



Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Comune di Dervio



Provincia di Lecco



- 3° VARIANTE -

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 Chiavenna (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it

22015 Gravedona ed Uniti (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infoagr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145

Progettista:

Sindaco:

Segretario:



VARIANTE adottata dal C.C. con delibera

n° ___ del ___/___/___

VARIANTE approvata dal C.C. con delibera

n° ___ del ___/___/___

- VARIANTE AL PGT -

RELAZIONE DI VARIANTE

commessa:	714/CH	allegato:	RV
-----------	--------	-----------	----

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
All_RV_Relazione di variante.doc	Gennaio '21	ADOZIONE_3° Variante	MCG	SM	SM	0

STUDIOQUATTRO

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

INDICE

1- PREMESSA.....	2
2- LA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI.....	3
2.1 L'avvio del procedimento	3
2.2 Autorità di VAS e soggetti coinvolti.....	3
2.3 Istanze pervenute.....	4
3- LE PROPOSTE DI VARIANTE.....	8
3.1 Proposte di variante alle Norme Tecniche di Attuazione.....	45
4- VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS E MODIFICHE CONSEQUENTI.....	46

RELAZIONE DI VARIANTE

1- PREMESSA

Il Comune di Dervio è dotato del Piano di Governo del Territorio, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 14/04/2009 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 29/09/2011; il provvedimento di compatibilità con il PTCP della Provincia di Lecco è stato espresso con delibera n. 216 del 28/07/2009.

Successivamente l'Amministrazione ha approvato una variante al vigente Piano di Governo del Territorio approvata sul BURL n.21 del 21/05/2014, ed un adeguamento dello strumento urbanistico in variante a seguito del progetto definitivo approvato dalla Provincia di Lecco riguardante “interventi di adeguamento del calibro stradale e regimazione idraulico lungo la SP 67 Alta Valsassina e Valvarrone”, approvata sul BURL n.41 del 08/10/2014.

Il comune di Dervio ha avviato una variante al Piano di Governo del territorio riguardante il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi, quindi si rende necessario predisporre le attività progettuali previste per la sopracitata verifica di assoggettabilità, avendo quale particolare riferimento metodologico e contenutistico la DGR 25 luglio 2012 n. 93836.

2- LA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI

2.1 L'avvio del procedimento

Il procedimento relativo alla variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Dervio ha preso avvio con delibera della Giunta comunale n.83 del 28/07/2020 unitamente alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

La delibera ha riavviato ex novo il procedimento di variante in quanto l'amministrazione ha inteso modificare il precedente avvio, avvenuto il 19/09/2016, al quale era seguita una prima adozione della variante poi successivamente revocata con delibera del Consiglio comunale n° 44 del 13/10/2020.

2.2 Autorità di VAS e soggetti coinvolti

La Giunta comunale con delibera n.83 del 28/07/2020, preso atto che per predisporre la variante è necessario procedere alla verifica di assoggettabilità a VAS, per la quale risulta indispensabile nominare l'autorità procedente e l'autorità competente, ha proceduto alle seguenti nomine:

- Autorità procedente per la VAS ai sensi dell'art. 5 comma 1 lettera q) del D.Lgs. 152/2006 (punto 3.2 del D.gr n. 9/3836 del 25/07/2012) – *Geom. Sandro Cariboni – Assessore all'urbanistica/edilizia e LL. PP.*;
- Autorità competente per la VAS ai sensi dell'art. 5 comma 1 lettera p) del D.Lgs. 152/2006 (punto 3.3 del D.gr n. 9/3836 del 25/07/2012) – *Geom. Bruno Mazzina – Responsabile area tecnica del Comune di Colico all'uopo autorizzato*;

In applicazione della delibera sopra citata l'autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, ha confermato i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, nei seguenti soggetti:

Soggetti competenti in materia ambientale:

- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio – Via De Amicis, 11- Milano;
- Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia – U.O. Tutela e Valorizzazione del Territorio – Via Sasseti, 32/2 – Milano;
- A.R.P.A. Lombardia, Dipartimento di Lecco - Via I° Maggio, 21/B - Oggiono (LC);

- A.T.S. Brianza - Lecco Corso Carlo Alberto, 120 – Lecco;

Enti territorialmente interessati:

- Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio ed Urbanistica – Milano;
- Provincia di Lecco – Settore Ambiente Ecologia e Territorio - Piazza Lega Lombarda, 4 – Lecco;
- Comunità Montana Valsassina Valvarrone Val d’Esino e Riviera – Via Fornace Merlo, 1 – Barzio (LC);
- Comuni confinanti: Bellano - Vendrogno – Tremenico – Introzzo – Vestreno – Dorio;
- Autorità di Bacino del Lario e dei Laghi Minori – Piazzale V. Emanuele, 5 – Menaggio (CO);
- Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po;
- Bacino Imbrifero Montano;

Pubblico interessato e pubblico:

- Anas Spa
- Reti ferroviarie Italiane;
- Silea Spa
- Lario reti Holding
- WWF – Sezione di Lecco;
- Legambiente
- Italia Nostra
- Ordini Professionali e Collegi Edili: Geologi – Architetti – Ingegneri – Geometri Periti Industriali Edili
- la popolazione comunale le associazioni di Dervio
- le parrocchie di Dervio/Corenno
- la Direzione Scolastica di Dervio

2.3 Istanze pervenute

A seguito del procedimento di variante al PGT, di cui è stato dato avvio il 19/09/2016, sono pervenute da parte dei cittadini 16 istanze. Successivamente l’Amministrazione ha inteso riavviare con delibera di Giunta comunale n.83 del 28/07/2020 il procedimento di variante al PGT riaprendo i termini per presentare le istanze, di queste ne sono pervenute 5.

ELENCO ISTANZE VARIANTE PGT DERVIO					
N.	PROT. Generale	DATA	OSSERVANTE	MAPPALI LOCALITA'	OGGETTO
1	6846	14/11/2016	Cazzaniga Valeria Maria- Simona Maria - Daniela Ferrario Luisa - Alessandra	Fg.COR/2 Mapp.759- 1006	Avere la possibilità di edificare nuove costruzioni attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti e la successiva ricostruzione degli stessi in tutto o in parte diverso dal precedente; Togliere il vincolo previsto dal D.gls 42/2004 e sottoporre a questa amministrazione ogni intervento di nuova realizzazione a salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.
2	4692	28/07/2017	PIEMA Spa - Ghislanzoni	Fg.DER/9 Mapp.230- 2676-2044- 1686	Modificare le scelte urbanistiche del comparto
3	6611	18/11/2017	Gamaleri Emilia Ferari Renato	Strade	Richiesta di realizzazione di un marciapiede compreso tra Km.ca 82+700 e Km.ca 83+200 lato sinistro
4	6663	13/11/2017	Ripamonti Paola		Valutare una proposta di variante al PT3 diminuendo l'attuale s.l.p. convenzionata a fronte di una destinazione d'uso mista (residenza turistico-ricettiva e residenze di seconda casa)
5	6751	17/11/2017	ANAS	Fg.DER/9 Mapp.642	Individuare una soluzione progettuale fattibile per la realizzazione del collegamento tra lo svincolo della SS36 e la SP72 in quanto la rotatoria ricade su un bene tutelato ai sensi dell'art.10 del D.Lgs 42/2004
6	7032	28/11/2017	FELDSPATO – Basting Elisabeth	Fg.DER/14 Mapp.145- 3742 Fg.COR/2 Mapp.599	Modificare in parte le norme tecniche dell'articolo 20 zona "T1_Tessuto urbano saturo" e la scheda dell'ambito soggetto a Piano Attuativo PA1.
7	7115	30/11/2017	Viganò Giancarlo Canzani Silvana		Eliminare l'ambito soggetto a Piano attuativo PA2 e destinare l'area a parcheggio; o modificare la scheda dell'ambito PA2 riducendo significativamente la volumetria edificabile e le altezze massime degli edifici.
8	7119	30/11/2017	Bonazzola Emanuela Cassinelli Ivana	Fg.DER/14 Mapp.2675	Inserire una norma speciale nel comma 7.3 dell'articolo 18 zona "Na_Nucleo di antica formazione", così da consentire ai fabbricati classificati con il grado di intervento C3 di trasportare la volumetria in diversa posizione per una migliore distribuzione dei piani

					abitabili.
9	7128	01/12/2017	Malisardi Debora Malisardi Andrea		Ridefinizione del comparto individuato nell'ambito a piano attuativo PA4, individuando una fascia da cedere al Comune, un'area per la realizzazione di box interrati/ seminterrati e la restante area inserendola in zona "T4_Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde".
10	7159	01/12/2017	Bartesaghi Nella Bartesaghi Fabio		Modificare il secondo comma dell'art. 24.8 inserendo fin da ora "con decorrenza dall'1 gennaio 2020" o "dalla data di dismissione dell'attività", che la disciplina dell'area sarà quella prevista per il contesto urbano in cui è inserita cioè "T3_Tessuto urbano con vincolo ambientale"
11	7247	05/12/2017	Raimondi Donato Raimondi Anita Milani Attilia		Eliminare il vincolo attuativo complessivo attuale del PA5 (PCC2) e di utilizzare lo stesso percorso della prevista realizzazione di un ramo fognario per realizzare una strada di servizio dell'area.
12	7249	05/12/2017	Bonazzola Denus		Completare il comparto denominato DPC che è stato tolto dalla variante approvata ma non ancora completato, permettendo di destinare le volumetrie non ancora realizzate alla costruzione di un edificio residenziale e non più artigianale.
13	1773	13/03/2018	Carimati Laura	Fg.DER/14 Mapp.3803- 3805-3909- 3505-529- 5207	Attribuire alla proprietà il sovrasimbolo [c], come da art. 24.8, così d'aver la possibilità di fare il cambio di destinazione urbanistica in caso di dismissione dell'attività artigianale in essere.
14	1774	13/23/2018	Bianchi Bazzi Walter Danieli Regina	Fg.DER/1 Mapp.5224- 950-956-2016 Fg.DER/1 Mapp.2009- 957-959-958- 878-955-879- 881-2008- 2829	Concedere una volumetria pari a 1.000 mc. a ciascuno dei due richiedenti con facoltà di traslare e modificare la posizione dei fabbricati esistenti.
15	1775	13/03/2018	Bianchi Bazzi Walter	Fg.COR/2 Mapp.298- 604-1135- 1137	Modificare la destinazione urbanistica da "AG_Aree destinate all'agricoltura" in zona "T6_Tessuto turistico ricettivo" concedendo una volumetria pari a 1mc/mq.
16		23/03/2018	Bianchi Bazzi	Fg.COR/2	Inserire l'area in zona "T2 Tessuto

			Walter	Mapp.616-847	urbano di completamento” come i terreni limitrofi.
ISTANZE PRESENTATE A SEGUITO DEL RIAVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE					
17	6699	30/10/2020	Giordano Luigi		Dare la possibilità nelle zone “T4 - Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde” di realizzare dei fabbricati con destinazione autorimessa privata, con superficie massima di 45 mq., con altezza massima all’intradosso della soletta di copertura non superiore ai 2,50 e con rapporto di copertura che non ecceda il 30%, anche sui mappali sprovvisti di fabbricati principali.
18	6734	02/11/2020	Gruppo Consigliare del Comune di Dervio “Insieme per Dervio”		Propone una serie di interventi e di suggerimenti normativi.
19	6735	02/11/2020	Pedrazzini Fabrizio		Consentire nell’ambito T4 ed in particolare nell’area contraddistinta con * Tramontanico, l’ampliamento una tantum degli edifici esistenti nella misura del 25% della volumetria esistente e che tale ampliamento non sia più finalizzato all’esclusivo adeguamento igienico sanitario.
20	6736	02/11/2020	Minelli Marco	Fg.9 Mapp.176-3081	Concedere la possibilità di realizzare, nel sottosuolo dei mappali privati a destinazione urbanistica “ST1_Atrezzature pubbliche di interesse comune”, autorimesse private e di destinare l’utilizzo della soprastante area a verde privato.
21	6737	02/11/2020	Pozzi Italo	Fg.9 Mapp.927-1107-840-1360-1363-1364-1367-1368	Inserire l’area in zona turistico-commerciale così da permettere la realizzazione di interventi di cui alla lettera e) dell’art.27 della legge 12/2005 e dunque interventi di nuova costruzione.

3- LE PROPOSTE DI VARIANTE

Il Comune di Dervio è dotato del Piano di Governo del Territorio, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 14/04/2009 e approvato con delibera del Consiglio comunale n. 44 del 29/09/2011; il provvedimento di compatibilità con il PTCP della Provincia di Lecco è stato espresso con delibera n. 216 del 28/07/2009.

Successivamente l'Amministrazione ha approvato una variante al vigente Piano di Governo del Territorio approvata sul BURL n.21 del 21/05/2014, ed un adeguamento dello strumento urbanistico in variante a seguito del progetto definitivo approvato dalla Provincia di Lecco riguardante "interventi di adeguamento del calibro stradale e regimazione idraulico lungo la SP 67 Alta Valsassina e Valvarrone", approvata sul BURL n.41 del 08/10/2014.

La variante in esame riguarda il Piano delle regole ed il Piano dei Servizi, mentre le tavole del Documento di Piano vengono modificate esclusivamente in quanto è stato necessario adeguare la previsione relativa al peduncolo, ancorché non in forma definitiva, in quanto ANAS spa non ritiene più adeguato il tracciato inserito nelle tavole del Documento di piano e la previsione così inserita comporta una penalizzazione sull'immobile ex cantoniera.

La variante comporta principalmente modifiche al Piano dei Servizi relativamente alla modifica delle aree in località "la Foppa" con l'eliminazione della previsione del lido di accesso pubblico ritenuto non strategico e con l'inserimento di un percorso Lungolago che collega Dervio con la frazione Corenno Plinio e di un tratto, nella località Borgo, che permette di superare un'interruzione esistente.

