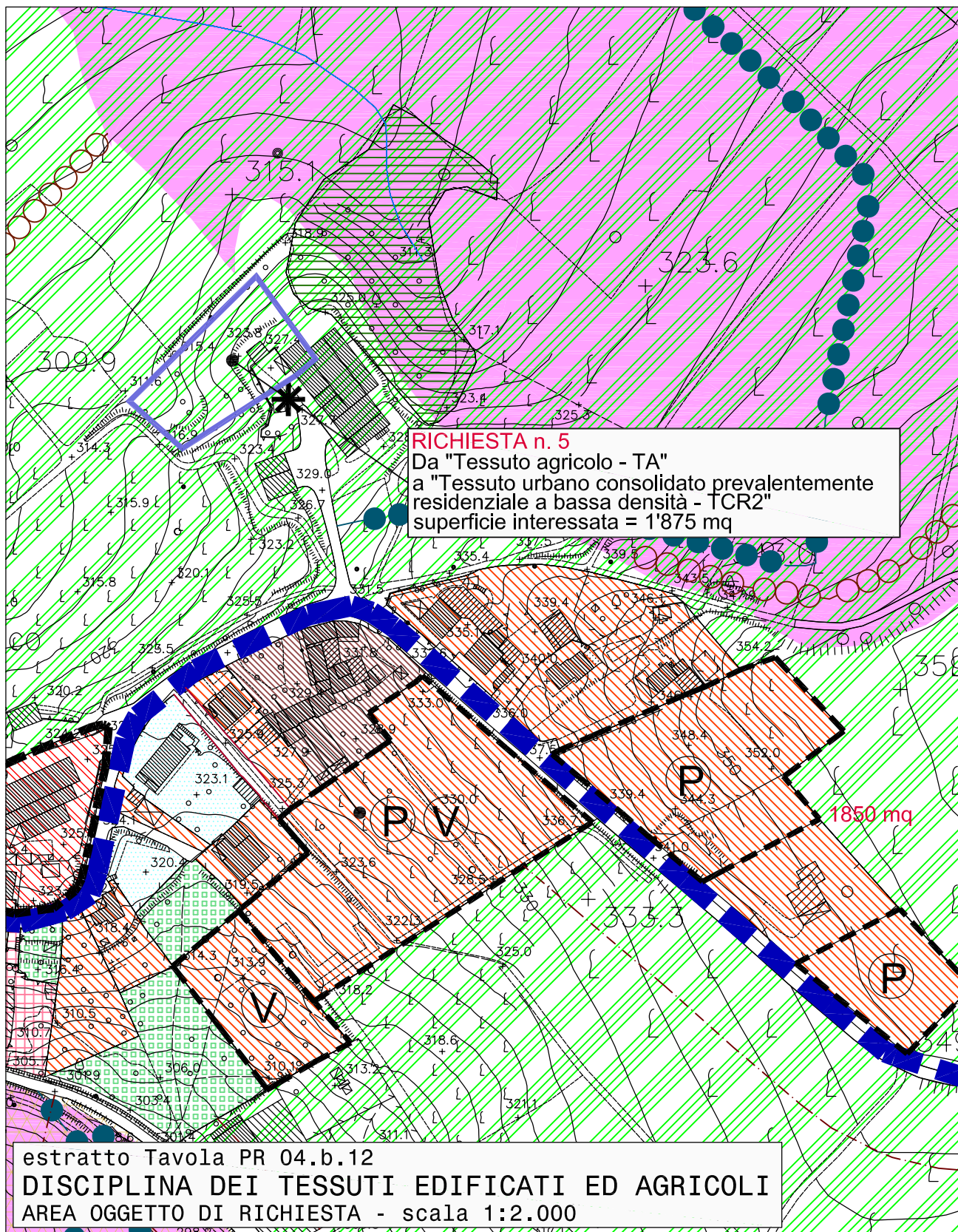
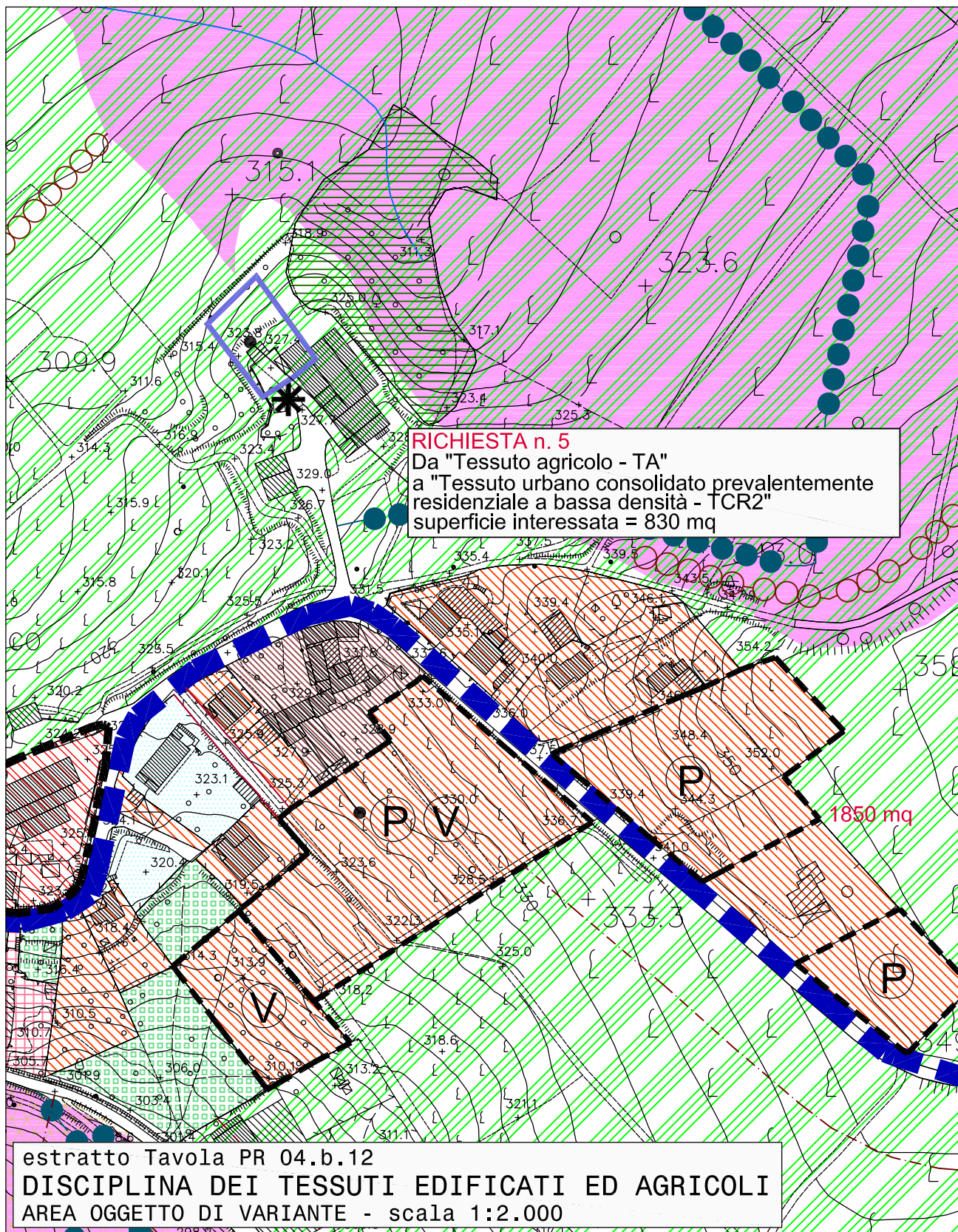


