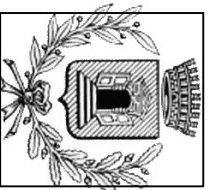


Comune di Gironico
(Provincia di Como)



**PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO
1[^] VARIANTE**

**PIANO DELLE REGOLE
PIANO DEI SERVIZI**

**RELAZIONE
CONFERENZA DI VERIFICA**

CV-A Re-V1

Progettazione urbanistica:

dicembre 2013

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n° 165-A*
Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n° 1984-A*
Dott. arch. Marco Malinverno *iscr. albo di Como n° 2121-A*
Dott. arch. Nicola Tettamanti *iscr. albo di Como n° 2254-A*

CONFERENZA DI VERIFICA	
EVENTUALE 2 ^a CONFERENZA	
DECRETO DI NON ASSOGGETTABILITA'/PARERE MOTIVATO	

Autorità Competente per la VAS

Autorità Procedente

1. Premessa

Il Comune di Gironico è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con D.C.C. 20.04.09 n°. 11 (B.U.R.L. 09.12.2009 n°. 49).

Dopo il conseguimento di siffatta efficacia giuridica sono stati approvati:

- P.A. ambito ATR-2 con D.G.C. 13.03.2012 n°. 16, in conformità urbanistica;
- P.A. ambito RFR-1 con D.C.C. 30.04.2013 n°. 15, in variante urbanistica;

La Giunta Comunale, con propria deliberazione 25.03.13 n°. 18 ha dato avvio al procedimento di formazione della presente variante al suddetto P.G.T., unitamente alla connessa Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), confermando le autorità procedente e competente già individuate secondo le disposizioni impresse dall'art. 4, commi 3bis e 3ter, L.R. 12/05 e s.m.i.

Alla scadenza del corrispondente pubblico avviso il 06.05.2013 sono pervenute ventuno istanze da parte di soggetti privati; un ulteriore contributo è stato successivamente protocollato.

In ogni caso, espletati gli adempimenti di cui all'art.13, comma 2 pari legge, con Det. 22.10.13 n°. 168/95, è stato conferito l'incarico esterno per le incombenze professionali finalizzate alla redazione della variante stessa.

2. Linee programmatiche

A più di quattro anni dall'approvazione del P.G.T. è emersa la necessità di apportarne un adattamento previsionale limitato ad un modesto riassetto del compendio urbanizzato per favorire e incentivare gli interventi edificatori (soprattutto di recupero del patrimonio edilizio esistente) ivi contemplati.

A tale proposito la variante offre l'occasione per introdurre un organico aggiornamento normativo, quale anticipazione della fase di monitoraggio delle azioni e degli interventi consentiti dal P.G.T.. Essa infatti sarà intrapresa in occasione della prima verifica ed aggiornamento del Documento di Piano.

3. La variante: identificazione e contenuti

• Ambiti:

- A. Concerne l'inserimento in cartografia del progetto preliminare, redatto nel luglio 2012, dell'innesto della S.P. n°. 19 sulla S.P. n°. 17 e della razionalizzazione e messa in sicurezza del tratto della S.P. n°. 17 stessa decorrente dall'imbocco di via Lanscian verso ovest, secondo gli accordi stabiliti dal protocollo d'intesa sottoscritto il 26.04.2012 dal Comune di Gironico e dalla Provincia.
- B. Provvede alla soppressione della previsione viabilistica denominata "Garibaldina bis" (in quanto di fatto superata) ramo est a partire dal raccordo con la S.P. n°. 19.
- C. Elimina la previsione di nuovo collegamento stradale fra via Salvadonica e l'agglomerato posto a est della frazione, optando per la riqualificazione del percorso esistente.

- D. In esito alle richiamate iniziative pianificatorie attivate dopo l'entrata in vigore del P.G.T., i comparti ATR-2 e RFR-1 vengono classificati come PAVR con la relativa disciplina normativa (art. 17.3 N.T.A. vigenti).
- E. Ripianifica un'area di proprietà pubblica contermina a via Leonardo da Vinci, inserendola in ambito TUC, coerentemente con il tessuto urbano di pertinenza. Essa infatti non rientra nelle proprietà di interesse fruitivo pubblico e se ne prevede l'alienabilità per mc 1.305.
- F. Per favorire la predisposizione del Piano Attuativo contemplato dal comparto ATR-1 viene perfezionato, in riduzione, il perimetro unitamente al conseguenziale ridimensionamento della capacità insediativa da mc 7.200 a mc 6.300.

Nel contempo il riconoscimento del carattere pertinenziale di un edificio esistente, al terminale nord di via Verdi, comporta una analoga contrazione volumetrica derivante dal nuovo ambito TUV -1 impresso rispetto al TUC attribuito dal P.G.T. (mc - 485).

