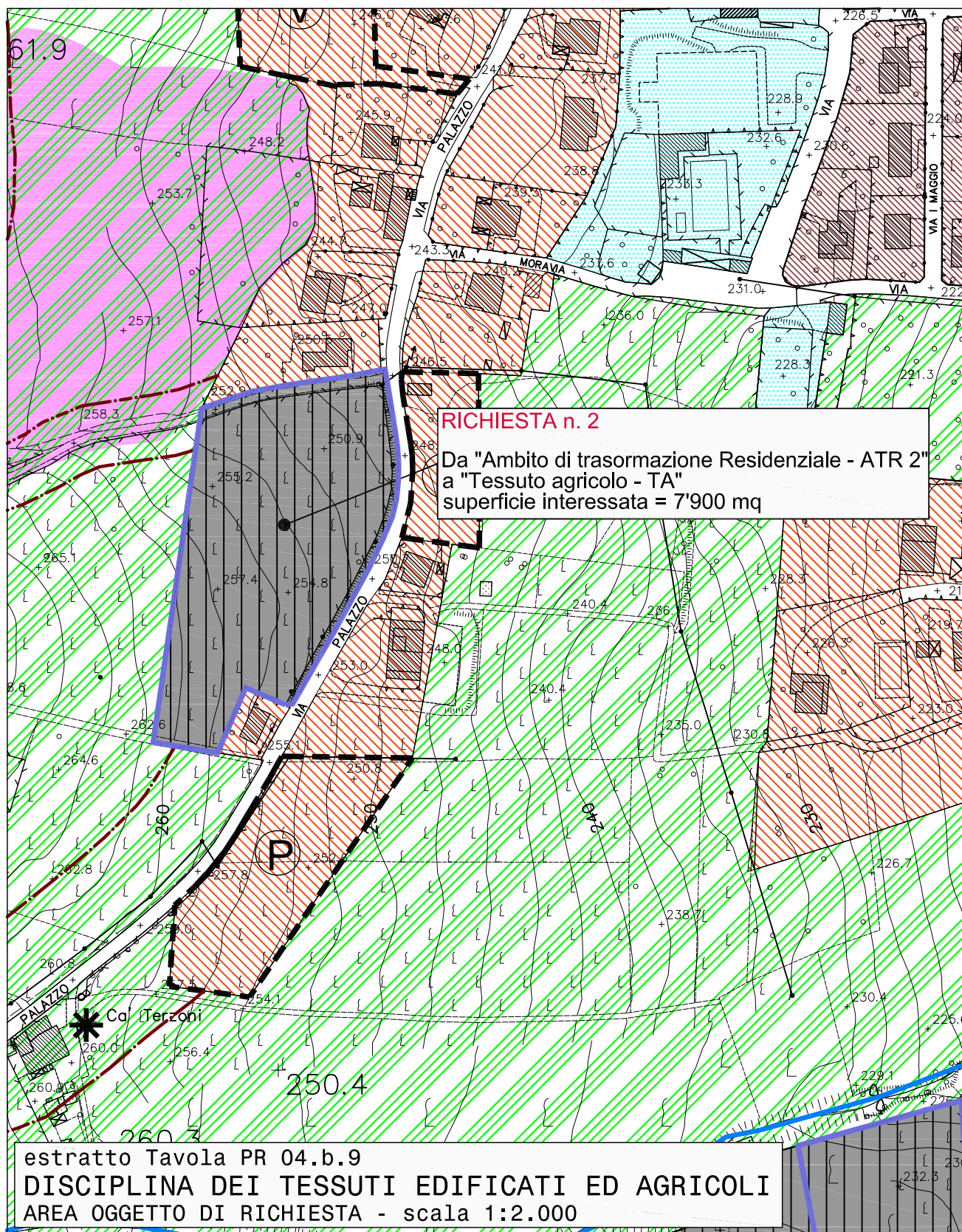






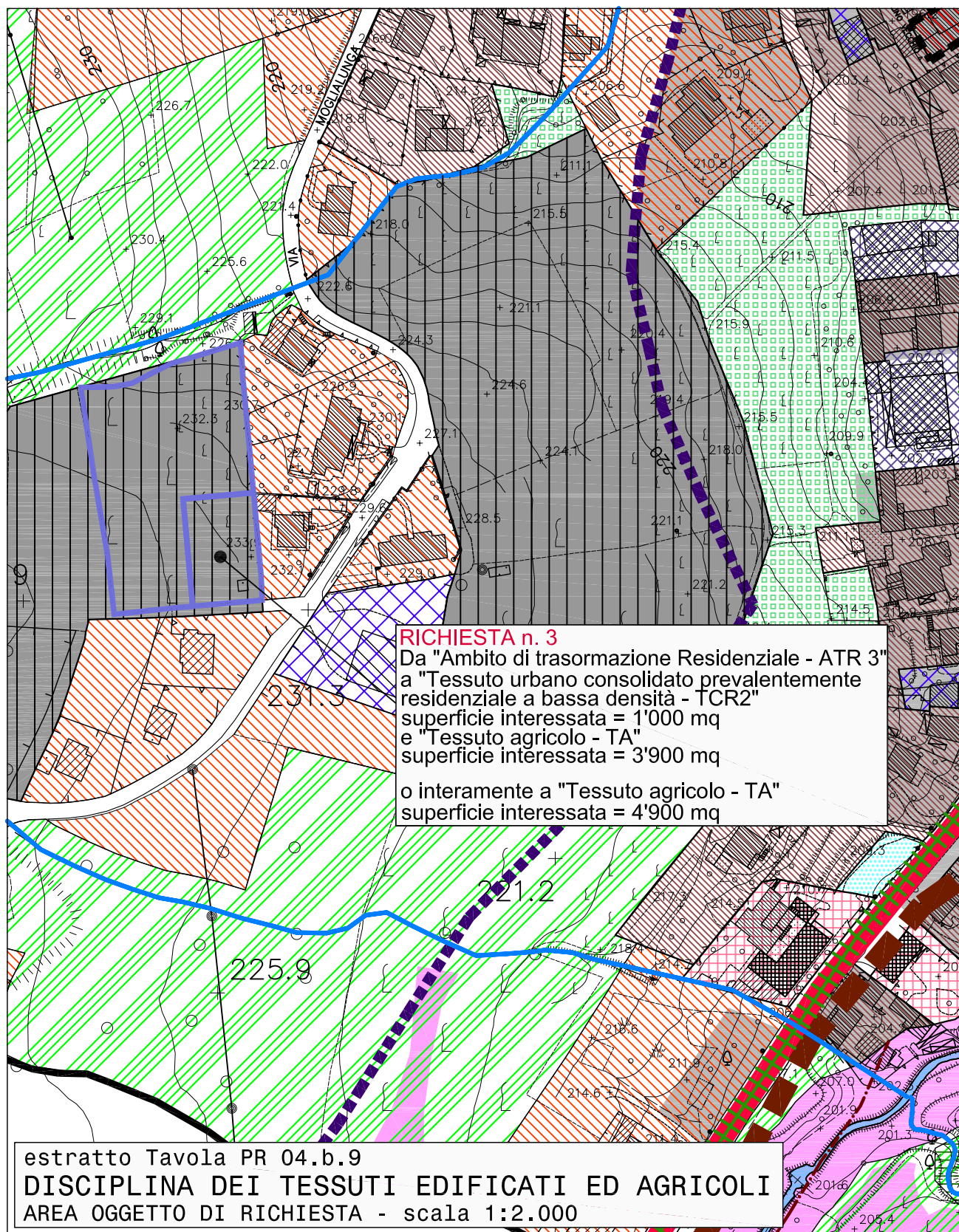
Richiesta n. 2 – sig.ri Acerbo Carmen, Acerbo Maria Luisa, Ghelfi Mario Paolo, Ghelfi Piermaria, Licciardello Antonio, Licciardello Sara