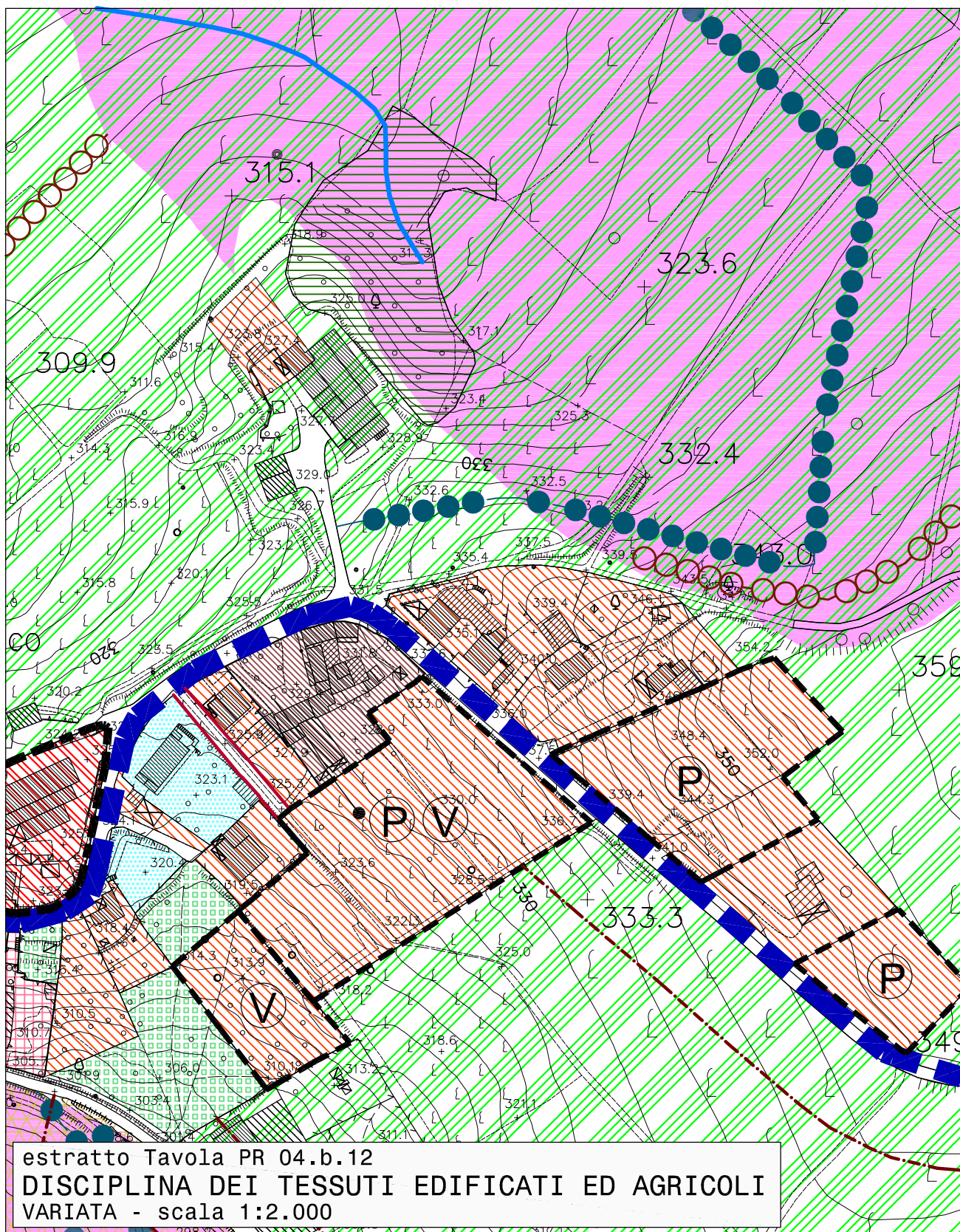
Richiesta n. 4 – sig. Maggi Angelo	
Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 6 mappali 51-52-53-54-55-134-166-167-168-176-178-198-227-228-230
Ambito territoriale	di margine, a nord del capoluogo (Villa Maggi, S.P. 201)
Superficie interessata	13'000 mq
Destinazione urbanistica attuale	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale – TCC
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	Aumento della superficie utile ammissibile relativa all'abitazione
Motivazione dichiarata	Esigenze di carattere familiare
Valutazione tecnico – amministrativa	ACCOLTA Tenuto conto delle motivazioni addotte, si procede all'accoglimento della richiesta modificando l'art. 8 Usi del Territorio con le modalità di seguito riportate. La frase, contenuta negli usi U3 e U4, " <i>E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su</i> ", viene sostituita con la seguente " <i>E' ammessa la presenza di due abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su ciascuna</i> "
Quantificazione della variazione urbanistica	Nessuna variazione
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 Allegato N Norme tecniche di attuazione

Richiesta n. 5 – sig.ri Genta Maria Laura e Genta Stefano

Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 16 mappali 34 – 377
Ambito territoriale	nucleo isolato, frazione Casa Scodella
Superficie interessata	1'875 mq
Destinazione urbanistica attuale	Tessuto agricolo – TA Edifici residenziali in zona agricola
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 3p – fattibilità con consistenti limitazioni (Aree di zona 1-2 PAI-PS267 interessate da interventi di mitigazione del rischio idrogeologico e verificate con studi geologici-geotecnici di dettaglio)</i>
Destinazione urbanistica richiesta	Possibilità di ampliare gli immobili a loro disposizione e/o edificare nuove porzioni al servizio della residenza
Motivazione dichiarata	Adattamento e miglioramento della disposizione del fabbricato con i relativi servizi adeguandolo alle esigenze di vita attuali, per un futuro trasferimento.
Valutazione tecnico – amministrativa	PARZIALMENTE ACCOLTA Tenuto conto che il fabbricato esistente e le relative pertinenze esistenti nei mappali non appartengono più al ciclo produttivo agricolo, ai di un loro più razionale utilizzo a fini abitativi si procede ad un parziale accoglimento della richiesta modificando la destinazione d'uso del mappale 34 e di parte del mappale 377 in tessuto residenziale di completamento. La restante porzione del mappale 377 permane in tessuto agricolo.
Quantificazione della variazione urbanistica	Da "Tessuto Agricolo – TA" a "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2" → 830 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 = $830 \text{ mq} \times 0,30 \text{ mq/mq} : 50 \text{ mq/ab} = 4,98 = 5 \text{ ab}$
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.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 05 Individuazione degli ambiti agricoli strategici. R. 1:10.000 Tavola PR 06b Individuazione dei lotti liberi edificabili – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:5.000 Allegato PR 01 Relazione tecnico – illustrativa