- G. L'area libera, inserita nel P.R n°. 2 entro il compendio NAF di Gironico al Piano, presenta per collocazione e natura strategica caratteristiche idonee ad essere accorpata con il comparto RFR-3 con cui condivide il confine nord dove è previsto il collegamento stradale fra le vie Ragnone e Rià. Questa soluzione offre altresì al suddetto P.R. la possibilità di interessare un'unica proprietà per la sua concreta realizzabilità, semplificando peraltro gli obblighi convenzionali. Il bilancio insediativo resta inalterato.
- H. Il comparto RFR-5 per centralità urbana e potenzialità fruitiva rappresenta una delle componenti programmatiche cui affidare il prioritario sviluppo dell'azione amministrativa per le importanti ricadute di valenza pubblica che ne scaturiscono. L'obbligo, sancito dal P.G.T., di subordinare gli interventi edificatori all'approvazione di un unico Piano Attuativo, a fronte di tre soggetti proprietari di cui soltanto uno portatore di un'area libera, ha di fatto impedito il decollo dell'iniziativa. Inoltre la presenza di immobili recanti un'attività produttiva primaria in esercizio determina la necessità di subordinare l'apprestamento di ogni intervento di riconversione funzionale, parzialmente sostitutiva dell'impianto edilizio originario, al suo trasferimento nei siti agro colturali (AAC) previsti dal P.G.T..

Ne è derivata la decisione di salvaguardare da una parte l'unitarietà dell'ambito e dall'altra di consentire percorsi autonomi anche temporalmente per le singole parti patrimoniali, purché finalizzati, pro-quota, al perseguimento degli obiettivi di natura pubblica riconducibili al comparto in commento.

Operativamente la variante provvede a ridefinire il perimetro d'ambito come "compendio unitario di intervento" (C.U.I.) identificando nel contempo al suo interno tre sub-aree denominate RFR-5a, 5b e 5c dotate delle coordinate e dei parametri riportati nelle schede sostitutive, appositamente predisposte, allegare alla presente relazione. Il tutto richiamato nell'elaborato normativo del P.G.T., (R3-V1) conseguentemente modificato.

- I. Introduce una rettifica nel compendio di Via Monte Cucco per adeguare la classificazione urbanistica vigente alle reali pertinenze fondiari di un edificio ivi insistente, a valere come riconfinamento funzionale.
- J. Riconduce alla più idonea classificazione AAC, per caratteristiche agronomiche e appartenenza ad una azienda locale operante nel settore primario, rispetto alla destinazione RNP impressa dal P.G.T., attesa in ogni caso la inalterata appartenenza alla Rete Ecologica sovraordinata.

- **Norme tecniche di attuazione:**

L'entrata in vigore a partire dal 2008, di nuove disposizioni legislative di natura urbanistico/ambientale, nazionali e regionali, nonché del Piano Territoriale Regionale (con il connesso Piano Paesistico) approvato con D.G.R. 19.01.2010 n° 8/951 (B.U.R.L. 17.02.2010 n° 6), ha indotto la necessità di rivedere le N.T.A. vigenti in modo sistematico per conseguire il dovuto adeguamento. Ne è derivato il coinvolgimento degli artt. 1-2-3-4-5-8-9-10-11-13-14-16.1-17.1-17.2-17.4-18.1-18.2-20.1-22-23-28-32, e l'aggiunta degli artt. 9 bis-13 bis-14 bis-14 ter.

4. Percorso metodologico

A mente dell'art. 4, comma 2 bis, L.R. 12/05 cit., la variante, inerendo soltanto il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole comporta la verifica di assoggettabilità a processo di V.A.S., tenuto comunque conto del Rapporto Ambientale vigente e del relativo parere motivato.

Conseguentemente con avviso _____ prot. ____ l'autorità procedente ha convocato la conferenza di verifica il _____, per le cui risultanze si rimanda all'apposito verbale.

Vi si evince in particolare il ricevimento dei pareri ARPA (n. _____) e Ministero BB. Culturali e del Turismo, Direzione regionale dei BB.CC. e PP. della Lombardia _____ n. _____), nonché quello della Provincia di Como (_____ n. _____).

Quest'ultimo, valutata la documentazione trasmessa il _____, chiede _____ rimandando all'autorità competente ogni decisione nella richiamata conferenza di verifica.

Ne è scaturito il decreto di non assoggettabilità alla procedura di VAS della presente variante.....prot.

5- Conclusioni

Dato atto che la variante, pur non coinvolgendo il Documento di Piano, ha ridotto di mq 1.872 la soglia del consumo di suolo indicata dal P.G.T. vigente (mq 29.437 pari al 4,03% dell'ambito urbanizzato, contro i mq 43.854 di espansione potenzialmente ammissibili pari al 6,00%), il riassetto impresso all'ambito urbanizzato stesso ne ha ulteriormente diminuito la capacità insediativa¹ entro un quadro della città pubblica ampiamente superiore, nelle varie componenti tipologiche, ai minimi quantitativi di legge, migliorando peraltro l'offerta qualitativa soprattutto in tema di viabilità, tenuto conto delle rotatorie previste lungo il tratto comunale della S.P. n° 17, come prima accennato; circostanza di grande interesse funzionale, considerata la definitiva rinuncia provinciale alla realizzazione della variante recepita nel P.G.T. e suscettibile di stralcio da siffatta previsione sovraordinata.