Nelle cartografie del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi è stato anche modificato il perimetro del vincolo idrogeologico che presentava alcune imprecisioni ed inserito un marciapiede in fianco alla strada provinciale 72.

Sono state inoltre introdotte nuove piccole modifiche, meglio illustrate nel capitolo che segue.

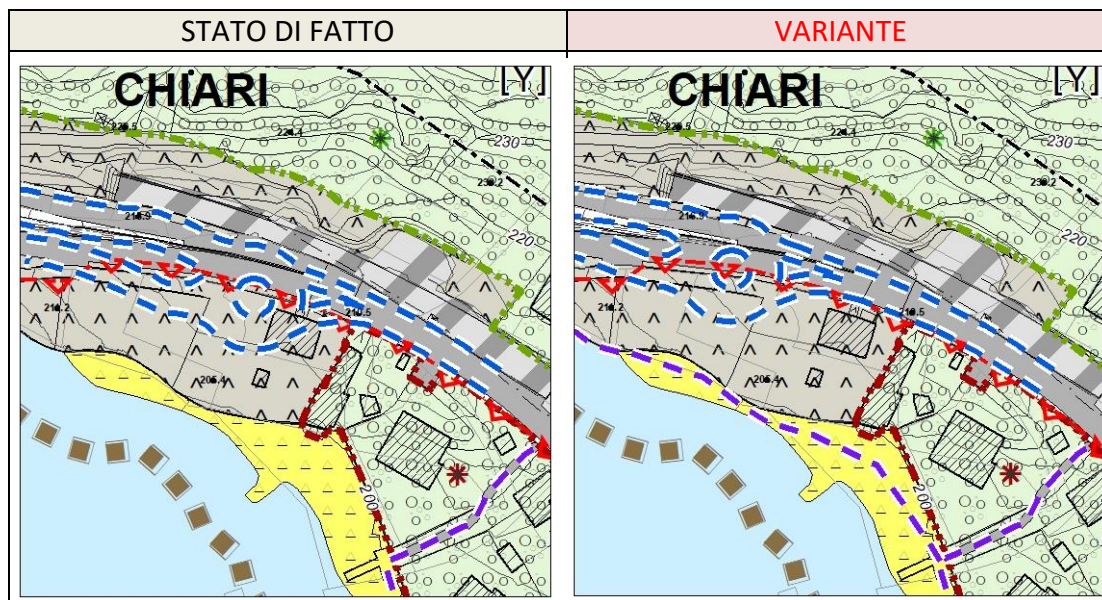
Si precisa comunque che l'insieme delle modifiche proposte non comporta variazioni sostanziali, ma risponde soltanto alla necessità di adeguare il PGT alle esigenze emerse anche con l'obiettivo di semplificare l'attuazione delle previsioni.

La variante al Piano di Governo del Territorio riguarda più dettagliatamente gli ambiti che seguono che vengono meglio illustrati anche attraverso un confronto delle tavole di progetto sia nello stato di fatto che nella variante proposta.

Modifica n° 1

La modifica riguarda l'adeguamento della previsione viabilistica relativa al peduncolo, benché non ancora definitiva, in quanto quella riportata nel piano vigente è considerata non più adeguata.

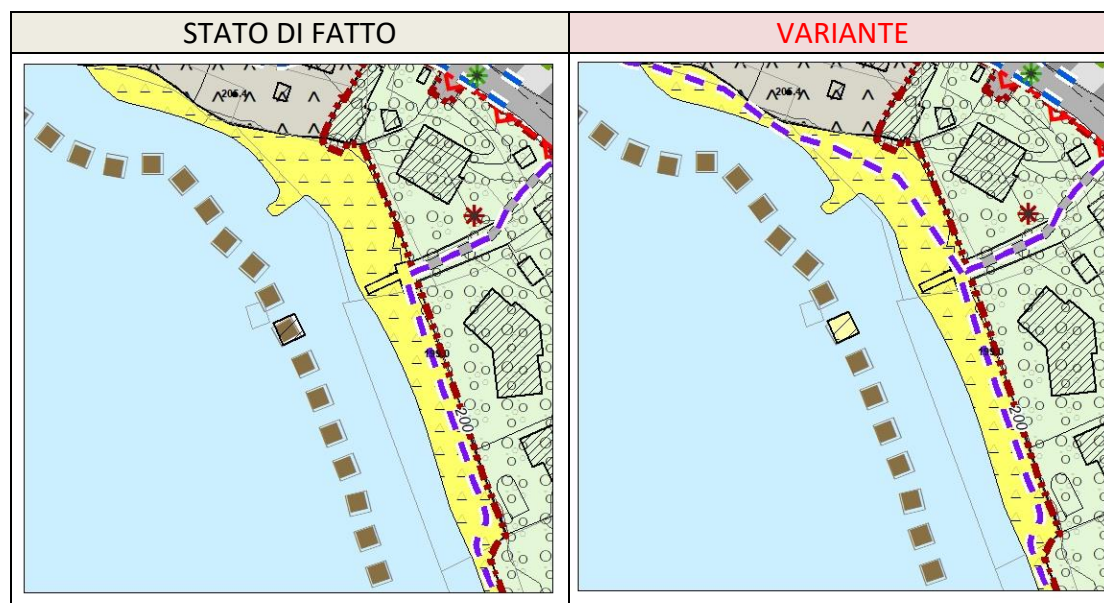
Si modificano di conseguenza le tavole del Documento di piano Tav_13Aa/b_Obiettivi di piano, le tavole di progetto del Piano delle regole Tavv_1Ca/b_Tavola di Progetto e le tavole del Piano dei servizi Tav.1Ba/b_Tavola di Progetto.



Modifica n° 2

La modifica riguarda l'individuazione urbanistica in zona "ST2_Atrezzature private di interesse comune" di un fabbricato attualmente privo di destinazione.

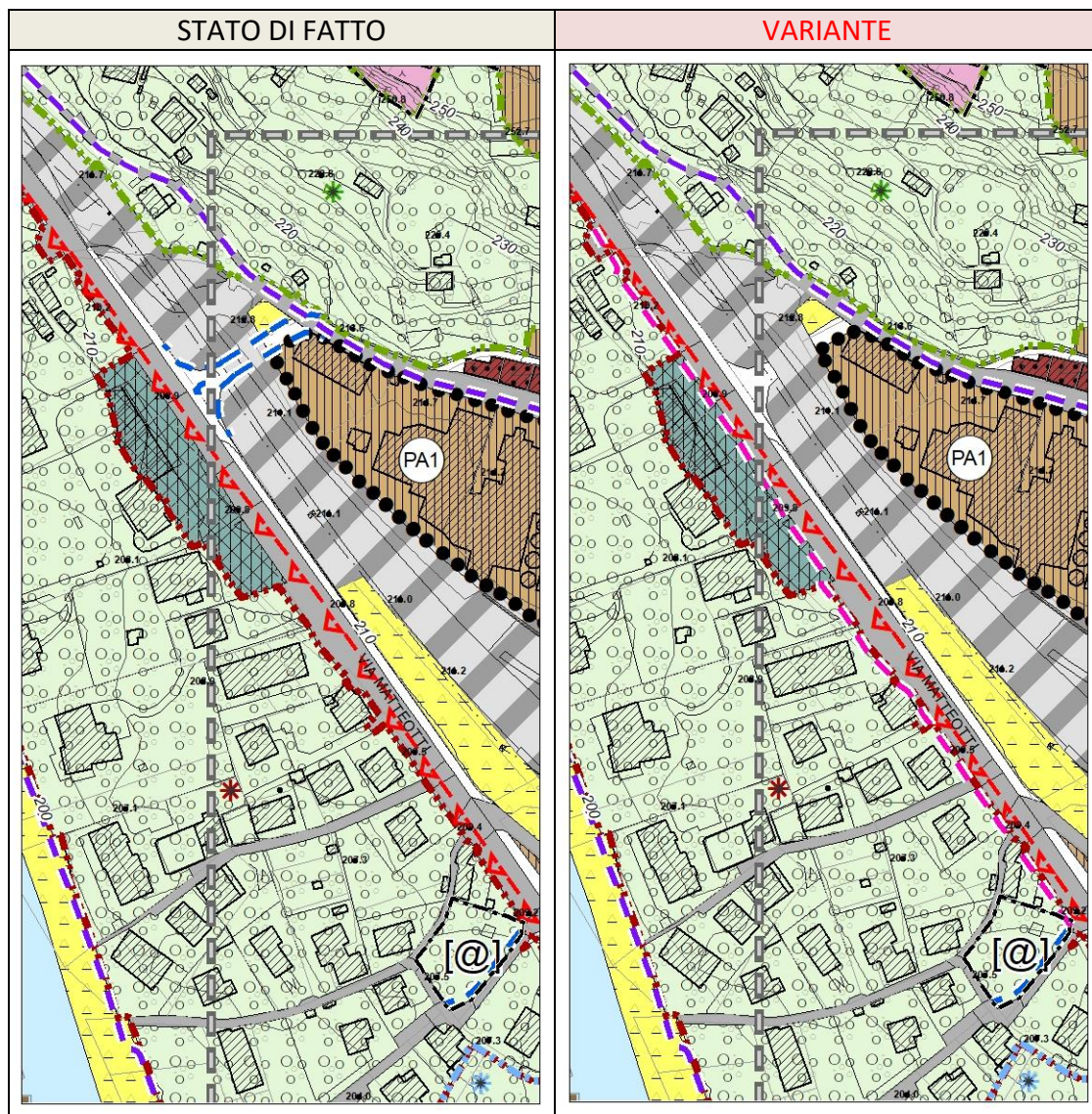
Si modificano di conseguenza le tavole le tavole di progetto del Piano delle regole Tavv_1Ca/b Tavola di Progetto e le tavole del Piano dei servizi Tav.1Ba/b Tavola di Progetto".



Modifica n° 3

La modifica riguarda l'individuazione di un marciapiede di progetto lungo la Via Matteotti (strada provinciale 72) in un tratto stradale attualmente sprovvisto.

Si modificano di conseguenza le tavole di progetto del Piano delle regole Tavv_1Ca/b_Tavola di Progetto e le tavole del Piano dei servizi Tav.1Ba/b_Tavola di Progetto”.

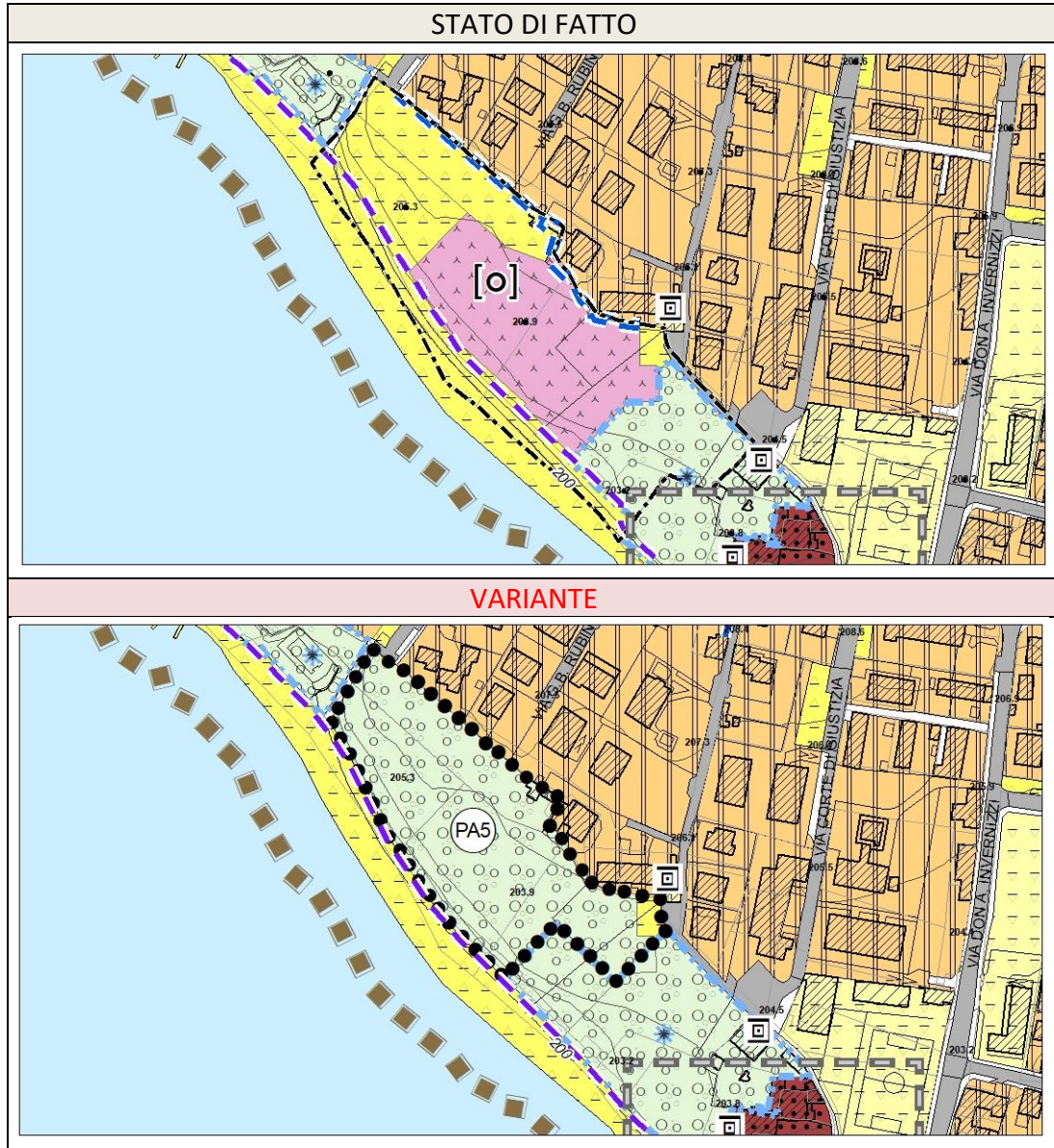


Modifica n° 4

La modifica riguarda il Piano delle regole ed il piano dei servizi, ed interviene su un comparto edificatorio identificato nel PGT vigente in zona “T6_tessuto turistico ricettivo e campeggi” ed in parte in zona “ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune”.