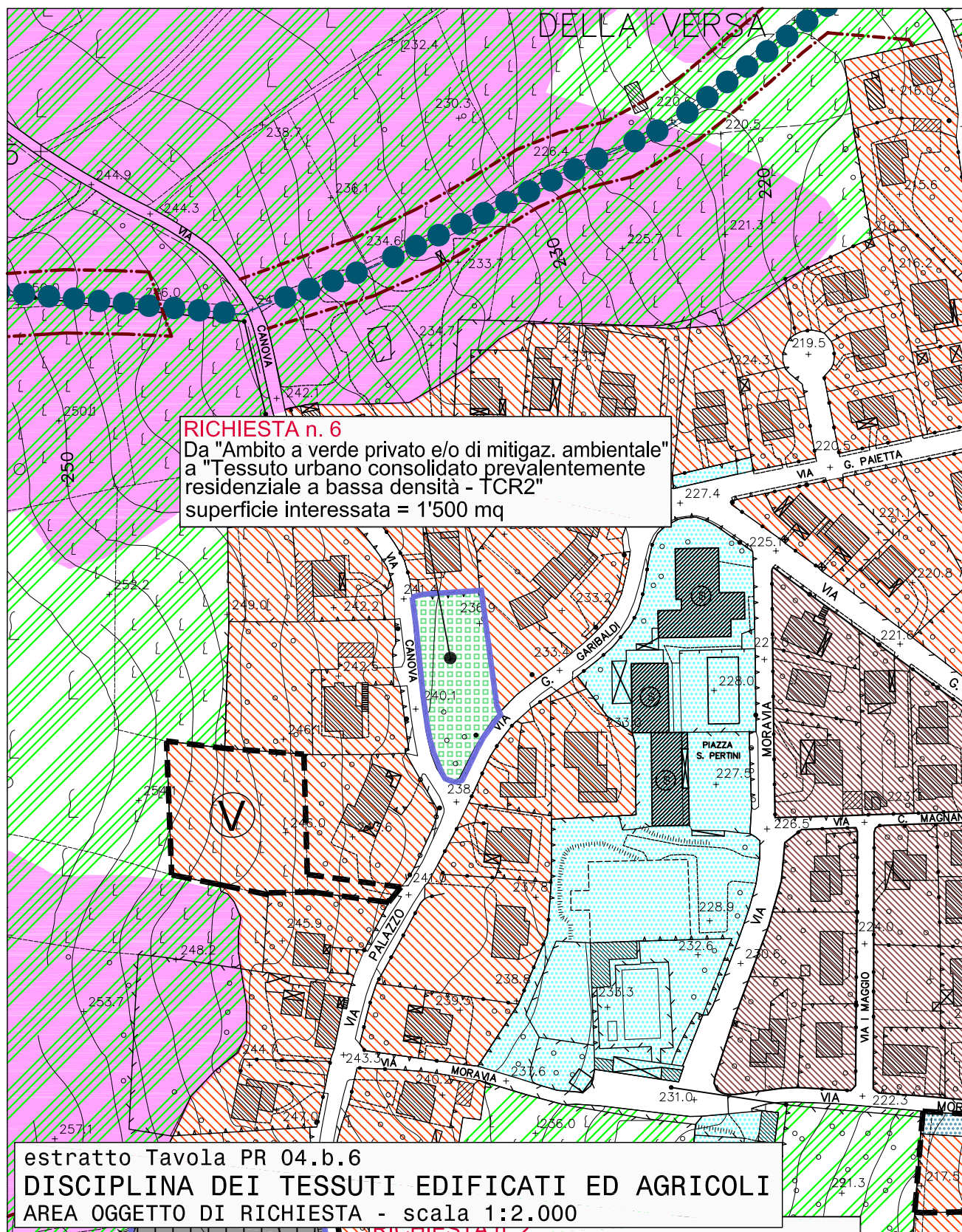






Richiesta n. 6 – sig. Bruciamonti Luigi

Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 8 mappale 494
Ambito territoriale	Interstiziale, nel tessuto consolidato del capoluogo in via Canova – via Garibaldi
Superficie interessata	1'500 mq
Destinazione urbanistica attuale	Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale
Fattibilità geologica	Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni
Destinazione urbanistica richiesta	Inserimento nel tessuto edificabile residenziale
Motivazione dichiarata	Intenzione edificatoria
Valutazione tecnico – amministrativa	RESPINTA Confermando la scelta già effettuata in sede di stesura del PGT, l'Amministrazione Comunale ritiene di non modificare la destinazione d'uso a verde privato, tenuto altresì conto che l'inedificabilità per scopi residenziali era già prevista all'interno del previgente PRG, che classificava il mappale con destinazione urbanistica per servizi pubblici in progetto (verde pubblico). Si ritiene di non implementare attualmente le opportunità di carattere edificatorio, e conseguentemente la pressione insediativa, all'interno della porzione del tessuto urbano esistente già densamente edificato, innestato su via Cavallari, via Canova e via Palazzo, rappresentato da palazzine di 2/3 piani fuori terra e da abitazioni mono – bifamiliari.
Quantificazione della variazione urbanistica	Nessuna variazione
Variazione della capacità insediativa	Nessuna variazione
Variazione degli elaborati di PGT	Nessuna variazione



Richiesta n. 7 – sig. Cerutti Stefano quale titolare della ditta “Cerutti Costruzioni s.n.c. di Cerutti Stefano & Simone”

Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 7 mappali 124-764-766
Ambito territoriale	di margine, località Begoglio ad est della SP 201
Superficie interessata	15'535 mq
Destinazione urbanistica attuale	Tessuto agricolo di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica – TAR Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2
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 Versa)</i>
Destinazione urbanistica richiesta	Utilizzo residenziale e/o artigianale
Motivazione dichiarata	Ripristino condizioni di edificabilità previste nel previgente PRG; relazione di approfondimento degli aspetti morfologico-naturalistici del contesto
Valutazione tecnico – amministrativa	PARZIALMENTE ACCOLTA L'Amministrazione Comunale fa propria la relazione naturalistica di inquadramento predisposta dallo Studio associato Phytosfera, commissionata dal richiedente e, sulla base: - dei contenuti ivi esposti, ove si apprezza che allo stato attuale l'area in esame non presenta una particolare valenza ambientale; - della vocazione edificatoria del P.R.G. previgente, venuta meno dal recepimento dei contenuti del P.T.C.P. vigente durante la fase di redazione del P.G.T. intende accogliere parzialmente la richiesta attribuendo al comparto un uso edificabile a vocazione produttiva, ad eccezione delle porzioni di mappali inedificabili ricomprese nel vincolo geologico del torrente Versa. Trattandosi di un ambito interessato da un vincolo del vigente P.T.C.P., l'Amministrazione intende attivare la procedura prevista dall'art. 13 comma 5 della L.R. 12/05 e s.m.i. che così recita: “5. (...) Qualora il comune abbia presentato anche proposta di modifica o integrazione degli atti di pianificazione provinciale, le determinazioni in merito sono assunte con deliberazione di Giunta provinciale. In caso di assenso alla modifica, il comune può sospendere la procedura di approvazione del proprio documento di piano sino alla definitiva approvazione, nelle forme previste dalla vigente legislazione e dalla presente legge, della modifica dell'atto di pianificazione provinciale di cui trattasi, oppure richiedere la conclusione della fase valutativa, nel qual caso le parti del documento di piano connesse alla richiesta modifica della pianificazione provinciale acquistano efficacia alla definitiva approvazione della modifica medesima. (...)” L'introduzione di un nuovo ambito di trasformazione, dovuta all'estensione del comparto, comporta l'attivazione della procedura ordinaria di V.A.S. ai sensi della D.G.R. n. IX/761 del 10 novembre 2010.
Quantificazione della variazione urbanistica	Da “Tessuto agricolo di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica – TAR” a “Ambito di trasformazione produttivo – A.T.P. 2” → 13.685 mq. Da “Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2” a “Ambito di trasformazione produttivo – A.T.P. 2” → 610 mq.
Variazione della capacità insediativa	L'accoglimento determina l'incremento della capacità edificatoria produttiva, che vien così computato: Nuova Su edificabile ad uso produttivo = 14.295 mq x 0,40 mq/mq = 5.718 mq