¹ Variante "E" + 1.305 mc = + 8 ab
Variante "F" - 1.385 mc = - 9 ab
TOTALE - 80 mc = - 1 ab

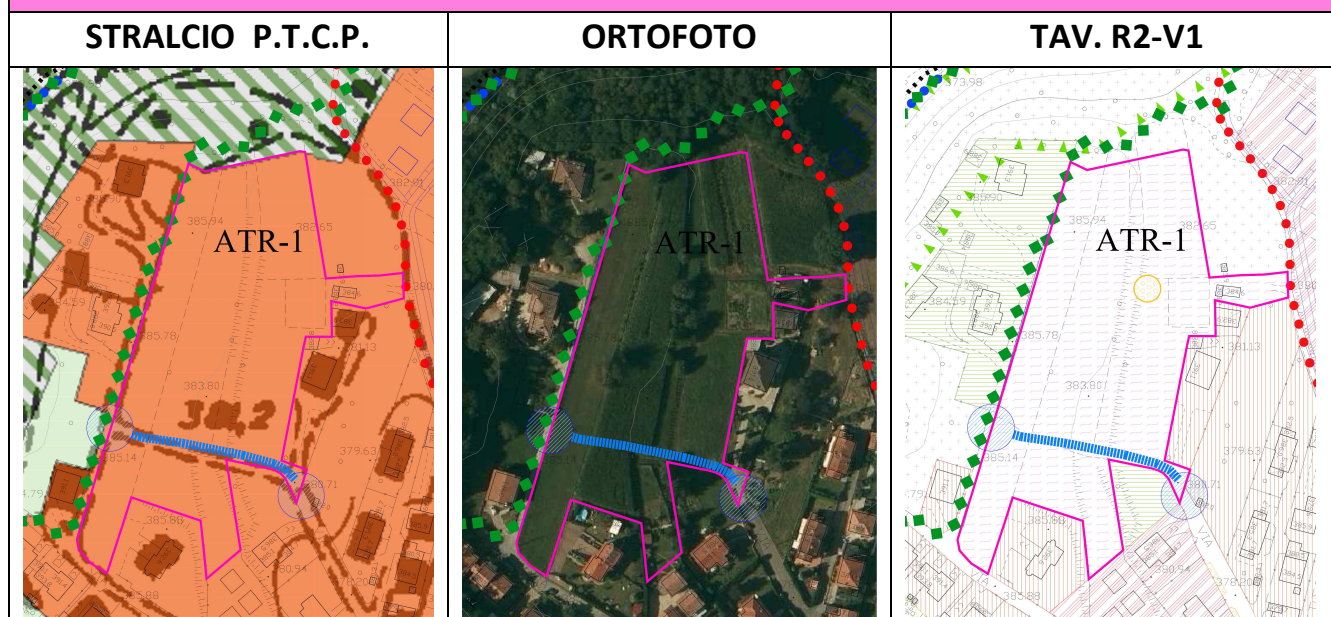
6- Allegati

A – Elenco elaborati

B - Schede ambiti in variante o aggiornati

SCHEDE AMBITI IN VARIANTE O AGGIORNATI

A.T.R. - 1



IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO 1

Localizzazione	Via Repubblica - via Verdi – via Lancian
Superficie territoriale	12.844 mq
Classe di fattibilità geologica	Seconda
Classe di sensibilità paesistica	Media
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Rapporto con il P.G.T. vigente	Comparto ATR

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	6.300 mc
H. max	6,50 m
Indice di permeabilità	min 50% della superficie territoriale
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