La variante comporta una revisione complessiva del piano riconducendo l’area ad un ambito urbanisticamente più idoneo alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del contesto. In particolare si riduce la capacità edificatoria prevedendo la possibilità di realizzare modeste costruzioni a carattere residenziale destinando la restante parte a verde privato. L’attuazione del comparto avviene attraverso un permesso di costruire convenzionato inserendo l’intera area in zona T4_Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde e trasferendo la scheda relativa al permesso di costruire convenzionato dalla zona T6 alla zona T4 eliminando il sovrasimbolo esistente.

Si modificano di conseguenza le tavole di progetto del Piano delle regole Tavv_1Ca/b_Tavola di Progetto e le tavole del Piano dei servizi Tav.1Ba/b_Tavola di Progetto”.



La scheda relativa all'ambito assoggettato al permesso di costruire convenzionato viene riformulata come segue:

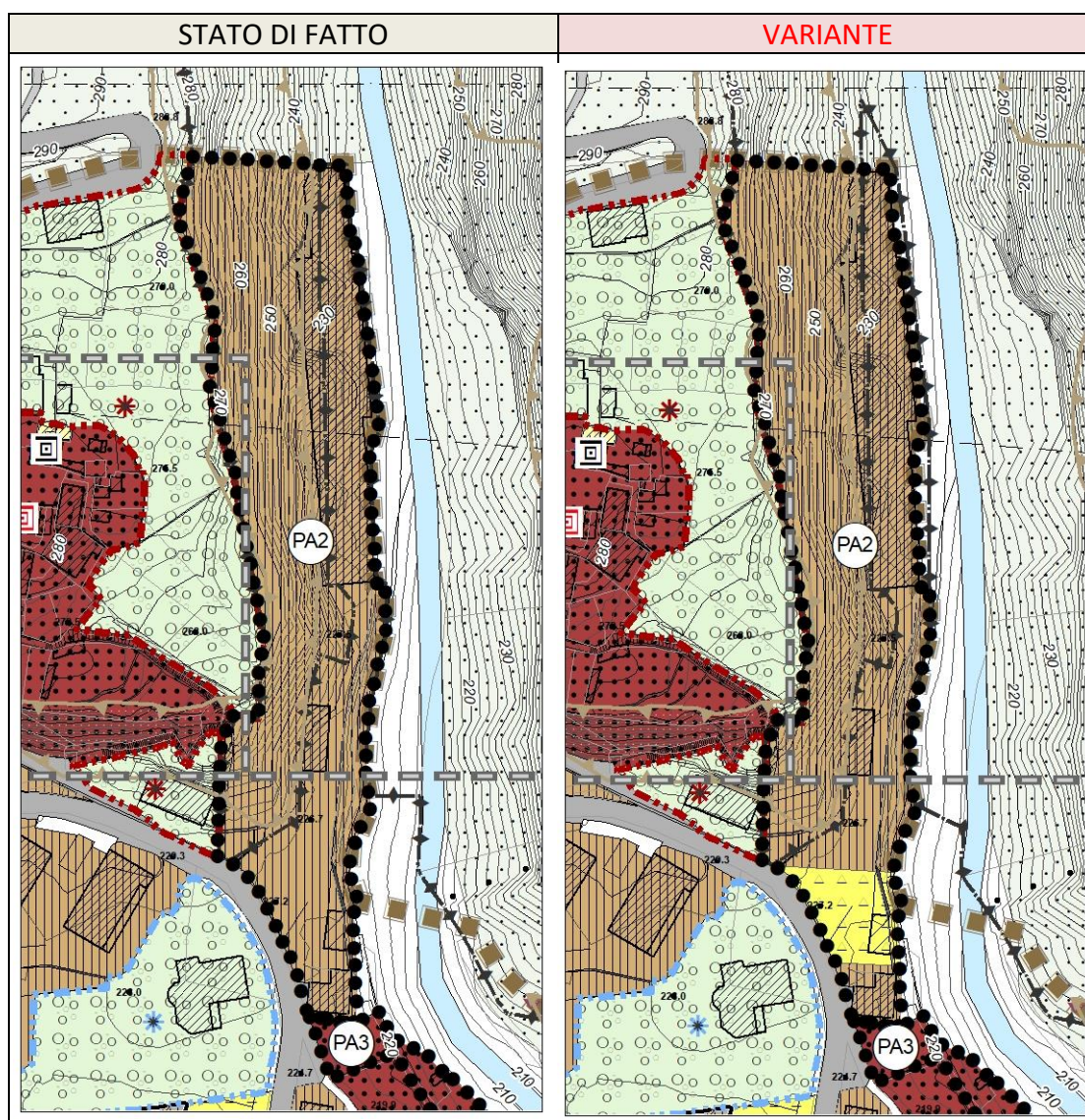
PA N°5 - Aree in località alla Foppa –	
<i>Obiettivi del progetto</i>	L'intervento ha come obiettivo la sistemazione di un'area a verde privato, con la contestuale costruzione di modeste volumetrie residenziali e la previsione di uno standard qualitativo.
<i>Modalità di attuazione</i>	L'attuazione dell'intervento avverrà mediante l'approvazione di un piano attuativo.
<i>Prescrizioni particolari</i>	L'area deve essere sistemata con il mantenimento delle essenze arboree di maggior pregio e la contestuale previsione di nuove essenze autoctone che migliorano il rapporto con il lago. Le architetture previste devono essere integrate in un progetto delle aree verdi per consentire una migliore integrazione nel contesto di particolare pregio ambientale.
<i>Parametri urbanistici</i>	E' consentita la realizzazione di una volumetria residenziale pari a 4.000 mc., da realizzare in edifici con un massimo di due piani abitabili senza la formazione di sottotetti; la volumetria non potrà essere realizzata a corpo unico ma dovrà essere suddivisa in 3 / 4 corpi di fabbrica distinti, collocati nel lotto sufficientemente distanziati al fine di produrre il minor impatto visivo dal lago. Il progetto dovrà prevedere una ampia dotazione di aree verdi piantumate con essenze autoctone, che permettano di mitigare l'intervento dagli scorci visivi più significativi.
<i>Standard ordinario</i>	Sono previsti gli standard di cui all'art. 46 della legge 12/2005 e la cessione delle aree antistanti la chiesa di S. Gregorio individuate nella tavola di progetto.
<i>Standard qualitativo</i>	La proprietà, in compensazione alle opere consentite attraverso il presente PA, si impegna a versare al Comune di Dervio un importo definito in apposito atto unilaterale d'obbligo sottoscritto per l'esecuzione di opere pubbliche indicate dal Comune.

Modifica n° 5

La modifica riguarda l'individuazione di un nuovo parcheggio all'interno di un ambito soggetto a Piano attuativo (PA2) in quanto la zona, intensamente costruita, necessita di ulteriori posti auto.

Si modificano di conseguenza le tavole di progetto del Piano delle regole Tavv_1Ca/b_Tavola di Progetto e le tavole del Piano dei servizi Tav.1Ba/b_Tavola di Progetto”.

L'intero comparto viene inoltre inserito tra gli ambiti della rigenerazione urbana, ai sensi della L.R. 18/2019, riportando all'interno della scheda dell'ambito il riferimento legislativo avanti citato.

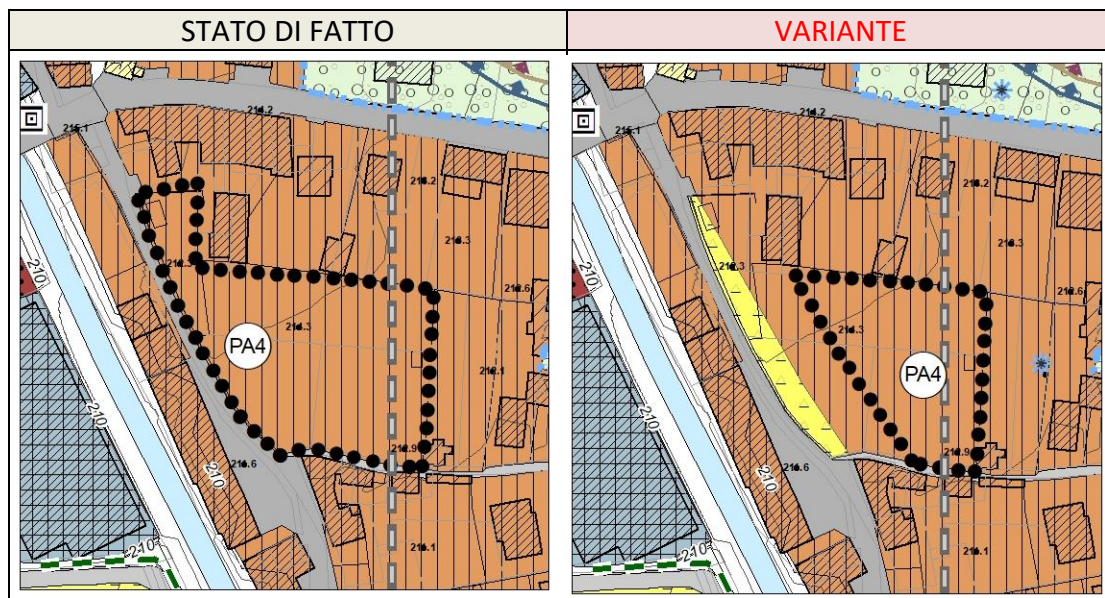


PA N°2 – Area ex Metallurgica	
<i>Obiettivi del progetto</i>	L'obiettivo del progetto è quello di riqualificare dal punto di vista paesaggistico e funzionale un'area produttiva dismessa collocata in posizione strategica rispetto al centro abitato, creando contemporaneamente un collegamento pedonale lungo il Varrone, attraverso l'inserimento dell'area tra gli ambiti di rigenerazione urbana e del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi degli artt. 8 e 40 bis della l.r. 12/2005.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Adozione da parte della giunta e approvazione da parte del Consiglio comunale di un piano attuativo.
<i>Prescrizioni particolari</i>	Destinazioni d'uso ammesse: Costruzioni residenziali, attività commerciale
<i>Modalità di intervento</i>	L'intervento deve prevedere la rimozione delle strutture esistenti entro e non oltre un anno dalla stipula della convenzione con contemporanea riqualificazione del comparto. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e degli interventi di viabilità deve avvenire contestualmente alla costruzione del complesso e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere consegnate al comune entro e non oltre tre anni dalla stipula della convenzione. Le modalità di intervento sono quelle indicate dall'ar. 40 bis della l.r. 12/2005.
<i>Tipologia edilizia</i>	La progettazione architettonica deve prestare particolare attenzione al recupero ambientale dell'area proponendo edifici di qualità e sostenibilità ambientale sia rispetto alle architetture proposte che alla classe energetica dell'intervento . Sono consentiti due piani fuori terra e le volumetrie devono essere ripartite su 3 corpi di fabbrica staccati.
<i>Parametri urbanistici</i>	La volumetria massima consentita fuori terra è pari a mc. 3.900, Possibilità di realizzare autorimesse negli interrati anche su più piani.
<i>Standard e opere di urbanizzazione</i>	Sono a carico della proprietà proponente tutti gli oneri relativi alla realizzazione del marciapiede sulla Via Valvarrone e alla riqualificazione del percorso pedonale lungo il torrente.

Modifica n° 6

La modifica riguarda la corretta perimetrazione di un'area soggetta a Piano Attuativo (PA4), con l'inserimento di una fascia di area pubblica che consente l'allargamento della via alla Folla. In questo contesto l'allargamento stradale potrà prevedere anche la presenza di parcheggi pubblici e/o autorimesse, realizzabili sia direttamente dal comune che dai privati convenzionati.

Si modificano di conseguenza le tavole di progetto del Piano delle regole Tavv_1Ca/b_Tavola di Progetto e le tavole del Piano dei servizi Tav.1Ba/b_Tavola di Progetto”.