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

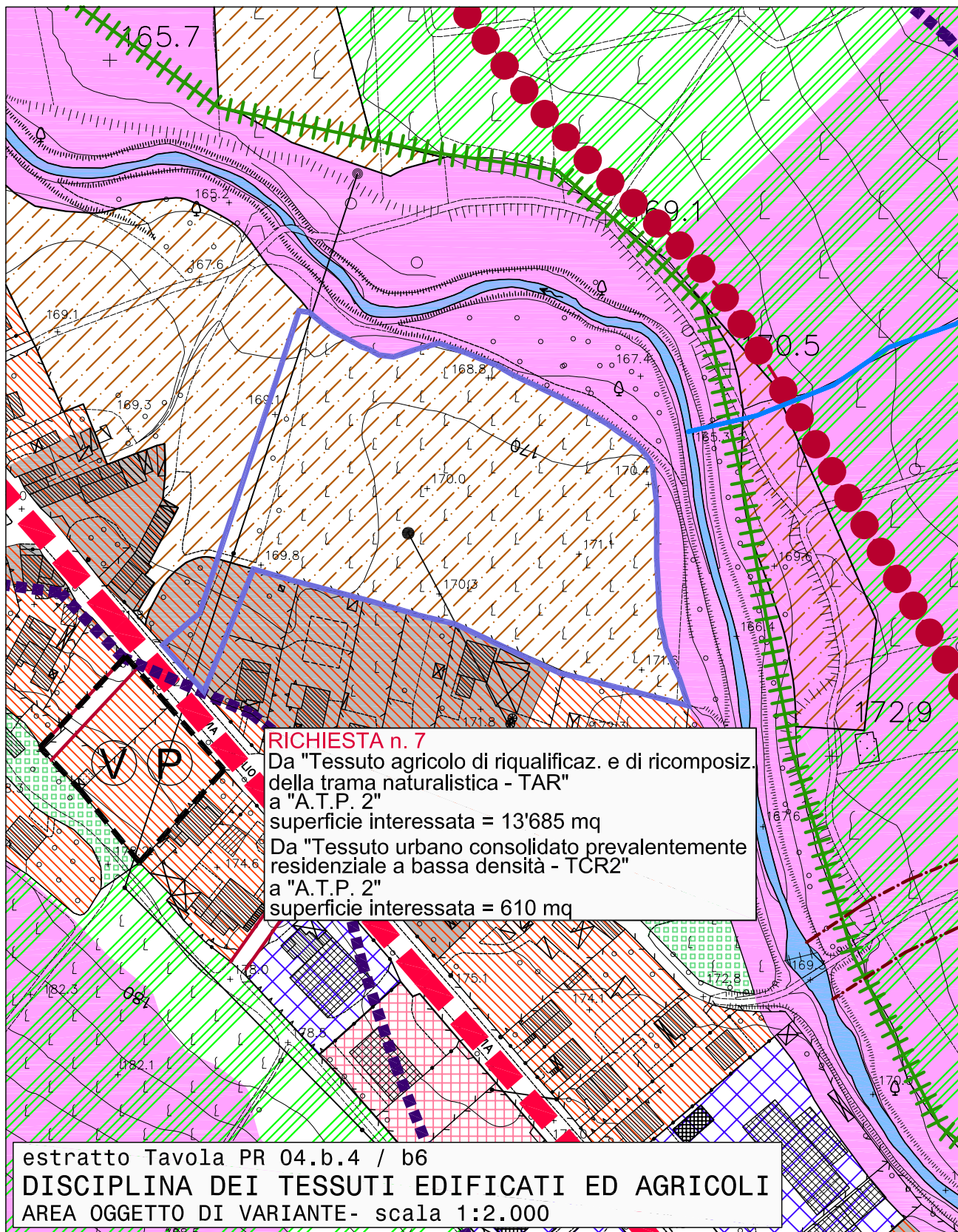
C) PIANO DELLE REGOLE

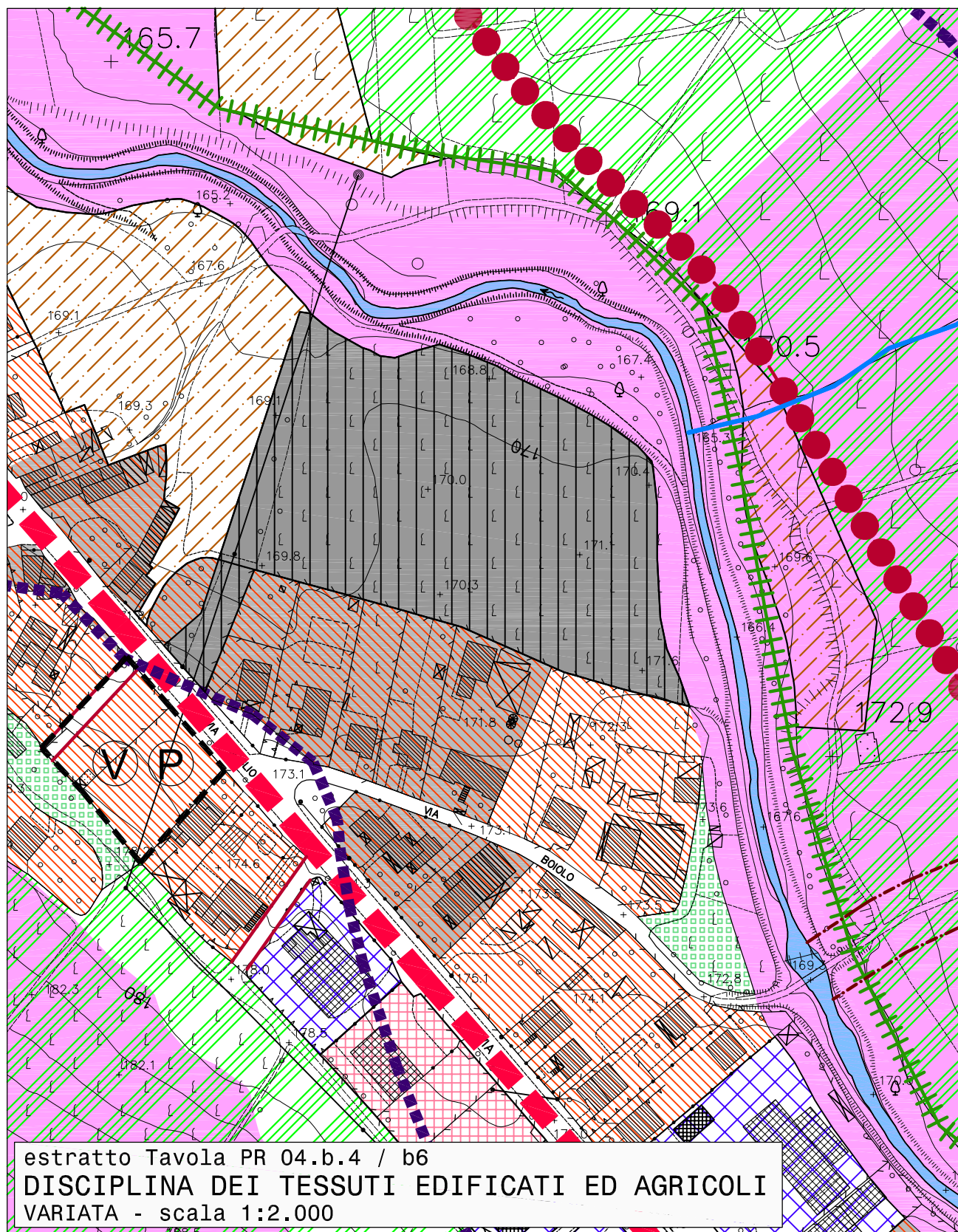
Tavola PR 04 a.1 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:5.000

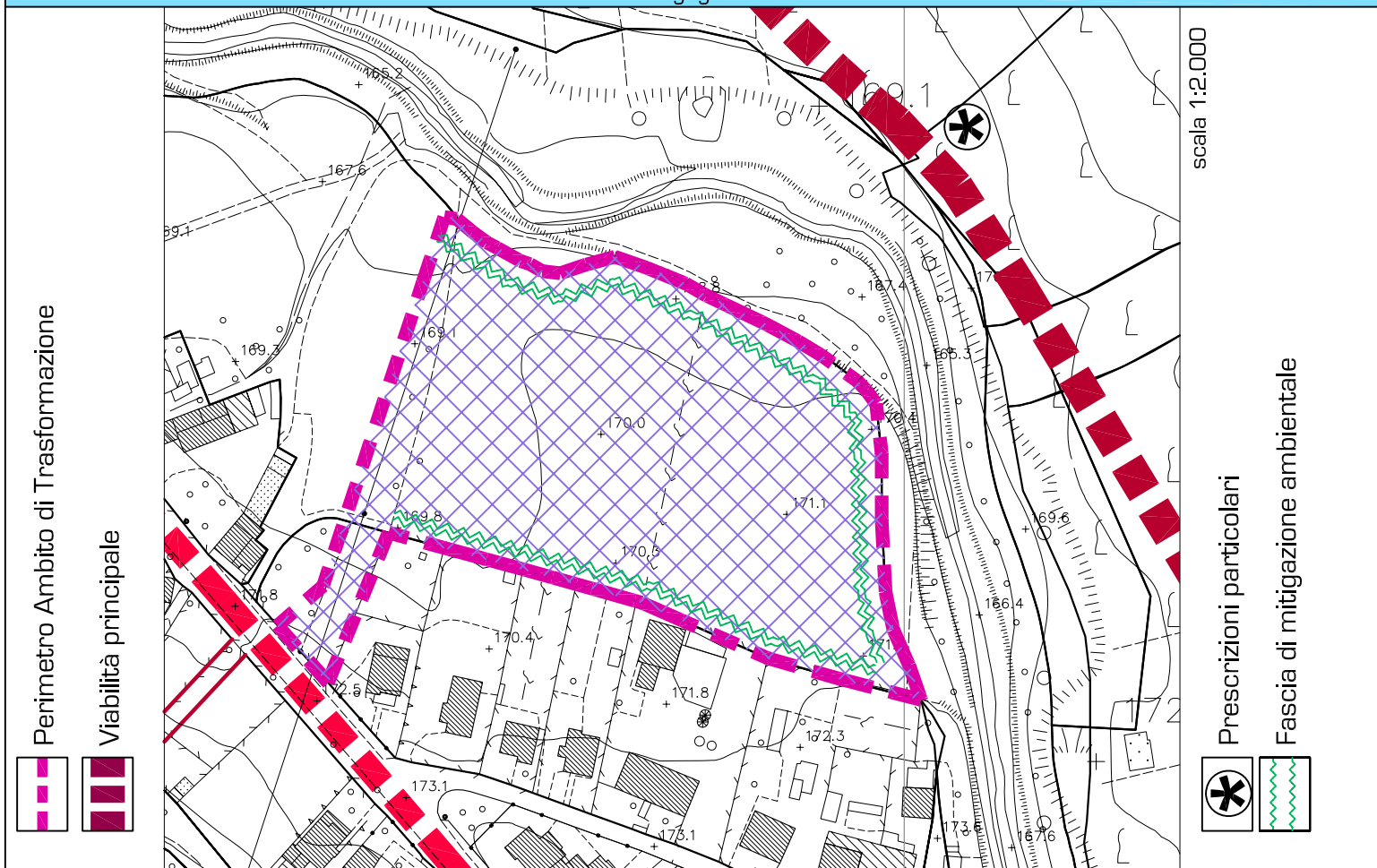
Tavola PR 04 b.4 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:2.000