PRESCRIZIONI SPECIALI

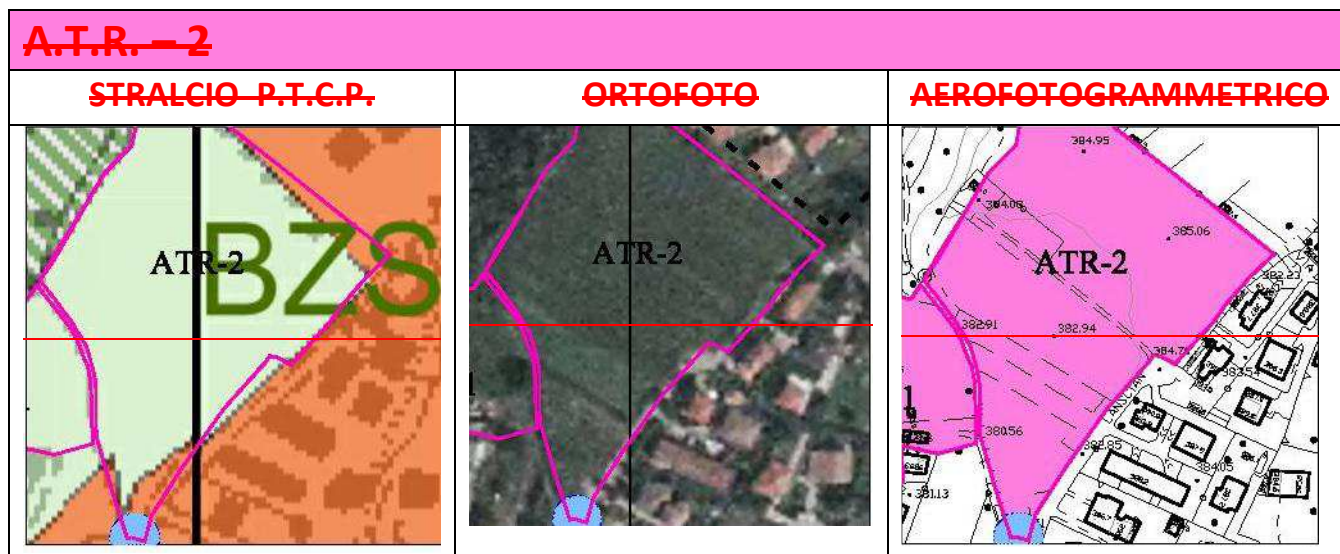
Art. 18.1 N.T.A. del Piano delle Regole
Mantenimento di una fascia a verde (profondità media mt. 30) lungo il margine nord contermina all'area RNP ivi insistente.
Per evitare un eccessivo consumo di suolo occorre privilegiare tipologie edilizie (a schiera o in linea, preferibilmente con andamento parallelo alle curve di livello) che accorpino e concentrino le volumetrie.

NOTE

Beneficio pubblico - La necessità di consentire un'edificazione di questa parte del paese con una pianificazione attuativa scaturisce soprattutto, oltre che da valutazioni rispetto alla non particolare sensibilità paesistica, dall'esigenza di dare risposte al nucleo urbano ad ovest della S.p. n°.17 che oggi è caratterizzato da una situazione di scarsa permeabilità e difficile accessibilità. Pertanto si ritiene doveroso collegare il sistema viario locale alle previsioni (scaturite dal protocollo d'intesa Provincia-Comune del 26.04.2012) derivanti dal progetto di messa in sicurezza della suddetta S.p. che comportano, fra l'altro, la realizzazione di una rotonda sulla provinciale in corrispondenza dell'uscita delle vie Lanscian e Matteotti. La viabilità, per quanto riguarda il settore urbano, dovrà essere riorganizzata con due vie a senso unico in entrata (con accesso per le auto che percorrono la S.p. n°.17 in direzione Olgiate), via Repubblica e via Verdi, e con entrata-uscita su via Lanscian. I tre tronchi dovranno essere collegati attraverso un tratto di strada di nuova realizzazione.

Dovrà essere garantita la percorrenza ciclo-pedonale del tratto ora sentiero compreso tra gli ambiti 1 e 2 con adeguata attrezzatura, pavimentazione e soluzioni di arredo urbano. Il percorso dovrà avere una larghezza minima di m 2,50.

AMBITO RICLASSIFICATO IN P.A.V.R.



IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO 2	
Localizzazione	Via Lancian
Superficie territoriale	14.721 mq
Classe di fattibilità geologica	Seconda
Classe di sensibilità paesistica	Media
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Zona tampone di II livello

PARAMETRI EDIFICATORI	
Volume assoluto	7.000 mc
H. max	6,50 m
Indice di permeabilità	min 50% della superficie territoriale
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

PRESCRIZIONI SPECIALI
Art. 18.1 N.T.A. del Piano delle Regole Mantenimento di una fascia a verde (profondità media mt. 30) lungo il margine nord/est e nord/ovest contermina all'area RNP ivi insistente. Per evitare un eccessivo consumo di suolo occorre privilegiare tipologie edilizie (a schiera o in linea, preferibilmente con andamento parallelo alle curve di livello) che accorpino e concentrino le volumetrie.