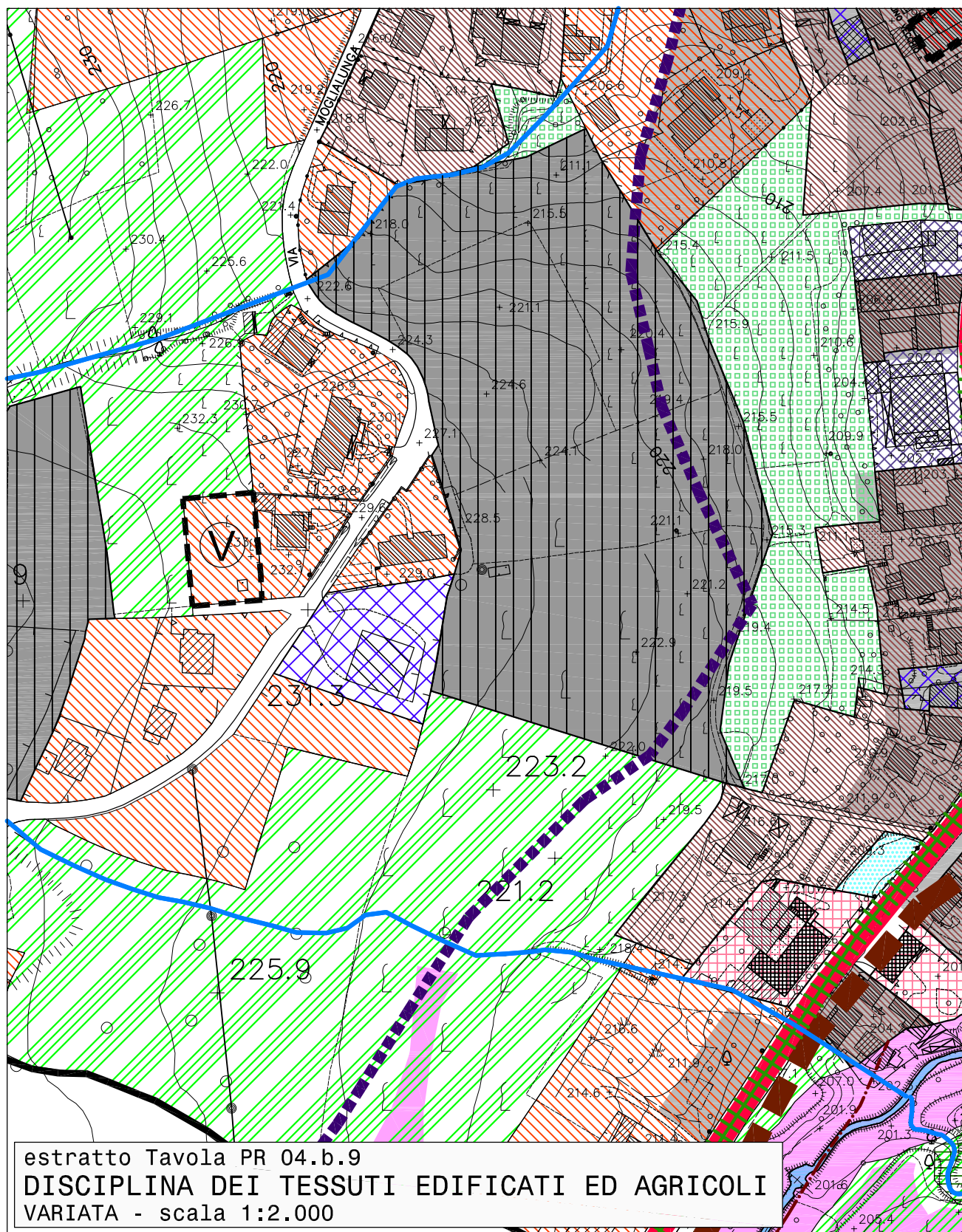
Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 8 mappale 76
Ambito territoriale	di margine, a ovest del capoluogo (strada per Villanova)
Superficie interessata	7'900 mq
Destinazione urbanistica attuale	Ambito di trasformazione residenziale – A.T.R. 2
Fattibilità geologica	<i>Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni (aree di versante e di dorsale non interessate direttamente da dissesti idrogeologici)</i>
Destinazione urbanistica richiesta	Stralcio e inserimento in zona agricola
Motivazione dichiarata	Disinteresse all'edificazione sia per le mutate condizioni socio economiche sia per la difficoltà di attuazione sia per la presenza di vincoli geologici
Valutazione tecnico – amministrativa	RESPINTA L'attribuzione della vocazione edificatoria all'ambito in oggetto, rappresenta, unitamente ai restanti lotti liberi edificabili introdotti nella medesima occasione lungo via Palazzo (lato di valle), una precisa scelta strategica di carattere pianificatorio formulata dall'Amministrazione Comunale, anche a seguito di esplicita richiesta effettuata dalla proprietà in sede di redazione dello strumento urbanistico: il PGT ha introdotto la facoltà di procedere ad un ampliamento della frangia urbana esistente attraverso l'individuazione di una sequenza di comparti edificabili, assoggettati a Piano Attuativo ed Permesso di Costruire Convenzionato. Tale scelta è stata all'epoca effettuata a discapito di altre legittime richieste di ampliamento del tessuto urbanizzato, che non hanno trovato accoglimento nella logica dell'applicazione di una politica di contenimento dell'uso del suolo per scopi edificatori. L'eventuale eliminazione di tale comparto edificabile, che rappresenta la previsione insediativa di maggiori dimensioni all'interno del contesto di via Palazzo, determinerebbe di fatto una ingiustificata ed illogica presenza dei restanti lotti edificabili posizionati nelle adiacenze. Per questo motivo, 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. 3 – sig.ri Cabrini Giuseppina e Muzzi Giulio