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







Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	14.295 mq	Abitanti teorici insediabili	ab	—
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,40 mq / mq	Aree per servizi pubblici	S	20 % SIp
Superficie lorda di pavimento massima	slp	5.718 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	S min	5 % SIp
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	U1, U2, U7

Indirizzi attuativi

- Creazione di un nuovo comparto produttivo
- Controllo paesaggistico degli interventi edilizi

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Verifica dell'effettiva sicurezza e fattibilità delle previsioni insediative proposte in stretta attiguità ad aree in cui si è riscontrata una specifica vulnerabilità idro-geologica-geotecnica
- Regolamentazione del colore e dei materiali utilizzabili per i manufatti previsti ai margini dell'edificato esistente, al fine di rendere maggiormente coerenti le caratteristiche estetiche percettive degli interventi insediativi con il contesto tipico del territorio
- Inserimento di elementi di mitigazione ambientale lungo i confini con il torrente Versa, 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. Larghezza minima degli elementi di mitigazione ambientale = 10 m dal limite del comparto
- 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 la 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
- Nella realizzazione dell'intervento occorre procedere all'acquisizione della preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. 42/2004.
- Nella fase esecutiva progettuale dovrà essere posta particolare attenzione all'adeguatezza architettonica "forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico" del nuovo intervento col contesto circostante, basandosi su criteri di continuità paesaggistica al fine di contribuire a migliorare la qualità complessiva dei luoghi.
- In sede di piano attuativo dovrà essere verificata la necessità di sottoporre il progetto a V.I.A. ai sensi della L.R. 5/10
- L'immissione dall'ambito sulla viabilità provinciale dovrà avvenire attraverso la creazione di strade locali o di arroccamento collegate alla S.P. n. 201 mediante una soluzione progettuale preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Provinciale
- Contribuzione alla realizzazione di un tratto di "gronda est" con modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale
- Reperimento aree pubbliche per la realizzazione di servizi
- Inserimento di una zona-cuscinetto di mitigazione ambientale negli ambiti di interfaccia con il tessuto urbano consolidato presenti in adiacenza al perimetro meridionale del comparto
- Viabilità principale tipo A Viabilità secondaria tipo B

Regime vincolistico insediativo - ambientale

- Fascia 150 m Torrente Versa — Fascia di rispetto reticolo idrico principale

Regime vincolistico geologico - idrogeologico

- Classe 1 di fattibilità geologica

Richiesta n. 8 – sig.ri Visco Gilardi Guido Michele e La Sorte Maria Luisa

Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 7 mappali 363-506-508
Ambito territoriale	di margine, a nord ovest della frazione Torrone
Superficie interessata	2'770 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>
Destinazione urbanistica richiesta	Realizzazione di un'area attrezzata per la sosta dei camper
Motivazione dichiarata	Assenza nel territorio comunale di un'area attrezzata per sosta camper
Valutazione tecnico – amministrativa	PARZIALMENTE ACCOLTA Tenuto conto dell'effettiva carenza, nel territorio comunale, di un'area attrezzata per la sosta di camper, valutato che tale uso possa ritenersi compatibile con l'ambito oggetto di richiesta, si procede ad un parziale accoglimento della stessa modificando la destinazione d'uso di parte del mappale 363 in tessuto commerciale di completamente vincolato al solo uso U7/2 previsto dalle vigenti N.T.A., con l'eccezione della porzione di mappali ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica che mantengono la classificazione agricola. Si subordina inoltre l'utilizzo dell'area alla procedura di Permesso di Costruire Convenzionato con prescrizioni di tipo viabilistico, in quanto trattasi di un mappale non direttamente adiacente alla viabilità pubblica (necessità di creare un collegamento carraio con la strada comunale della Mosca); particolare attenzione dovrà inoltre essere riservata alle modalità di smaltimento dei reflui derivanti dall'attività insediata.
Quantificazione della variazione urbanistica	Da "Tessuto Agricolo – TA" a "Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo – TCC" → 1.400 mq. Si procede altresì alla modifica dell'art. 60 <i>Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo – TCC</i> introducendo le seguenti variazioni - al paragrafo a) <i>Normativa funzionale</i> , si aggiunge il seguente periodo: (...) <i>Usi vietati</i> <i>Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:</i> U1 <i>Uso Residenziale</i> U2 <i>Uso Primario</i> U3 <i>Uso Secondario (ad eccezione dell'Uso U3/5 Magazzini)</i> <i>Relativamente all'ambito ubicato in frazione Torrone, è ammesso il solo uso U7/2</i> al paragrafo d) <i>Prescrizioni particolari</i> , si aggiunge il seguente periodo: <i>5. Relativamente all'ambito ubicato in frazione Torrone di Santa Maria della Versa, gli interventi ammessi sono subordinati a specifica dimostrazione delle modalità di smaltimento dei reflui fognari</i>
Variazione della capacità insediativa	L'accoglimento, seppur parziale, determina l'individuazione di un nuovo lotto libero edificabile commerciale, a cui consegue il seguente incremento della capacità edificatoria di P.G.T. Incremento capacità edificatoria commerciale Su = 1.400 mq x 0,60 mq/mq = 840 mq