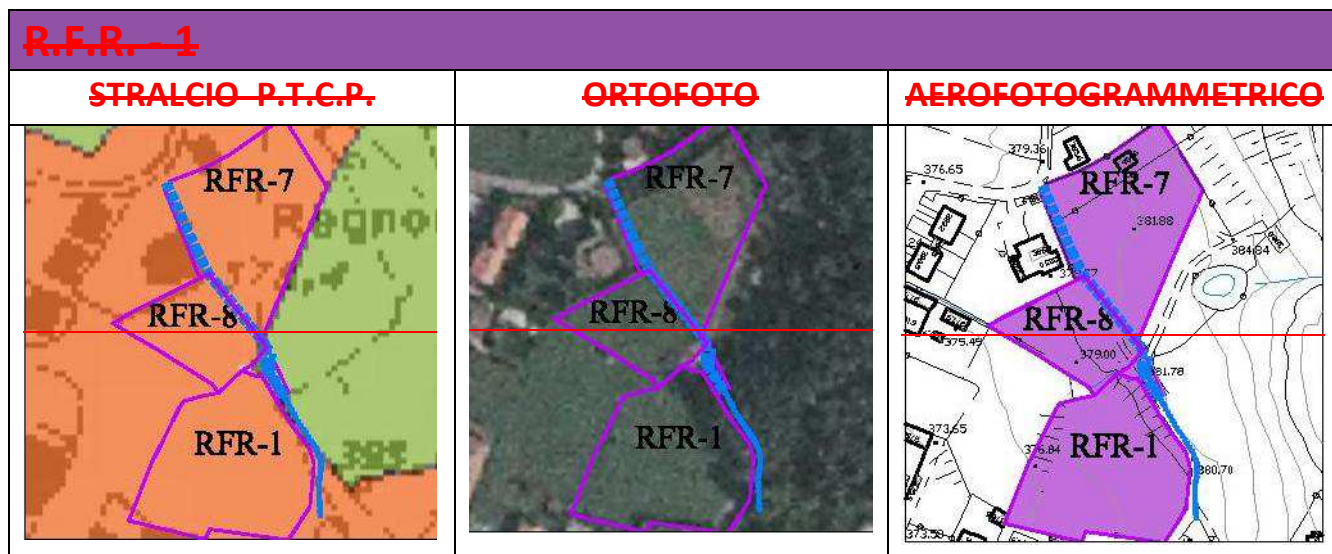
NOTE

~~**Beneficio pubblico** — La necessità di consentire un'edificazione di questa parte del paese con una pianificazione attuativa scaturisce soprattutto, oltre che da valutazioni rispetto alla non particolare sensibilità paesistica, dall'esigenza di dare risposte al nucleo urbano ad ovest della S.p. n° 17 che oggi è caratterizzato da una situazione di scarsa permeabilità e difficile accessibilità. Pertanto si ritiene doveroso un progetto urbano caratterizzato dalla realizzazione di una rotonda sulla S.p. n° 17 in corrispondenza dell'uscita delle vie Lancian e Matteotti. La viabilità, per quanto riguarda il settore urbano, dovrà essere riorganizzata con due vie a senso unico in entrata (con accesso per le auto che percorrono la S.p. n° 17 in direzione Olgiate), via Repubblica e via Verdi, e con entrata uscita su via Lancian. I tre tronchi dovranno essere collegati attraverso un tratto di strada di nuova realizzazione.~~

~~Dovrà essere garantita la percorrenza ciclo-pedonale del tratto ora sentiero compreso tra gli ambiti 1 e 2 con adeguata attrezzatura, pavimentazione e soluzioni di arredo urbano. Il percorso dovrà avere una larghezza minima di m 2,50.~~

~~Riferimento Piano dei Servizi — elaborato S2.2 "Repertorio": zona **APGn**, scheda n° 2~~

AMBITO RICLASSIFICATO IN P.A.V.R.



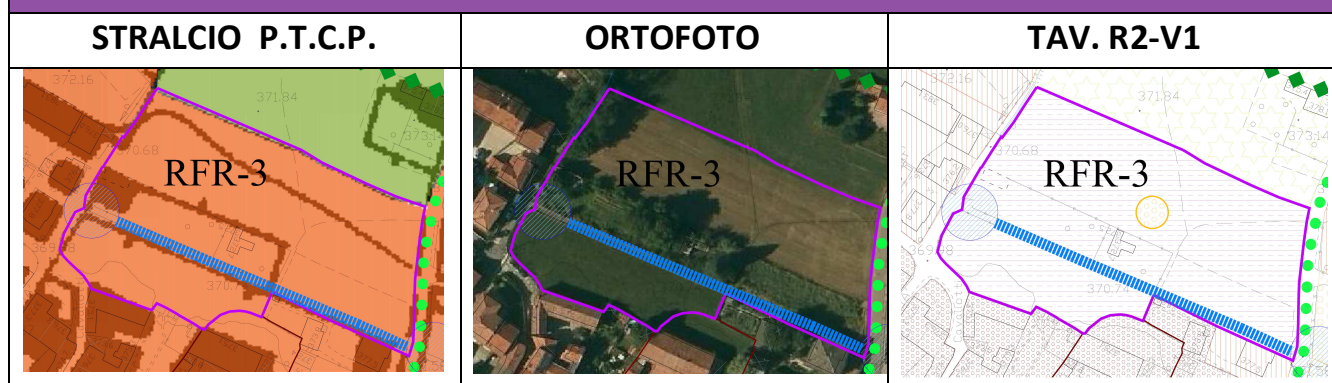
IDENTIFICAZIONE	
Localizzazione	Via San Lazzaro
Superficie territoriale	4.058 mq
Classe di fattibilità geologica	Prima-quarta
Classe di sensibilità paesistica	Media
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato