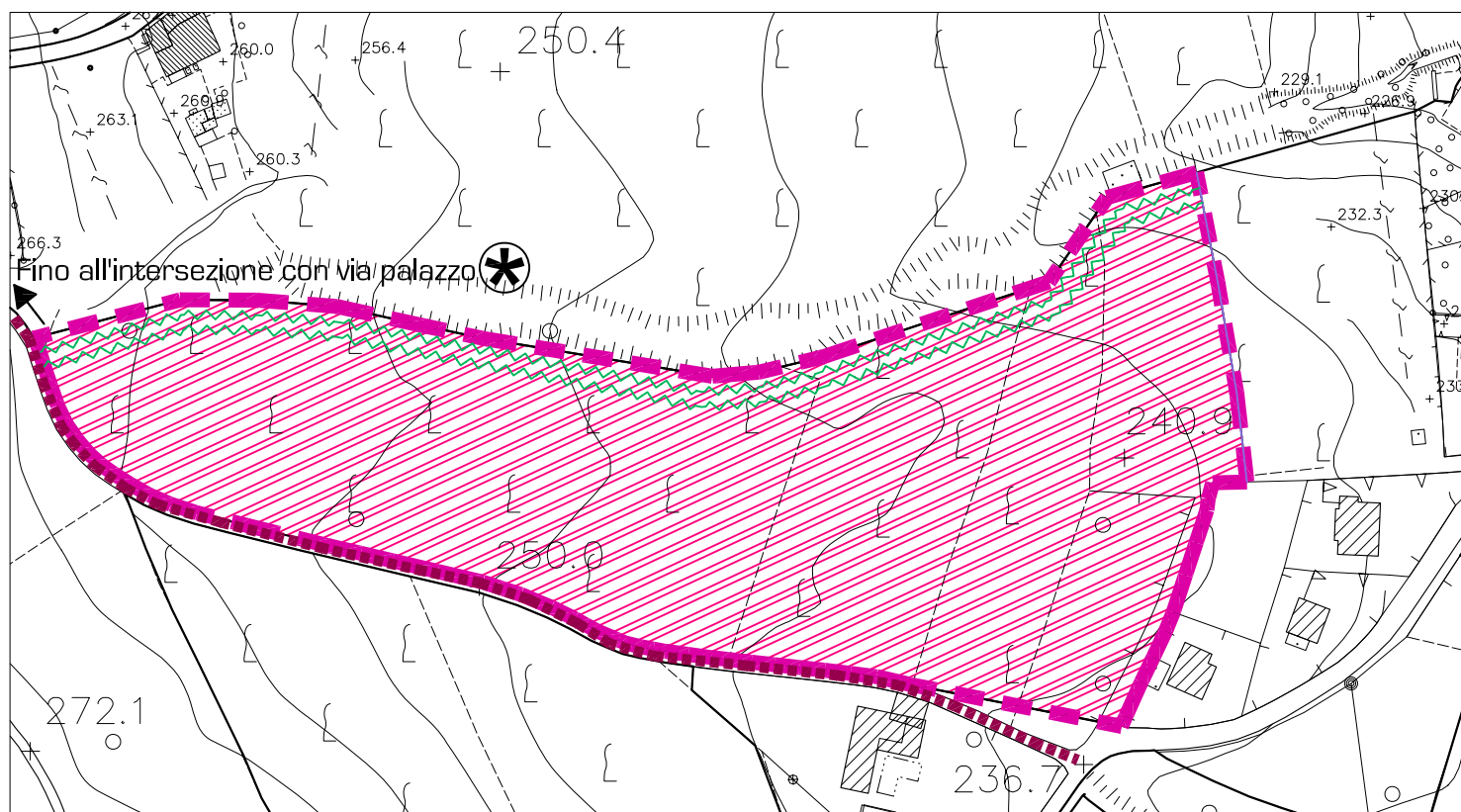
Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 8 mappale 314
Ambito territoriale	di margine, a ovest del capoluogo (via Moglialonga)
Superficie interessata	4'900 mq
Destinazione urbanistica attuale	Ambito di trasformazione residenziale – A.T.R. 3
Fattibilità geologica	<i>Classe 3s – fattibilità con consistenti limitazioni (frana stabilizzata inattiva, verificata con studi geologici – geotecnici di dettaglio)</i>
Destinazione urbanistica richiesta	Ipotesi 1: parziale inserimento di 1.000 mq in zona residenziale di completamento ed inserimento della restante parte in zona agricola Ipotesi 2: totale inserimento in zona agricola
Motivazione dichiarata	Possibilità di costruire una casa per il proprio figlio
Valutazione tecnico – amministrativa	ACCOLTA Tenuto conto delle motivazioni addotte e degli evidenti benefici di carattere ambientale derivanti dalla riduzione del consumo di suolo, determinato dal parziale stralcio di un comparto edificabile per circa 3.900 mq in un settore urbano caratterizzato da estese previsioni di crescita urbana, si procede all'accoglimento della richiesta riconducendo gran parte del mappale n. 314 in tessuto agricolo. Viene invece mantenuta una quota di edificabilità, per una superficie di circa 1.000 mq, in adiacenza al tessuto consolidato esistente lungo via Moglialonga. Poiché il nuovo lotto edificabile non risulta allineato sul filo stradale, le opportunità edificatorie vengono subordinate al procedimento di permesso di costruire convenzionato con prescrizioni di tipo viabilistico in modo da verificare le condizioni di accessibilità.