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

Allegato N Norme tecniche di attuazione

B) PIANO DEI SERVIZI

Elaborato PS 01 Relazione tecnico – illustrativa

C) PIANO DELLE REGOLE

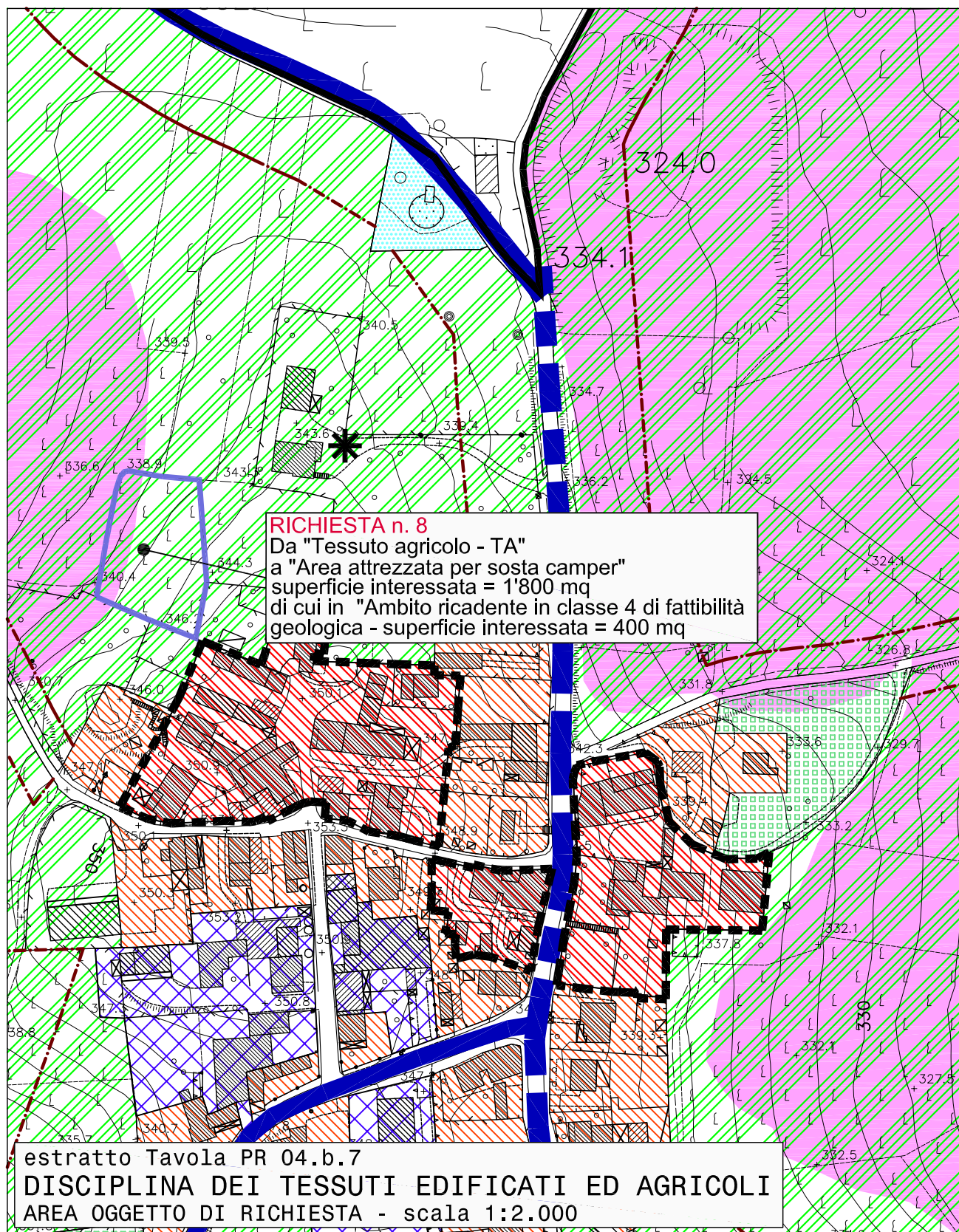
Tavola PR 04 a.1 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:5.000

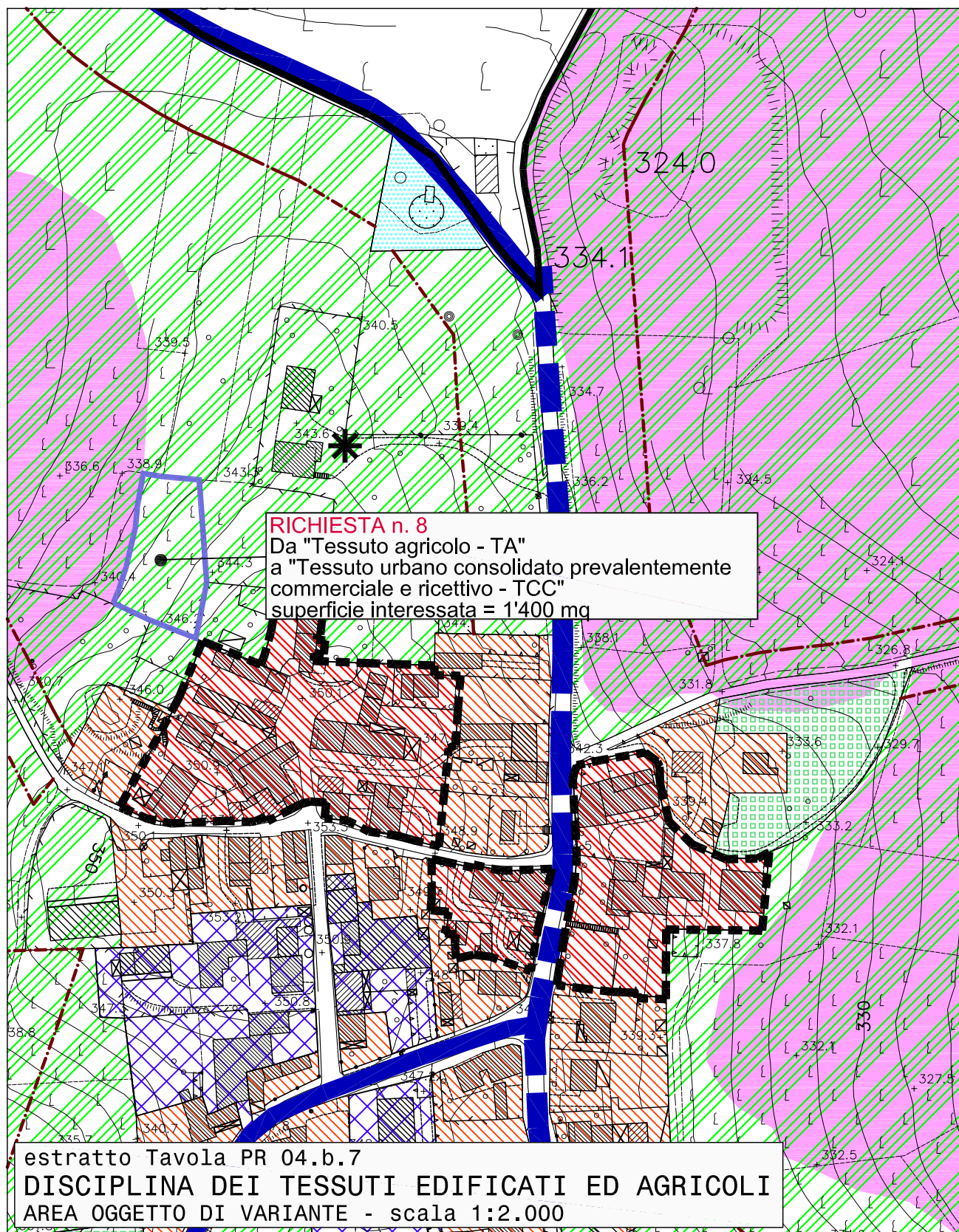
Tavola PR 04 b.7 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:2.000