PARAMETRI EDIFICATORI	
Volume ammissibile	1.715 mc
H. max	7,50 m
Indice di permeabilità	min 50% della superficie territoriale
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

PRESCRIZIONI SPECIALI
Art. 18.2 N.T.A. del Piano delle Regole

NOTE
Beneficio pubblico — Cessione per uso pubblico di mq. 1.300, di cui mq. 1.115 nella parte ovest del comparto e mq. 185 per l'ampliamento della strada sul lato est.
Riferimento Piano dei Servizi—elaborato S2.2 "Repertorio": zona APGn , scheda n°. 10

R.F.R. - 3



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Rià – Via Ragnone
Superficie territoriale	8.382 mq
Classe di fattibilità geologica	Prima, in minima parte quarta sul bordo ovest verso T. Riale
Classe di sensibilità paesistica	Media - Alta
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Rapporto con il P.G.T. vigente	Comparto RFR e NAF (PR2)

PARAMETRI EDIFICATORI DOCUMENTO DI PIANO

Volume ammissibile	5.300 mc + quota parte derivante dalla volumetria connessa al PR2
H. max	7,50 m
Indice di permeabilità	min 50% della superficie territoriale
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

PRESCRIZIONI SPECIALI

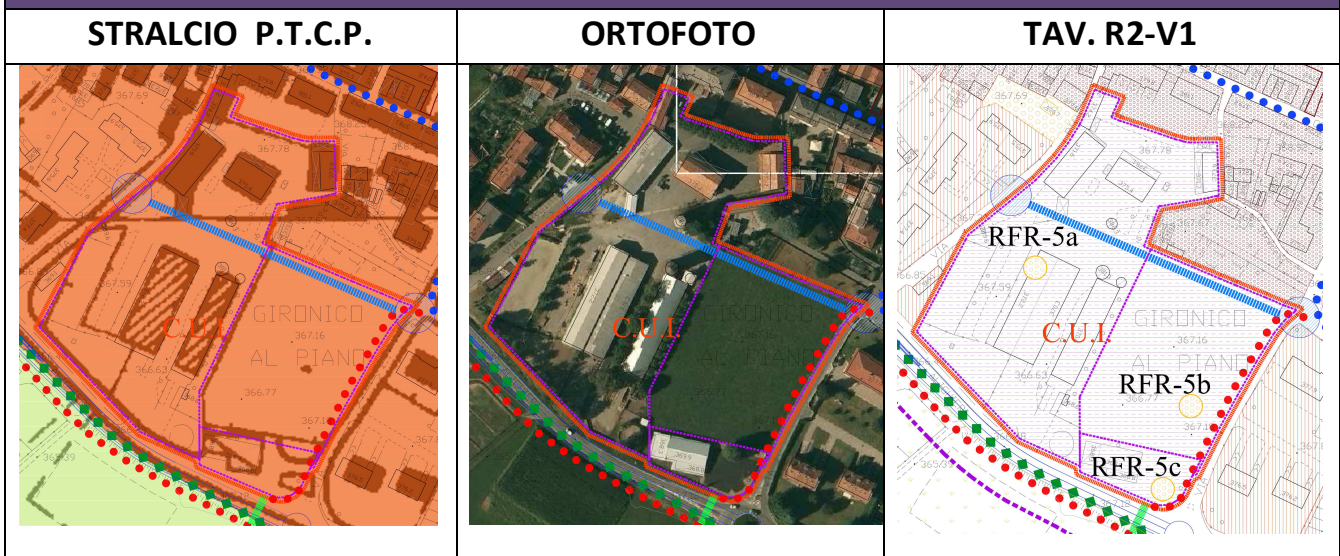
Art. 18.2 N.T.A. del Piano delle Regole.

NOTE

Beneficio pubblico – Realizzazione di un tronco stradale finalizzato alla razionalizzazione del sistema della mobilità all'interno del nucleo abitato.

C.U.I.