Quantificazione della variazione urbanistica	Da "Ambito di trasformazione residenziale" a "Tessuto agricolo – TA" → 3.900 mq. Da "Ambito di trasformazione residenziale" a "Tessuto urbano consol. prevalentem. residenz. a bassa densità – TCR 2" → 1.000 mq.
Variazione della capacità insediativa	L'accoglimento determina lo stralcio di una quota parte di un comparto edificabile, a cui consegue il seguente decremento della capacità edificatoria di P.G.T. Riduzione abitanti teorici = $- 4.900 \text{ mq} \times 0,25 \text{ mq/mq} : 50 \text{ mq/ab} + 1.000 \text{ mq} \times 0,30 \text{ mq/mq} : 50 \text{ mq/ab}$ = - 18,5 = - 19 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 11 Individuazione degli Ambiti di Trasformazione. R. 1:10.000 Tavola DP 12 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:10.000 Tavola DP 13 Carta della sensibilità paesistica. R. 1:10.000 Allegato DP 01 Relazione Tecnico – illustrativa Allegato N Norme tecniche di attuazione B) PIANO DEI SERVIZI Elaborato PS 01 Relazione tecnico – illustrativa Tavola PS 08 Rete ecologica comunale. 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 Tavola PR 06a Individuazione dei lotti liberi edificabili – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:5.000 Allegato PR 01 Relazione tecnico – illustrativa