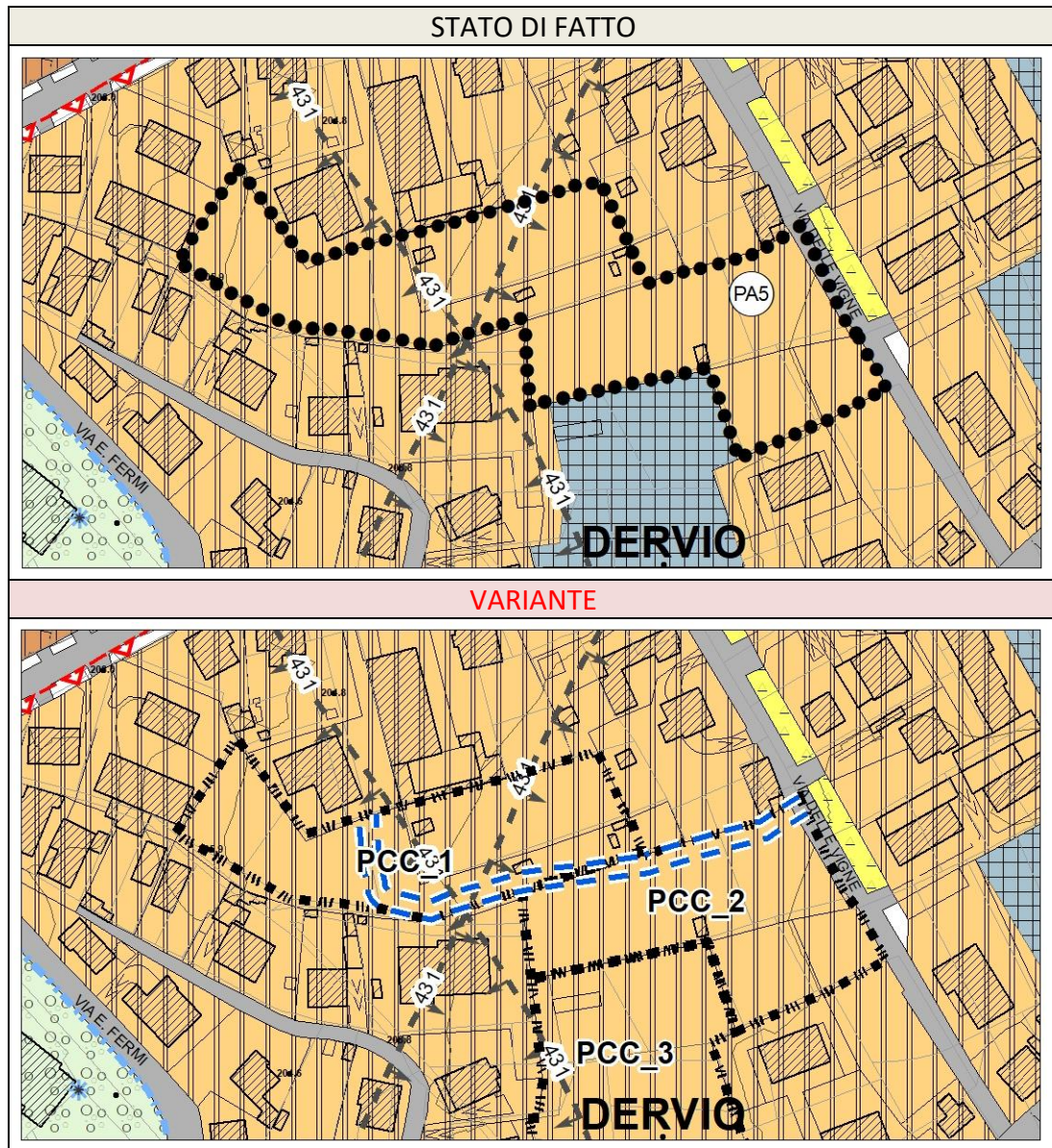


Modifica n° 7

La variante prende in considerazione un'area nella quale il PGT vigente prevede l'attuazione di un piano attuativo denominato PA5 eliminando un unico Piano attuativo e suddividendo l'ambito in due permessi di costruire convenzionati con l'indicazione della viabilità di accesso ai comparti.

L'ambito di intervento è ampliato comprendendo una parte dell'area a destinazione artigianale confinante, per la quale, come descritto più avanti, si prevede il cambio di destinazione.

Si modificano di conseguenza le tavole di progetto del Piano delle regole Tavv_1Ca/b_Tavola di Progetto e le tavole del Piano dei servizi Tav.1Ba/b_Tavola di Progetto”.



Si introducono nella normativa del piano delle regole all'art. 22 - T3_Tessuto urbano in ambito di vincolo ambientale le schede che contengono la normativa relativa allo sviluppo dei permessi di costruire convenzionati n.1 n.2.

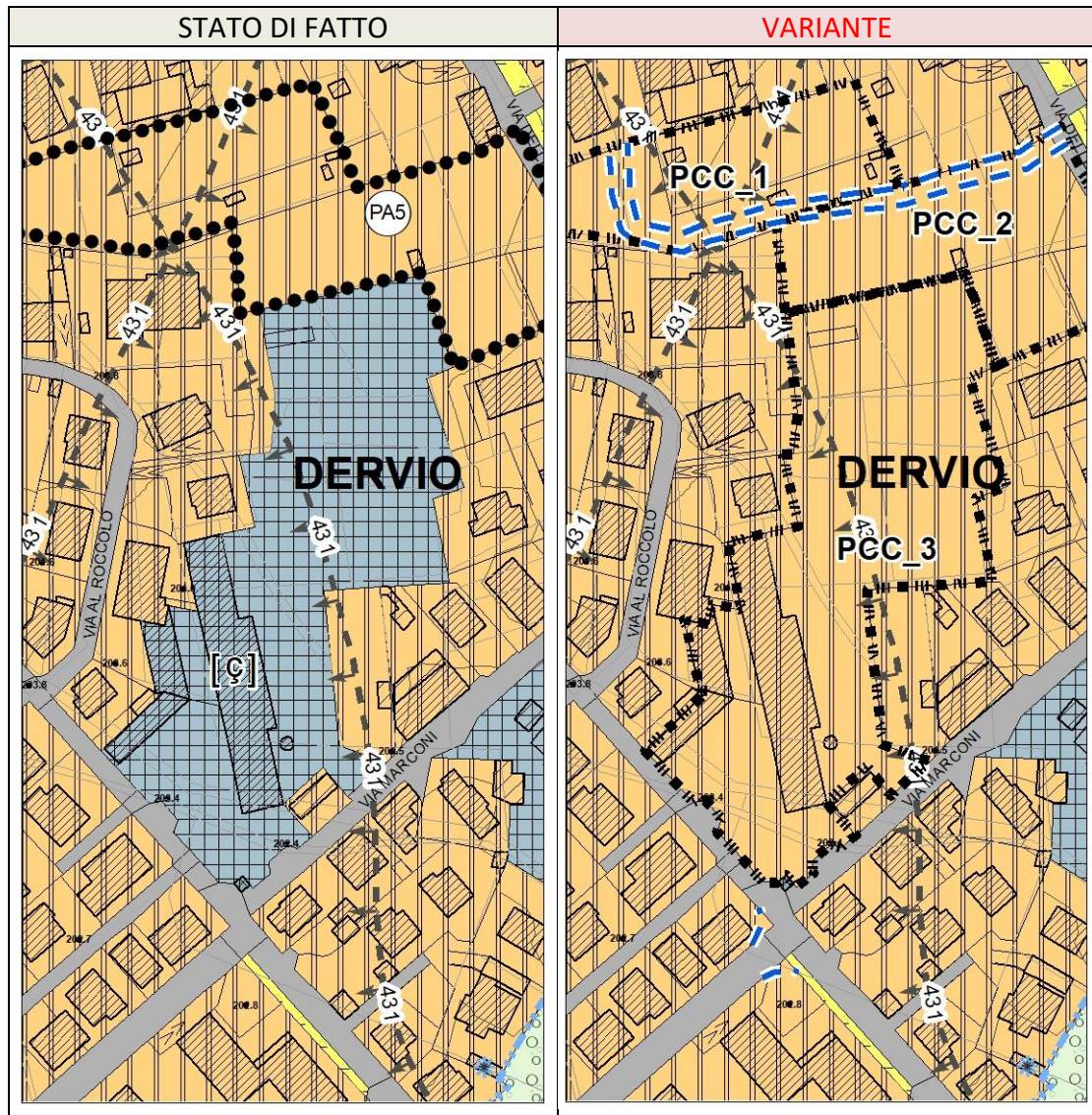
- Permisso di costruire convenzionato N 1	
<i>Obiettivi del progetto</i>	L'intervento prevede la possibilità di insediare costruzioni residenziali, prevedendo contestualmente le modalità di accesso ai lotti
<i>Modalità di attuazione</i>	L'attuazione dell'intervento avverrà mediante l'approvazione di un permesso di costruire convenzionato, attuabile anche per singoli lotti funzionali.
<i>Prescrizioni particolari</i>	Prima dell'approvazione del progetto deve essere predisposto dalla proprietà che per prima presenta la richiesta di PCC, un planivolumetrico che permette di verificare l'accessibilità a tutti i lotti .
<i>Parametri urbanistici</i>	Le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici sono quelli previsti per la zona T3
<i>Opere di urbanizzazione</i>	La proprietà, si impegna a realizzare la parte di viabilità indicata nel Piano, con possibile scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

- Permisso di costruire convenzionato N 2	
<i>Obiettivi del progetto</i>	L'intervento prevede la possibilità di insediare costruzioni residenziali, prevedendo contestualmente le modalità di accesso ai lotti
<i>Modalità di attuazione</i>	L'attuazione dell'intervento avverrà mediante l'approvazione di un permesso di costruire convenzionato, attuabile anche per singoli lotti funzionali.
<i>Prescrizioni particolari</i>	Prima dell'approvazione del progetto deve essere predisposto dalla proprietà che per prima presenta la richiesta di PCC, un planivolumetrico che permette di verificare l'accessibilità a tutti i lotti
<i>Parametri urbanistici</i>	Le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici sono quelli previsti per la zona T3
<i>Opere di urbanizzazione</i>	La proprietà, si impegna a realizzare la parte di viabilità indicata nel Piano, con possibile scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

Modifica n° 8

L'area oggetto di variante è classificata dal PGT vigente "T5_Tessuto produttivo esistente e di completamento" con una specifica normativa che indica la possibilità, in caso di dismissione dell'attività produttiva, di prevedere un cambio di destinazione d'uso compatibile con il contesto circostante. La variante prende atto di questa indicazione e modifica la destinazione d'uso assimilando l'area al contesto limitrofo e classificandola in zona "T3_Tessuto urbano in ambito con vincolo ambientale" , assoggettando il comparto ad un permesso di costruire convenzionato la cui attuazione prevede l'applicazione dei disposti previsti dall'articolo 16 comma 4ter del D.P.R. 380/2001. Si inserisce all'art. 22 "T3_Tessuto urbano in ambito con vincolo ambientale" una specifica tabella riferita al permesso di costruire convenzionato n°3 e si elimina il riferimento normativo esistente all'art. 24 "T5_ Tessuto produttivo esistente e di completamento" paragrafo 8 Norme particolari.

Si modificano di conseguenza le tavole di progetto del Piano delle regole Tavv_1Ca/b_Tavola di Progetto e le tavole del Piano dei servizi Tav.1Ba/b_Tavola di Progetto".



Si introducono nella normativa del piano delle regole all'art. 22 - T3_Tessuto urbano in ambito di vincolo ambientale le schede che contengono la normativa relativa allo sviluppo del permesso di costruire convenzionato n.3.

- Permessi di costruire convenzionato N 3	
<i>Obiettivi del progetto</i>	L'intervento prevedere il cambio di destinazione d'uso dell'area attualmente produttiva con la previsione di destinazioni assimilate al territorio circostante, in armonia con quanto indicato nella normativa del piano delle regole.
<i>Modalità di attuazione</i>	L'attuazione dell'intervento avverrà mediante l'approvazione di un permesso di costruire convenzionato, attuabile anche per lotti funzionali.
<i>Parametri urbanistici</i>	Le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici sono quelli previsti per la zona T3
<i>Standard ordinario</i>	L'area deve prevedere la dotazione degli standard urbanistici di cui all'art. 46 della legge regionale 12/2005.
<i>Standard qualitativo</i>	E' previsto un contributo al comune ai sensi dell'art. 16 comma 4 d-ter del DPR 380/2001

Modifica n° 9

Si tratta della riclassificazione di un'area soggetta a piano attuativo non attuato e scaduto, avente destinazione prevalente turistico ricettiva ed in parte in zona destinata a servizi pubblici.

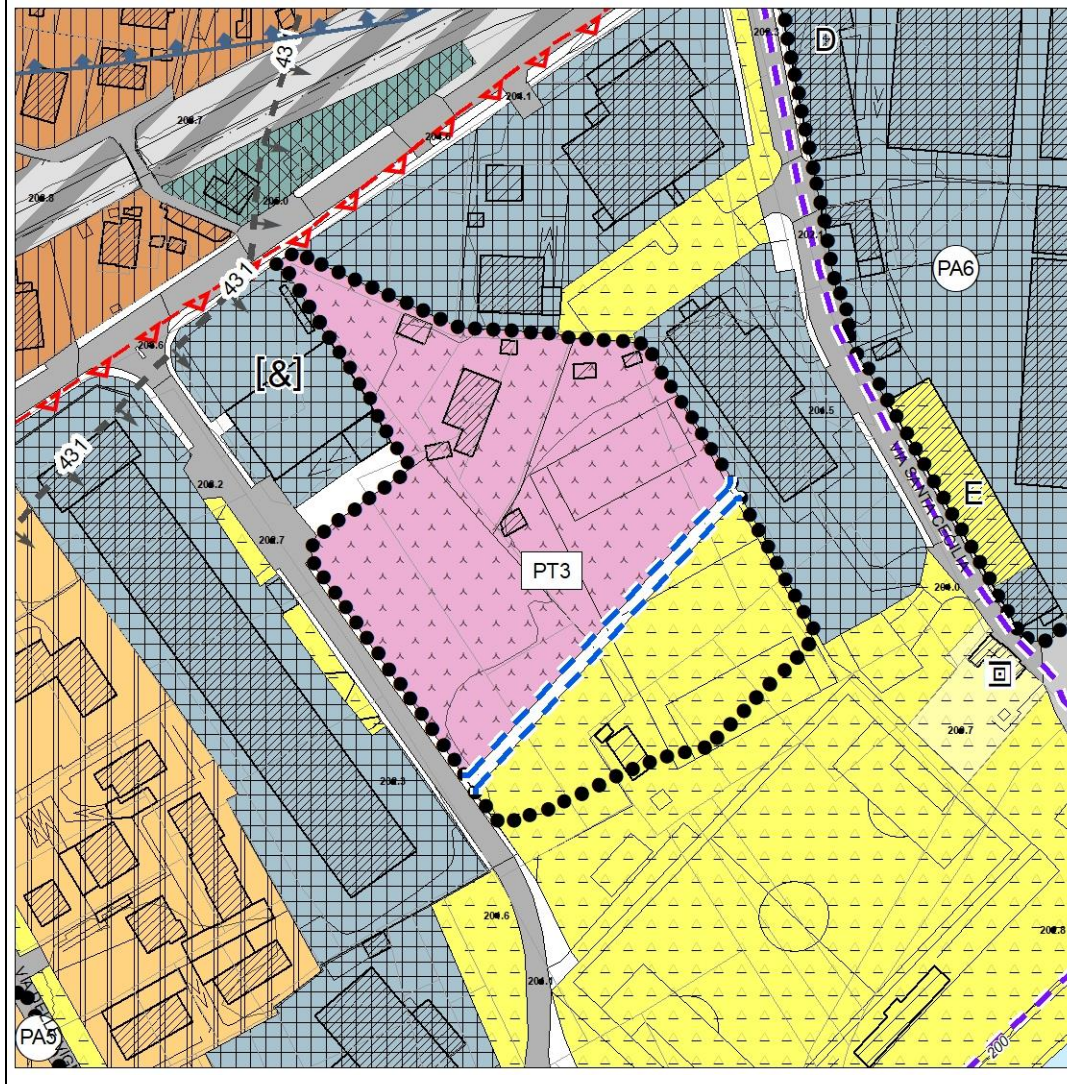
La modifica introdotta amplia gli spazi classificati ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune e classifica la parte residuale dell'ex PT3 in zona T3_Tessuto urbano in ambito con vincolo ambientale, con una destinazione d'uso residenziale e turistico ricettiva.