Ambiti RFR5a – RFR5b – RFR5c



IDENTIFICAZIONE

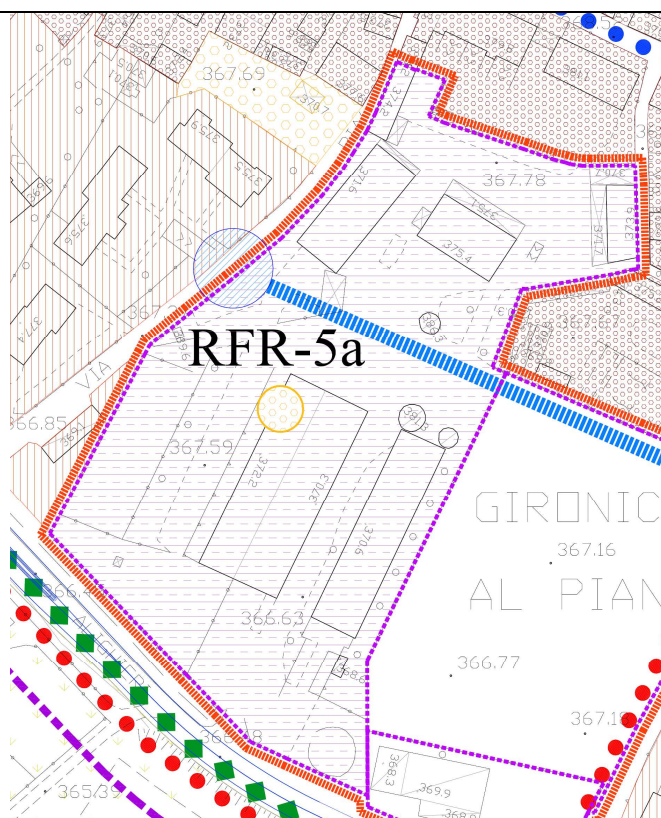
Localizzazione	Via Dante – via Rià – via Roma
Superficie territoriale	21.804 mq
Volume ammissibile	Pari all'esistente + 7.321 mc
Beneficio pubblico – Riqualficazione funzionale di un'area centrale e strategica a dismissione dell'attività agricola oggi in essere.	

OBIETTIVI STRATEGICI

L'elaborazione pur autonoma dei singoli Piani Attuativi ivi ricompresi deve perseguire obiettivi strategici da inserire nelle rispettive convenzioni urbanistiche fra i quali prioritariamente:

- Il regime dei benefici pubblici in termini di acquisizioni gratuite delle aree e di concorso nella realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (realizzazione del tronco stradale previsto e indicato negli schemi grafici di collegamento tra via Roma e via Rià; la previsione di uno spazio pubblico aperto con accesso dalla via Streceta e relativo collegamento ciclo-pedonale; apprestamento di uno spazio aperto ad uso pubblico, per manifestazioni temporanee o mercato, preferibilmente in fregio alla via Roma), nonché i criteri di assegnazione di eventuali premialità a fronte della disponibilità ad assicurare componenti edilizie convenzionate, ovvero a promuovere soluzioni costruttive improntate all'autosufficienza energetica, l'ottimizzazione del riciclo idrico e delle emissioni.
- La procedura amministrativa per il conseguimento dei titoli abilitativi, previo contestuale attivazione operativa degli interventi urbanizzativi come sopra descritti.

TAV. R2-V1



IDENTIFICAZIONE

Superficie territoriale	13.391 mq
Classe di fattibilità geologica	Prima – quarta (contermine via Rià)
Classe di sensibilità paesistica	Bassa
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Rapporto con il P.G.T. vigente	Comparto RFR

PARAMETRI EDIFICATORI

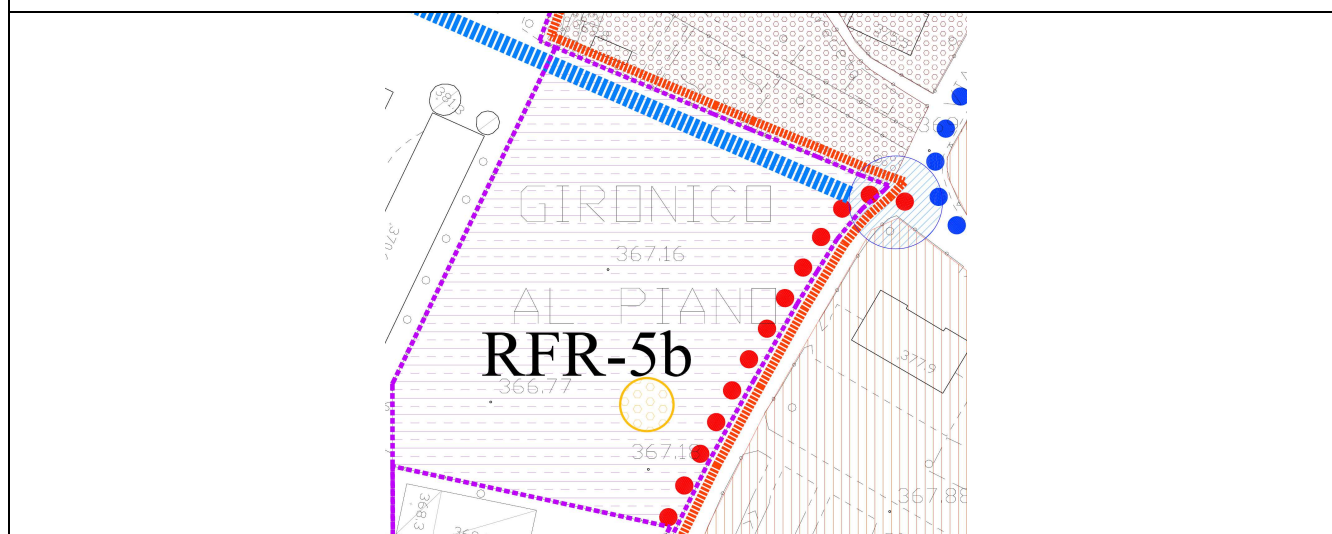
Volume ammissibile	Pari all'esistente
H. max	9,00 m
Indice di permeabilità	min 35% della superficie territoriale
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie (eccedenti mq. 300) e grandi strutture di vendita

PRESCRIZIONI SPECIALI

Vedasi scheda generale CUI, "obiettivi strategici" ed Art. 18.2 N.T.A. del Piano delle Regole.