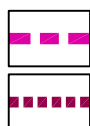


Santa Maria Della Versa - Ambito di Trasformazione Residenziale n. 3 - ATR 3

via Mogialunga



scala 1:2.000



Perimetro Ambito di Trasformazione

Viabilità principale



Prescrizioni particolari

Fascia di mitigazione ambientale

Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	25.000 mq	Abitanti teorici insediabili	ab	125
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,25 mq / mq	Aree per servizi pubblici	S	30 mq / ab
Superficie lorda di pavimento massima	slp	6.250 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	S min	15 mq / ab
Altezza massima dei fabbricati	H	8 m	Superficie lorda massima per altri usi	AU	20%
Numero di piani fuori terra massimo	n	2 + sottotetto	Usi vietati	UV	U2, U3, U7

Indirizzi attuativi

- Implementazione del tessuto urbano consolidato della frazione — Controllo paesaggistico degli interventi edilizi
- Ridefinizione e ricucitura del margine edificato verso la collina con inserimento di un nuovo fronte edilizio

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Realizzazione del collegamento viabilistico via Mogialunga - via Palazzo, anche di tipo pedonale
- Inserimento di una zona-cuscinetto di mitigazione ambientale a tutela corso d'acqua esistente e della relativa vegetazione di carattere ripariale
- Verifica dell'effettiva sicurezza e fattibilità delle previsioni insediative proposte in stretta attiguità ad aree in cui si è riscontrata una specifica vulnerabilità idro-geologico-geotecnica, anche ove siano riconosciuti fenomeni di gravitativi oggi quiescenti; tale verifica dovrà essere, inoltre, condotta su tutti quei casi localizzati anche distanti da areali vulnerabili, ma potenzialmente coinvolgibili in caso di eventi franosi.
- Regolamentazione del colore e dei materiali utilizzabili per i manufatti previsti ai margini dell'edificato esistente, al fine di rendere maggiormente coerenti le caratteristiche estetico percettive degli interventi insediativi con il contesto tipico del territorio
- Integrazione delle aree pertinenziali degli edifici previsti esternamente ai nuclei compatti, con consistente verde ornamentale (arboreo-arbustivo), al fine di contenere il fenomeno di banalizzazione percettiva dei luoghi
- Inserimento di elementi di mitigazione ambientale lungo i confini con il tessuto agricolo, attraverso la creazione di neo ecosistemi costituiti da siepi polivalenti, arbustive, frammiste ad individui arborei, con funzione di filtro, estetica (colore / paesaggio), faunistica, e contenimento dei possibili inquinanti veicolati dalle attività agricole limitrofe
- Obbligatorietà di messa a dimora delle essenze fin dalle prime fasi di realizzazione dell'intervento (preverdissement); deve essere garantita la manutenzione e deve essere verificato annualmente lo stato vegetativo delle essenze impiantate e, in caso di fallanze, provvedere alla loro sostituzione
- Utilizzo di specie autoctone e tipiche del luogo, nonché adatte al tipo di substrato interessato; preferire specie nettariifere ed in grado di produrre frutti appetibili agli animali, al fine di incrementare al bio diversità locale
- Attenta distribuzione degli edifici previsti (rapporto altezza-distanze, esposizione solare) per un migliore irraggiamento diretto ed indiretto nei periodi più freddi dell'anno e la massima protezione durante il periodo estivo
- Utilizzo di tipologie edilizie coerenti con il contesto
- Realizzazione di parcheggi pubblici e verde attrezzato a servizio del quartiere e distribuiti lungo la viabilità interna
- Viabilità principale tipo A Viabilità secondaria tipo B

Regime vincolistico insediativo - ambientale

Fascia di rispetto reticolo idrico minore

Regime vincolistico geologico - idrogeologico

Classe 3s di fattibilità geologica