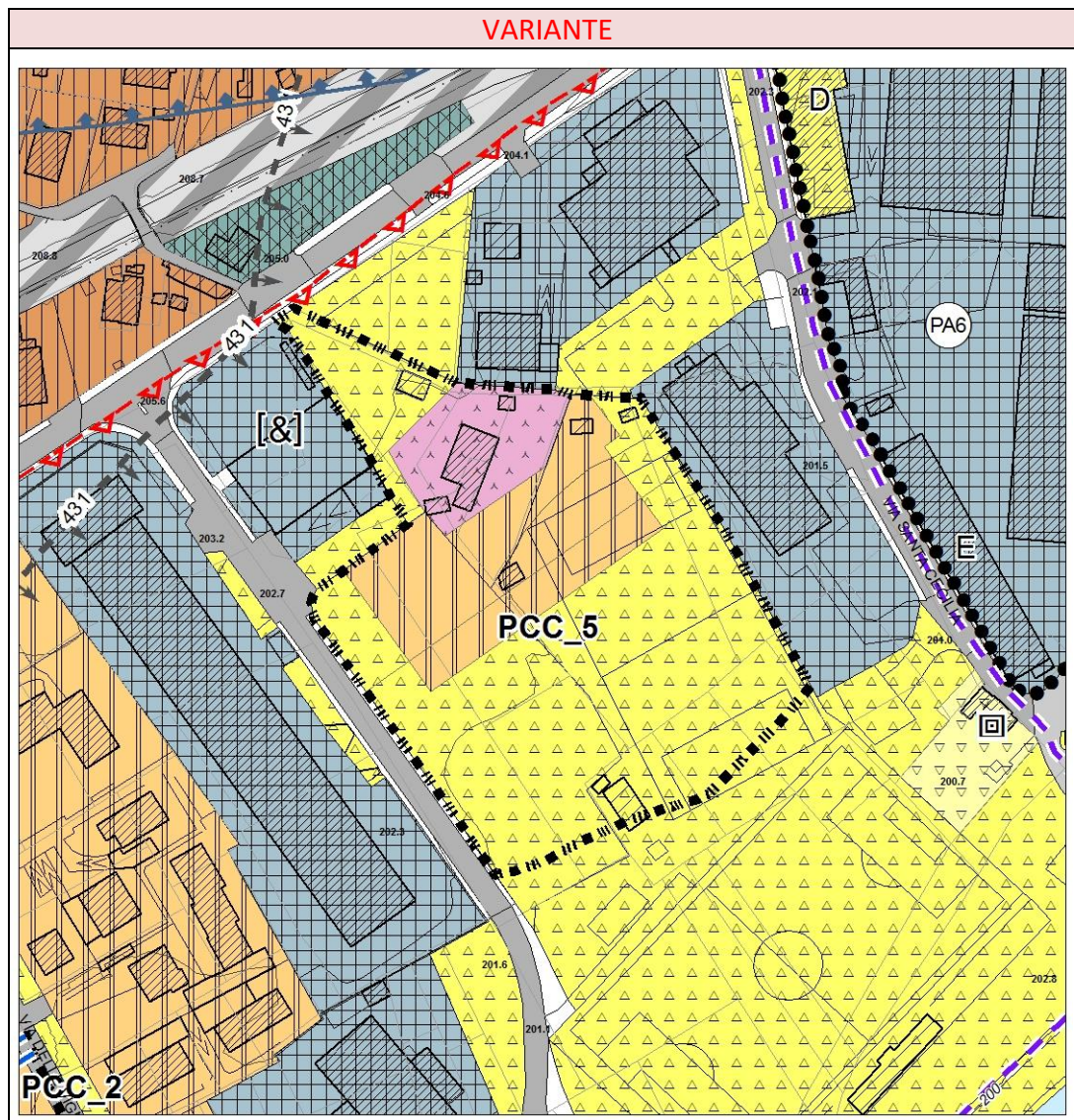
L'intervento verrà attuato attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato per permettere un controllo sulla attuazione delle previsioni da parte del Comune.

Si inserisce nella normativa del Piano delle Regole all'art. 22 "T3_ Tessuto urbano in ambito con vincolo ambientale" una norma relativa alle modalità di intervento nell'ambito PCC_5.

Si modificano di conseguenza le tavole di progetto del Piano delle regole Tavv_1Ca/b_Tavola di Progetto e le tavole del Piano dei servizi Tav.1Ba/b_Tavola di Progetto".

STATO DI FATTO





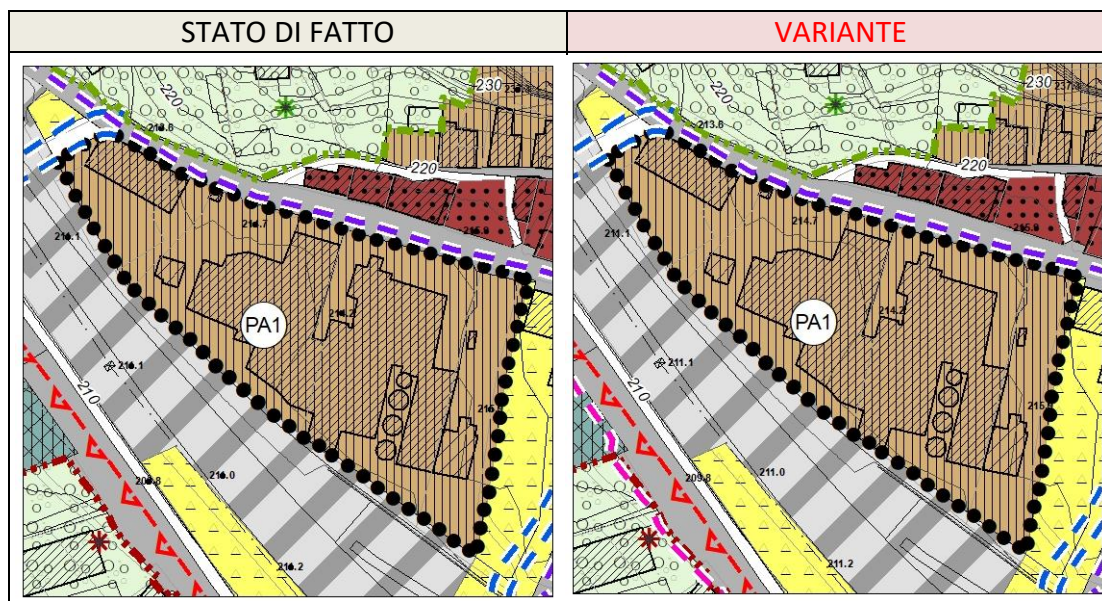
- Permisso di costruire convenzionato N 5

<i>Obiettivi del progetto</i>	L'intervento prevede la possibilità di insediare costruzioni con destinazione d'uso residenziale.
<i>Modalità di attuazione</i>	Permisso di costruire convenzionato
<i>Parametri urbanistici</i>	<p>La destinazione d'uso previste sono quelle della zona T3. La volumetria massima consentita è pari a mc 4.000 indipendentemente dall'indice fondiario della zona da realizzare in edifici con un massimo di tre piani abitabili senza la formazione di sottotetti. Per gli altri parametri edilizi valgono le norme della zona T3. Per le aree che ricadono in zona T6 l'intervento prevede l'utilizzo delle volumetrie esistenti con le destinazioni e i parametri edilizi della zona T6.</p>
<i>Standard urbanistico</i>	In compensazione alle opere consentite attraverso il presente PCC, la proprietà si impegna a cedere gratuitamente al comune le aree pubbliche contenute nel perimetro del Permisso di Costruire indicato nella tavola di progetto entro un anno dall'entrata in

	vigore della variante, come definito in apposito atto unilaterale d'obbligo.
--	--

Modifica n° 10

La modifica riguarda la normativa dettagliata relativa alle modalità di intervento del PA_1 Area ex Feldspato, normata dall'art.20 - T1_Tessuto urbano saturo delle norme di attuazione del piano delle regole nonché l'inserimento dell'intero comparto tra gli ambiti della rigenerazione urbana, ai sensi della L.R. 18/2019, riportando all'interno della scheda dell'ambito il riferimento legislativo avanti citato.



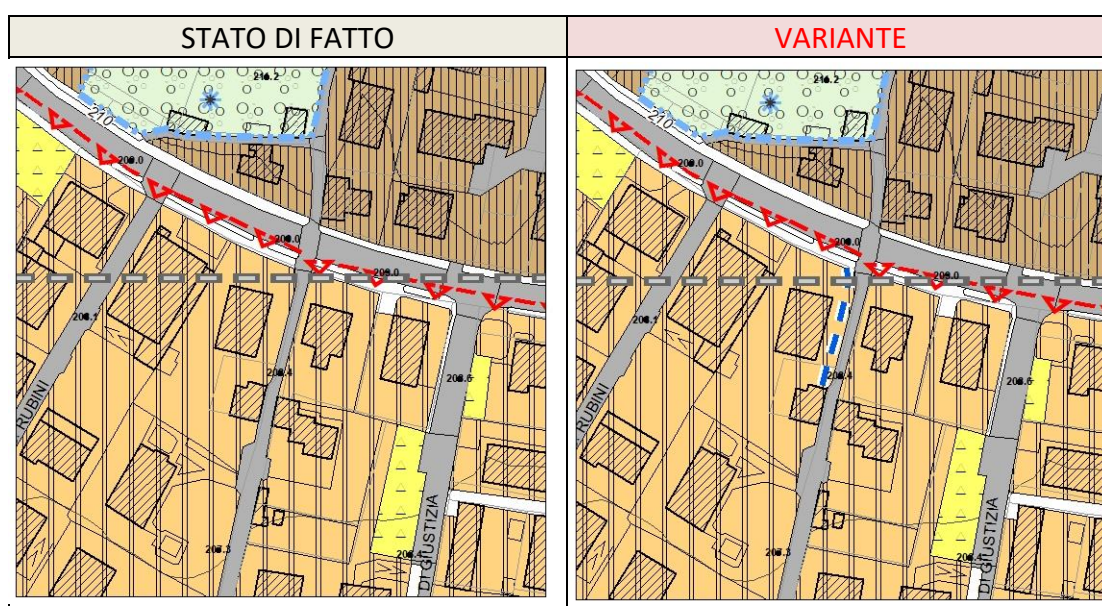
PA N°1 – Area ex feldspato	
<i>Obiettivi del progetto</i>	<p>L'obiettivo del progetto è quello di riqualificare dal punto di vista paesaggistico e funzionale un'area produttiva dismessa collocata in posizione strategica rispetto al centro abitato, creando contemporaneamente una migliore viabilità nel comparto e un parcheggio pubblico a servizio del centro storico.</p> <p>L'area, per le sue caratteristiche intrinseche è inserita tra gli ambiti di rigenerazione urbana e tra quelli relativi al patrimonio edilizio dismesso con criticità, ai sensi degli art. 8 e 40 bis della l.r. 12/2005.</p>
<i>Strumenti di attuazione</i>	Approvazione da parte del Consiglio comunale di un piano attuativo.
<i>Prescrizioni particolari</i>	<p>Destinazioni d'uso ammesse:</p> <p>Costruzioni residenziali, attività turistico-ricettiva, attività commerciale, attività di ricreazione e svago, residenza convenzionata.</p>
<i>Modalità di intervento</i>	<p>L'intervento deve prevedere la rimozione delle strutture esistenti entro e non oltre un anno dalla stipula della convenzione.</p> <p>La realizzazione delle aree a standard e degli interventi di viabilità deve avvenire contestualmente alla costruzione del complesso e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere</p>

	<p>consegnate al comune entro e non oltre tre anni dalla stipula della convenzione.</p> <p>Le modalità di intervento sono quelle previste dall'art. 40 bis della l.r. 12/2005.</p>
<i>Tipologia edilizia</i>	<p>La progettazione architettonica deve prestare particolare attenzione al recupero ambientale dell'area proponendo edifici di qualità e sostenibilità ambientale sia rispetto alle architetture proposte che alla classe energetica dell'intervento. Sono consentiti 3 piani fuori terra.</p>
<i>Parametri urbanistici</i>	<p>La volumetria massima consentita fuori terra è pari a mc. 10.000, oltre al mantenimento dell'edificio residenziale esistente di ca. 2.700 mc.; qualora l'edificio residenziale venisse demolito sarà possibile il riutilizzo della volumetria esistente.</p> <p>Realizzazione, all'interno delle volumetrie di cui al comma precedente, di circa 1.300 mq. di slp destinata ad attività private ad uso pubblico o attività turistico ricettive di cui una quota pari a 600 mq. di slp potrà essere realizzata al piano interrato o seminterrato in aggiunta alla volumetria sopra indicata.</p> <p>Possibilità di realizzare autorimesse negli interrati anche su più piani.</p>
<i>Standard e opere di urbanizzazione</i>	<p>Sono a carico della proprietà proponente tutti gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e più precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - allargamento stradale della via Diaz, con realizzazione del sottopasso ferroviario - realizzazione dei sottoservizi su via Diaz. - realizzazione del parcheggio indicato nella tavola1Cb del Piano delle Regole, e successiva cessione gratuita a comune dall'area sistemata. <p>Il Consiglio comunale, in ragione dell'entità delle opere poste a carico della proprietà, può consentire lo scomputo degli oneri di urbanizzazione.</p>

Modifica n° 11

La modifica riguarda l'allargamento del primo tratto della via San Gregorio dall'incrocio con via Matteotti, mediante cessione gratuita del terreno interessato e la realizzazione dell'intervento a carico del Comune.