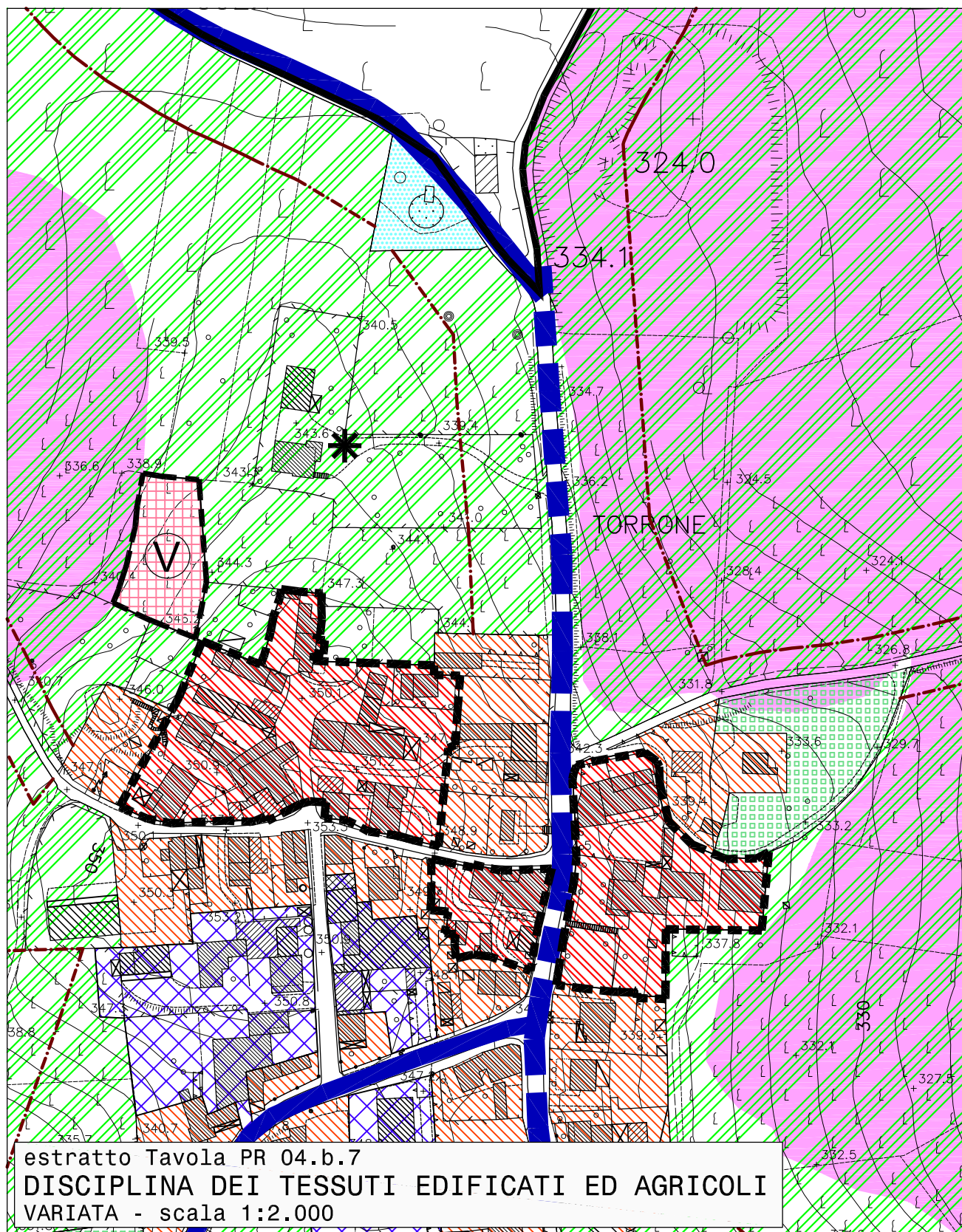
Tavola PR 05 Individuazione degli ambiti agricoli strategici. R. 1:10.000

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

Allegato PR 01 Relazione tecnico – illustrativa







Richiesta n. 9 – sig. Faravelli Davide

Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 20 mappali 4 – 188 – 191 – 397 – 398 – 399
Ambito territoriale	di margine, ad ovest della frazione Soriasco (lungo la S.P. 42)
Superficie interessata	4'880 mq (complessiva)
Destinazione urbanistica attuale	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2 (assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato) Tessuto agricolo – TA
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	Stralcio dalla perimetrazione di Permesso di Costruire Convenzionato dai mappali già edificabili per 2.880 mq Nuovo lotto, di circa 2.000 mq, destinato a Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2
Motivazione dichiarata	Possibilità di intervento edilizio diretto sui lotti residenziali Realizzazione di una struttura ricettiva ("locanda")
Valutazione tecnico – amministrativa	PARZIALMENTE ACCOLTA Tenuto conto che i mappali in esame ricadono, unitamente ad altri fondi di proprietà di terzi, all'interno di un ampio comparto previsto come edificabile dal PGT, per il quale è previsto il ricorso allo strumento del Permesso di Costruire convenzionato a causa della necessità sia di addivenire ad una preventiva valutazione dell'assetto planivolumetrico e distributivo da parte dell'Amministrazione Comunale sia di individuare adeguati spazi di sosta pubblici e/o di uso pubblico atti a garantire l'accessibilità al comparto, atteso che per ragioni di equità e di uniformità urbanistica non risulta sostenibile una ripermetrazione dell'ambito tale da escludere i mappali in esame dall'applicazione del permesso di costruire convenzionato, l'Amministrazione Comunale ritiene di non accogliere la richiesta. Valutata inoltre positivamente la richiesta di insediare una struttura ricettiva ("locanda") in località Soriasco, si procede ad una modifica dell'uso di parte del mappale n. 188, attribuendo a circa 1'850 mq, ubicati in adiacenza al tessuto edificabile già previsto dal P.G.T. in modo da non disaggregare ulteriormente l'edificato del nucleo frazionale, la destinazione residenziale richiesta. L'edificazione viene anche in questo caso subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato con prescrizioni di carattere viabilistico in modo da garantire un adeguato sistema di accesso carraio.
Quantificazione della variazione urbanistica	Da "Tessuto Agricolo – TA" a "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2" → 1.850 mq
Variazione della capacità insediativa	L'accoglimento, seppur parziale, determina l'ampliamento di un lotto libero edificabile già previsto dal PGT, a cui consegue il seguente incremento della capacità edificatoria. Nuovi abitanti teorici = 1.850 mq x 0,30 mq/mq : 50 mq/ab = 11,1 = 12 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.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 05 Individuazione degli ambiti agricoli strategici. R. 1:10.000

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

Allegato PR 01 Relazione tecnico – illustrativa