C.U.I. - R.F.R. – 5b

TAV. R2-V1



IDENTIFICAZIONE

Superficie territoriale	7.030 mq
Classe di fattibilità geologica	Prima
Classe di sensibilità paesistica	Bassa
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Rapporto con il P.G.T. vigente	Comparto RFR

PARAMETRI EDIFICATORI

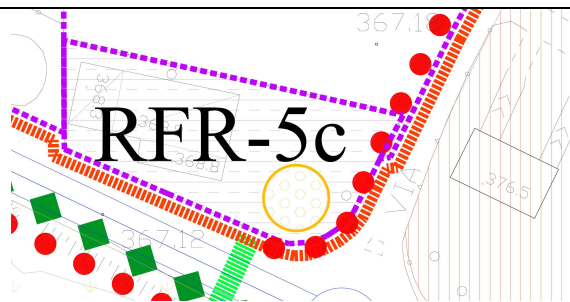
Volume ammissibile	7.321 mc
H. max	9,00 m
Indice di permeabilità	min 35% della superficie territoriale
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie (eccedenti mq. 300) e grandi strutture di vendita

PRESCRIZIONI SPECIALI

Vedasi scheda generale CUI, "obiettivi strategici" ed Art. 18.2 N.T.A. del Piano delle Regole.

C.U.I. - R.F.R. – 5c

TAV. R2-V1



IDENTIFICAZIONE

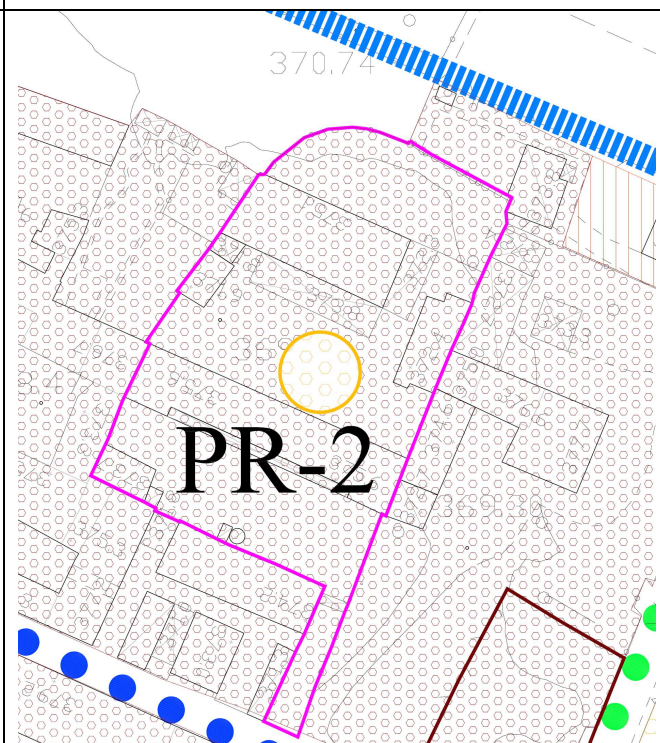
Superficie territoriale	1.383 mq
Classe di fattibilità geologica	Prima – quarta (contermine via Rià)
Classe di sensibilità paesistica	Bassa
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Rapporto con il P.G.T. vigente	Comparto RFR

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	Pari all'esistente
H. max	Pari all'esistente
Indice di permeabilità	min 35% della superficie territoriale
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie (eccedenti mq. 300) e grandi strutture di vendita

PRESCRIZIONI SPECIALI

Vedasi scheda generale CUI, "obiettivi strategici" ed Art. 18.2 N.T.A. del Piano delle Regole.

P.R. – 2 N.A.F.**ORTOFOTO****TAV. R2-V1****IDENTIFICAZIONE**

Localizzazione	Gironico al Piano – via Como
Superficie territoriale	2.657 mq.
Classe di fattibilità geologica	Prima
Classe di sensibilità paesistica	Alta

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	Vedasi art. 16.1 NTA
H. max	Pari all'esistente
Destinazione funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie (eccedenti mq. 300) e grandi strutture di vendita

PRESCRIZIONI SPECIALI e BENEFICIO PUBBLICO

Artt. 11 e 16.1 N.T.A. del Piano delle Regole.

Parametri edificatori conformi alla proposta progettuale in istruttoria; deduzione volumetrica della quota parte trasferita al contermino comparto RFR3.