Si modificano di conseguenza le tavole di progetto del Piano delle regole Tavv_1Ca/b_Tavola di Progetto e le tavole del Piano dei servizi Tav.1Ba/b_Tavola di Progetto”.



Modifica n° 12

La modifica riguarda la corretta indicazione dello standard qualitativo da rendere disponibile ad uso pubblico all'interno della proprietà ex Redaelli, individuato nell'edificio della ex mensa anziché nell'edificio industriale in precedenza individuato.

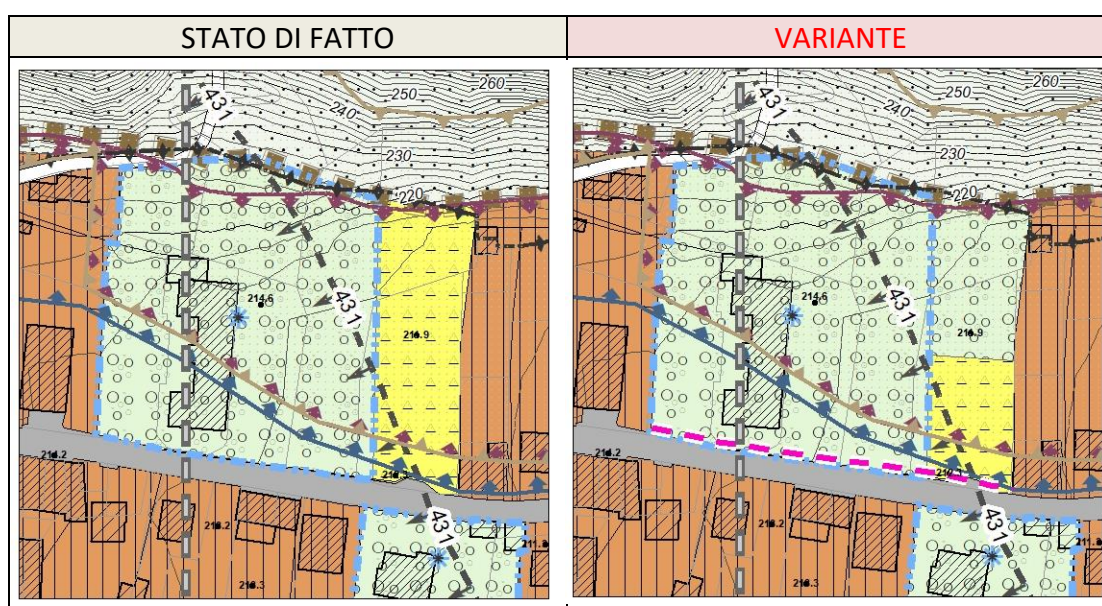
Si modificano di conseguenza le tavole di progetto del Piano delle regole Tavv_1Ca/b_Tavola di Progetto e le tavole del Piano dei servizi Tav.1Ba/b_Tavola di Progetto” e la tabella inserita all'art. 24 “T5_Tessuto produttivo esistente e di completamento” del Piano delle Regole.



Modifica n° 13

La modifica riguarda la riduzione di un'area pubblica in via Duca D'Aosta alle effettive necessità del contesto, prevedendo lo spazio sufficiente per la realizzazione di un parcheggio di almeno 25 posti auto.

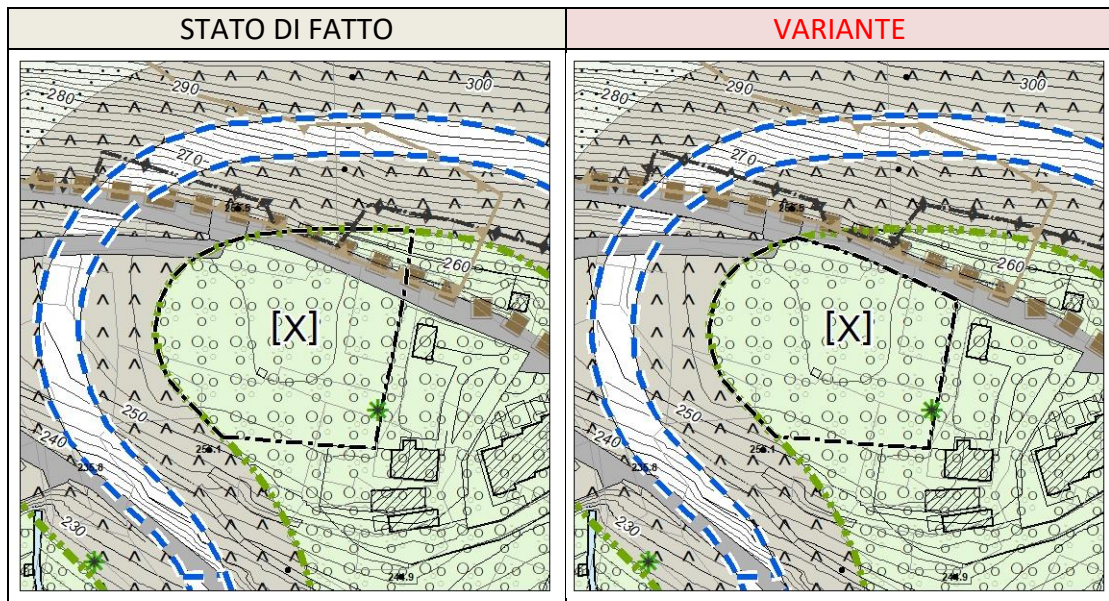
Si modificano di conseguenza le tavole di progetto del Piano delle regole Tavv_1Ca/b_Tavola di Progetto e le tavole del Piano dei servizi Tav.1Ba/b_Tavola di Progetto”.



Modifica n° 14

La modifica riguarda l'attribuzione delle modalità di intervento in località Chiari alle sole aree sottostanti la viabilità esistente.

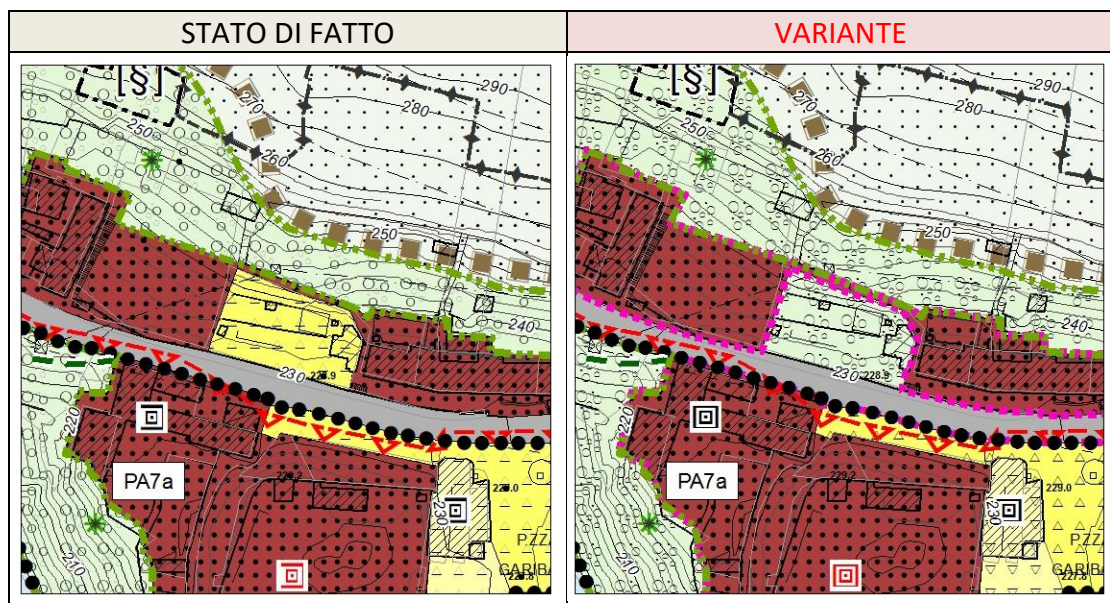
Si modificano di conseguenza le tavole di progetto del Piano delle regole Tavv_1Ca/b_Tavola di Progetto e le tavole del Piano dei servizi Tav.1Ba/b_Tavola di Progetto”.



Modifica n° 15

La modifica riguarda l'inserimento di un'area a Corenno Plinio, attualmente in zona ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune in zona T4 Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde.

Si modificano di conseguenza le tavole di progetto del Piano delle regole Tavv_1Ca/b_Tavola di Progetto e le tavole del Piano dei servizi Tav.1Ba/b_Tavola di Progetto”.

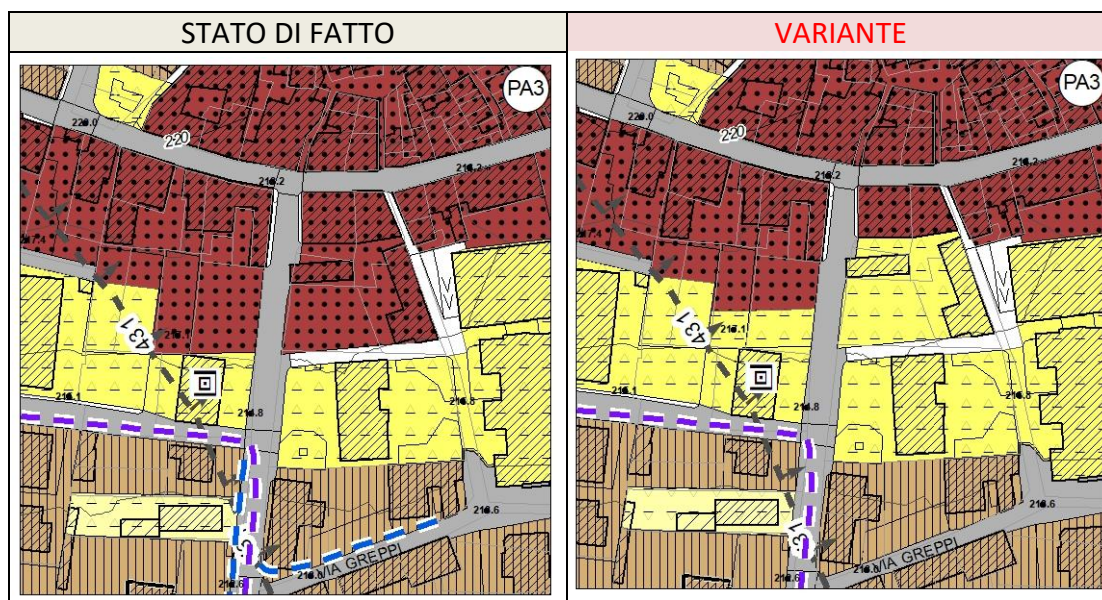


Modifica n° 16

La modifica riguarda l'inserimento di un'area attualmente inserita nel Nucleo di Antica formazione, tra le aree destinate ai Servizi Pubblici, intendendo il comune realizzare in questo comparto un asilo nido.

Inoltre nell'ambito è prevista un'area a parcheggio a servizio delle strutture pubbliche esistenti in zona, dove gli spazi di parcheggio risultano insufficienti.

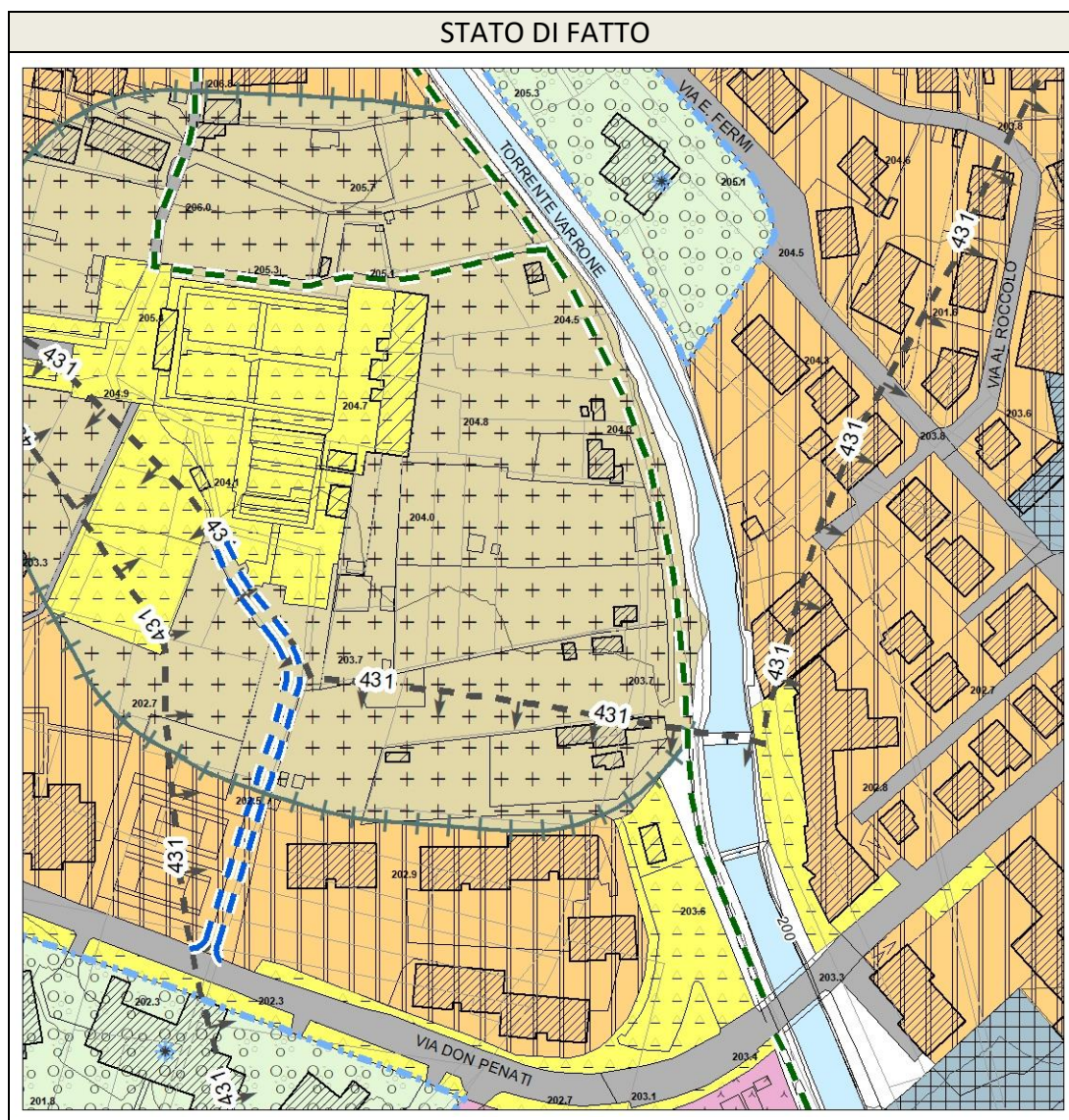
Si modificano di conseguenza le tavole di progetto del Piano delle regole Tavv_1Ca/b_Tavola di Progetto e le tavole del Piano dei servizi Tav.1Ba/b_Tavola di Progetto”.

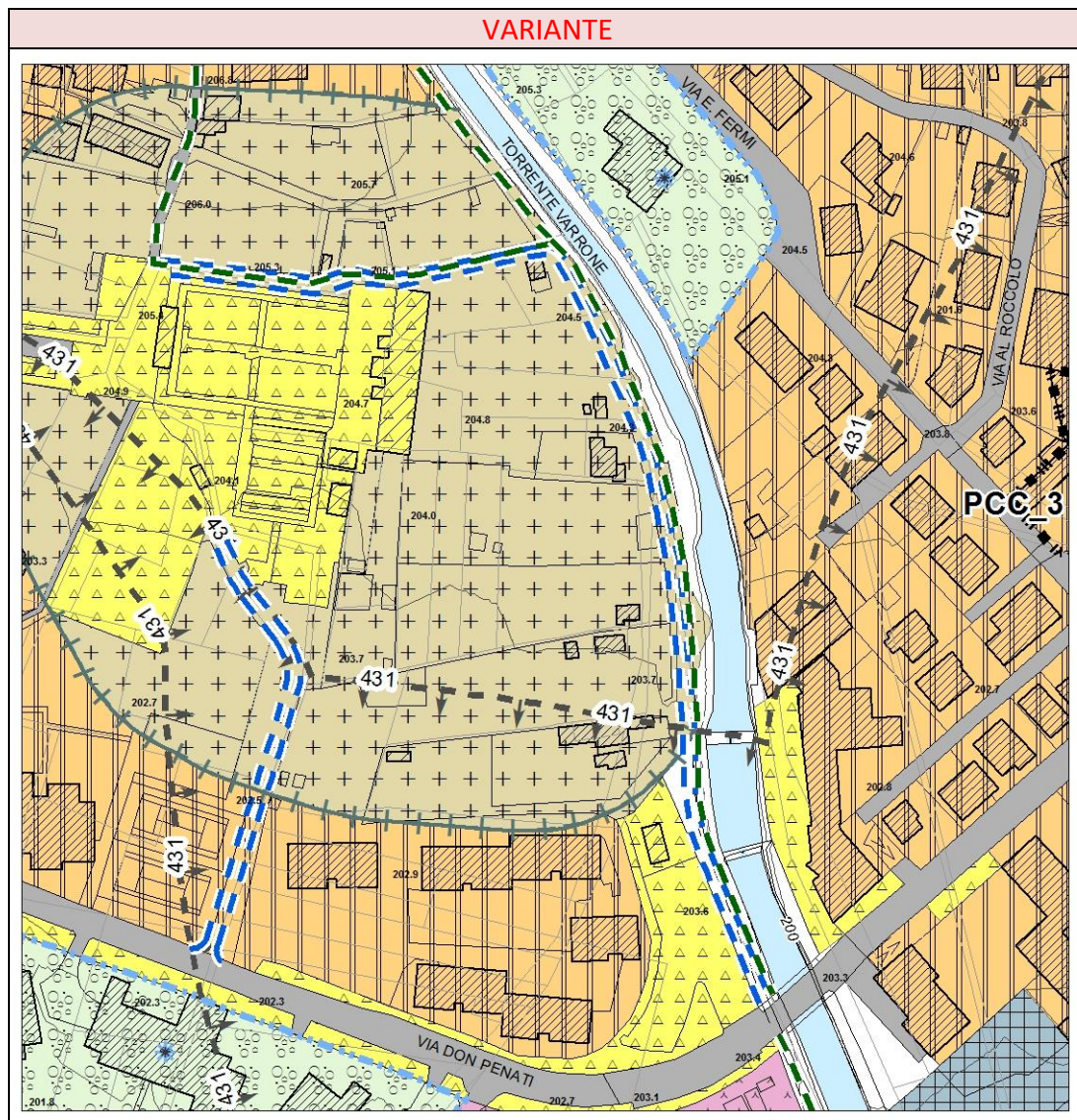


Modifica n° 17

La modifica riguarda l'inserimento di una viabilità di collegamento, parzialmente esistente, tra il viale delle Rimembranze e la Via Don Penati affiancata al percorso ciclopedonale già previsto nel PGT.

Si modificano di conseguenza le tavole di progetto del Piano delle regole Tavv_1Ca/b_Tavola di Progetto e le tavole del Piano dei servizi Tav.1Ba/b_Tavola di Progetto”.

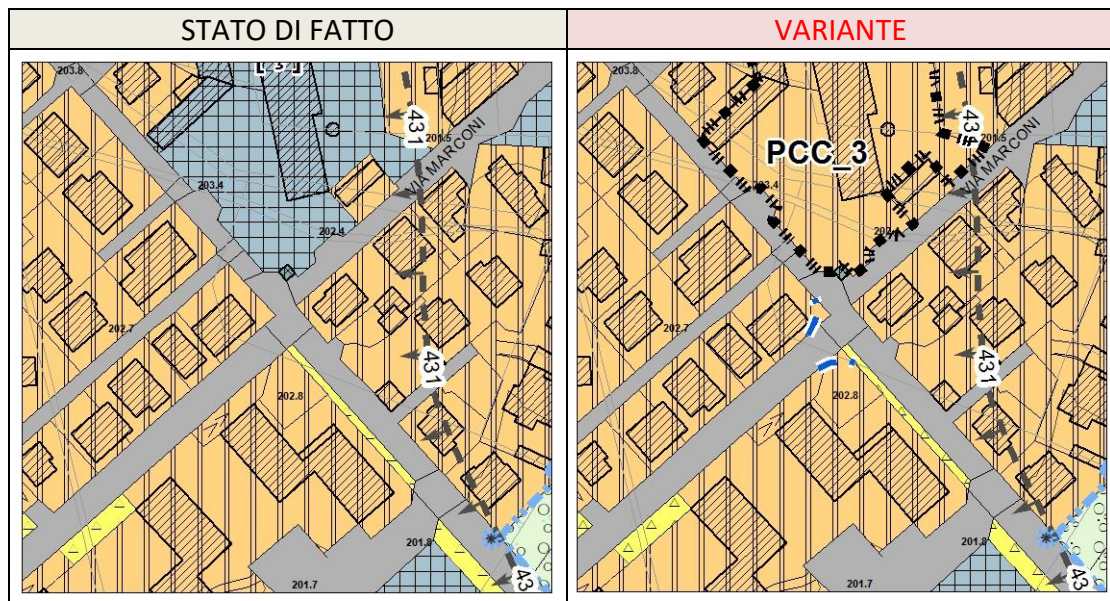




Modifica n° 18

La modifica riguarda la previsione di un allargamento stradale per il miglioramento dell'incrocio tra le vie Fermi Marconi e Don Penati.

Si modificano di conseguenza le tavole di progetto del Piano delle regole Tavv_1Ca/b_Tavola di Progetto e le tavole del Piano dei servizi Tav.1Ba/b_Tavola di Progetto”.



Modifica n° 19

La modifica riguarda l'individuazione di aree produttive in località Santa Cecilia all'interno delle quali è possibile realizzare strutture turistico/ricettive per il rimessaggio delle barche con alloggio per equipaggi, staff, conseguentemente si elimina la precedente previsione riguardante un'area destinata alla media struttura di vendita.

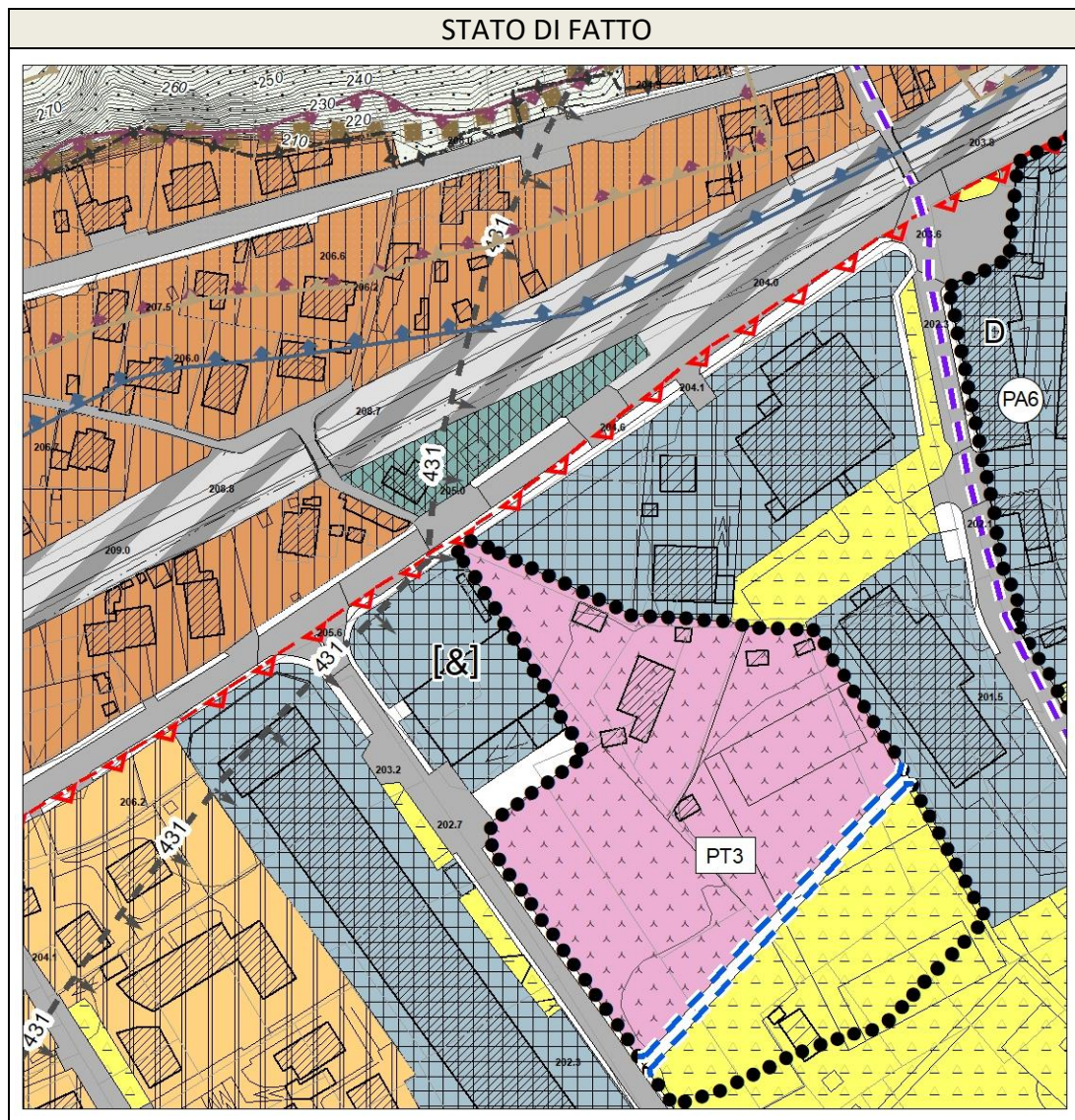
Si modificano di conseguenza le tavole di progetto del Piano delle regole Tavv_1Ca/b_Tavola di Progetto, nella normativa all'articolo 24 – "T5_Tessuto produttivo esistente e di completamento" viene eliminato al paragrafo 8 il punto "8.2 AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE", ed inserito tra le NORME PARTICOLARI il seguente testo:

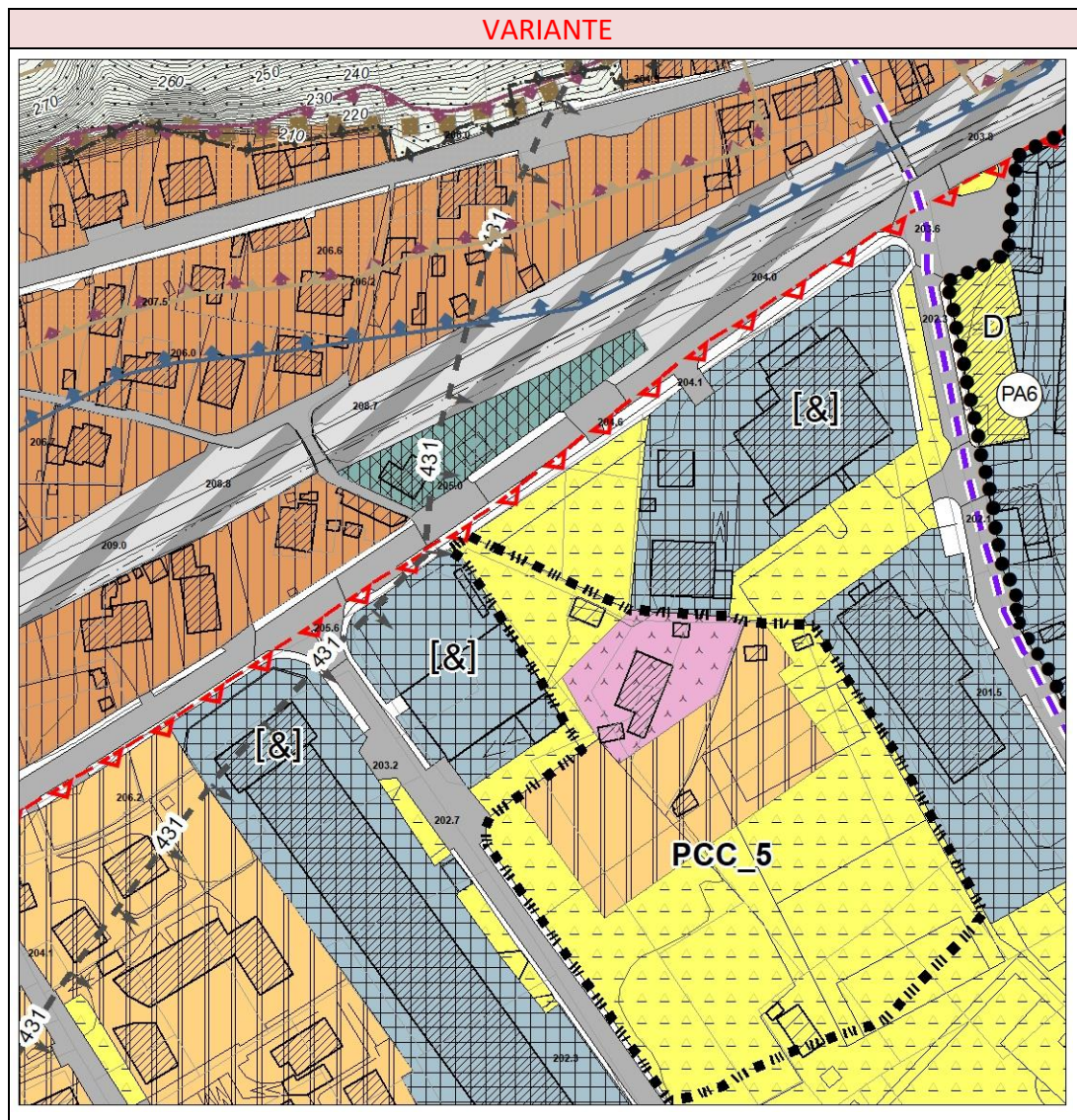
"Le aree contraddistinte con la simbologia [&] in località S. Cecilia possono essere destinate ad attività turistico ricettiva e servizi connessi alle attività sportive o di diporto quali il rimessaggio barche, con alloggio per equipaggi, staff, ecc."

~~8.2 AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE~~

~~Nell'ambito individuato con la simbologia [&] è consentito l'insediamento di attività commerciale di media distribuzione con i seguenti parametri edilizi:~~

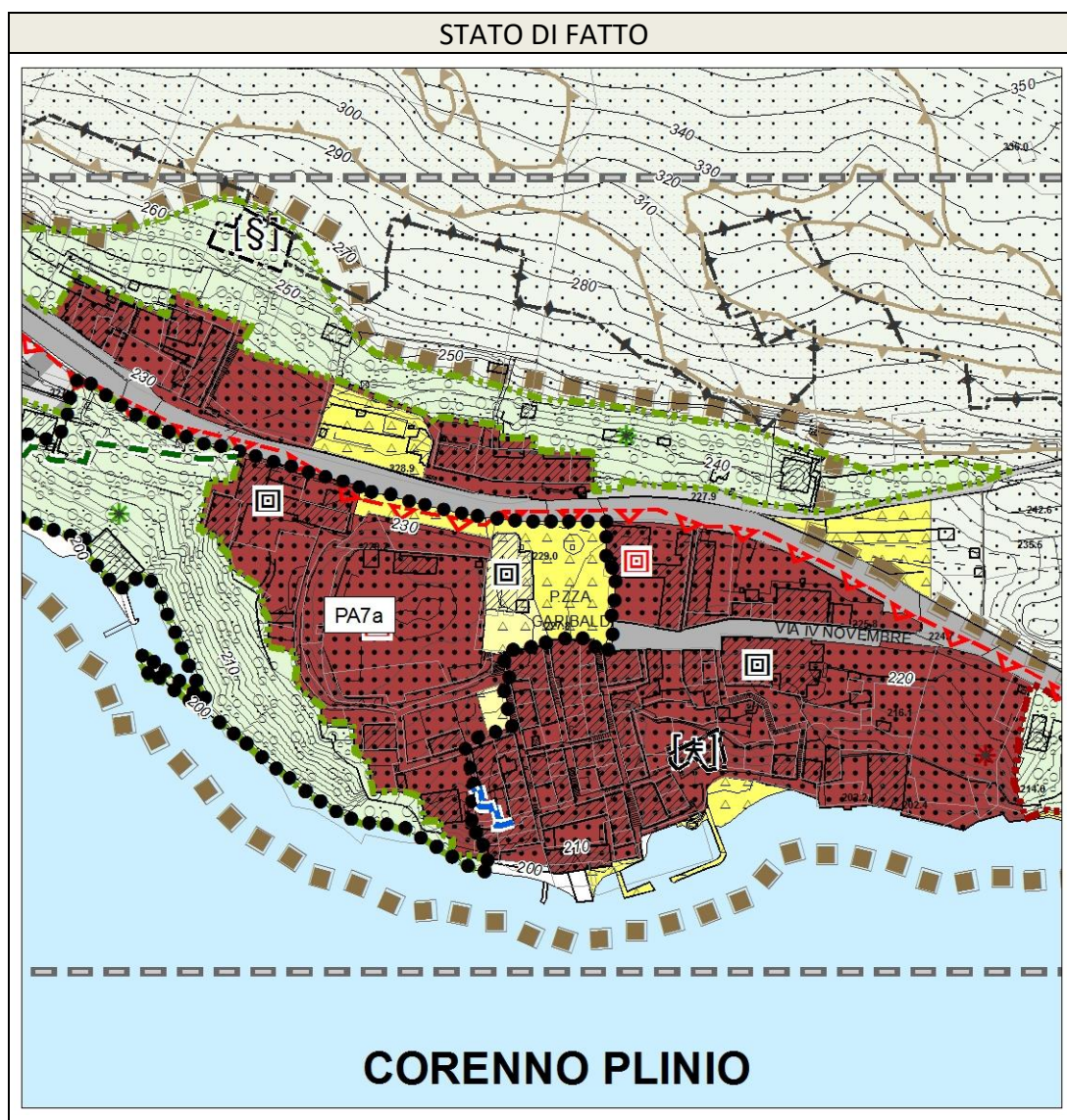
Area per media struttura di vendita	
Obiettivi del progetto	L'intervento consente la rilocalizzazione di una media struttura di vendita attualmente localizzata in un ambito che presenta criticità riguardo agli accessi ed ai parcheggi.
Strumenti di attuazione	L'intervento è assentibile con il permesso di costruire convenzionato.
Tipologia edilizia	La progettazione della struttura deve essere uniformata a semplicità compositiva.
Parametri urbanistici	E' consentita la realizzazione di 1000 mq di slp fuori terra, di cui 650 destinati ad uso commerciale. Il tetto del fabbricato deve essere destinato a parcheggio. L'interrato esistente deve essere destinato per il 50% a parcheggio e la rimanente parte può essere utilizzata a magazzino dove non ci sia la presenza continuativa di persone e non sia possibile insediare una attività economica autonoma.
Standard e opere di urbanizzazione	I parcheggi devono essere ad uso pubblico e le modalità di gestione degli stessi deve essere definita nella convenzione.

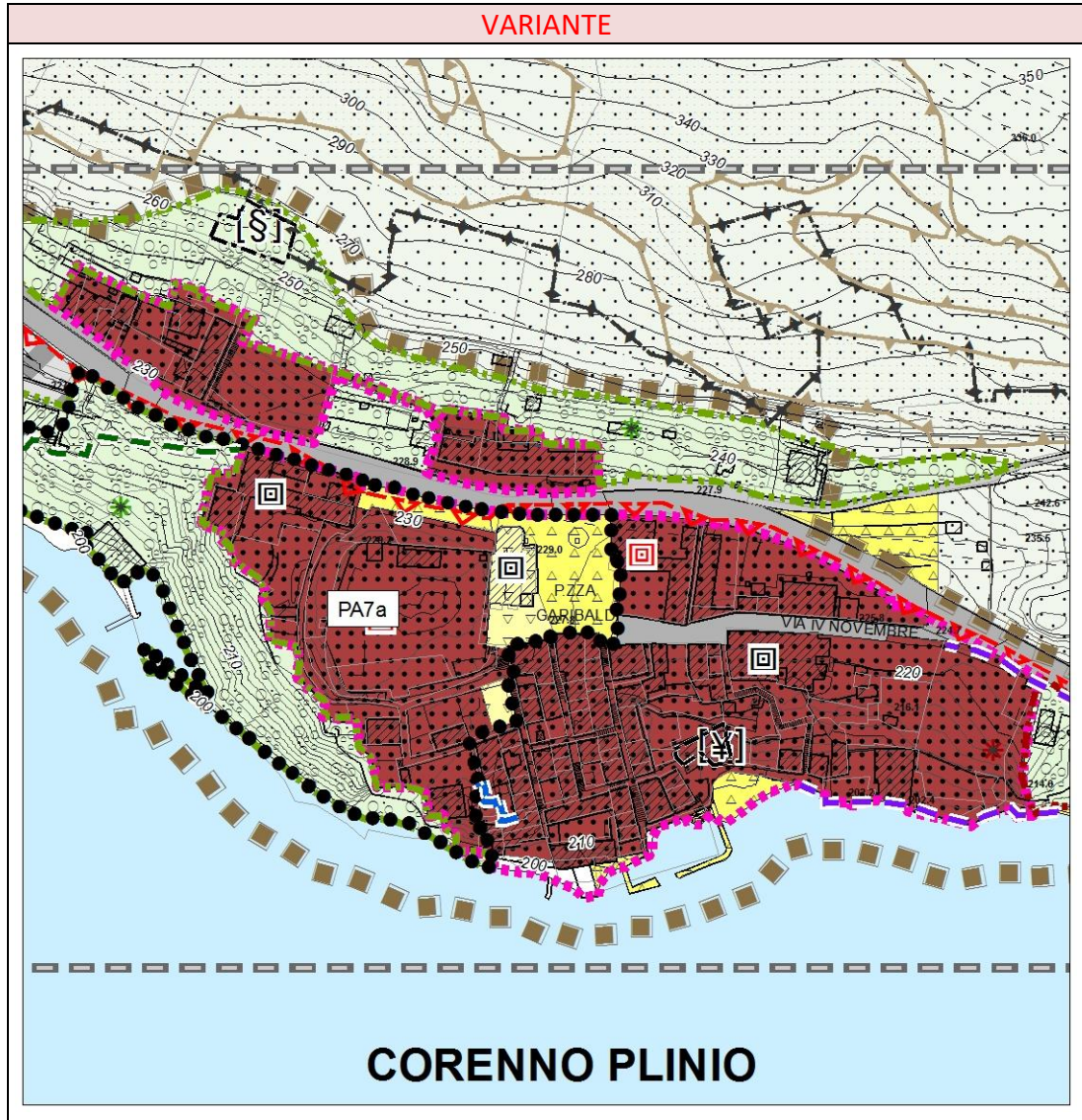




Modifica n° 20

La modifica riguarda l'individuazione del nucleo storico di Corenno Plinio, di particolare interesse storico insediativo e culturale, tra i luoghi della cultura ai sensi del titolo II ART. 103 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 22.01.2004 n. 42). Si tratta di una classificazione che intende valorizzare le caratteristiche di unicità del luogo prevedendo anche una migliore organizzazione funzionale della sua fruizione. Ciò Anche in applicazione ai contenuti della legge regionale n. 25 /2016 che promuove la conoscenza e la fruizione del patrimonio culturale materiale presente sul territorio lombardo.





Modifica n° 21

La modifica riguarda la riorganizzazione delle modalità di intervento in località Chiari in un ambito nel quale il PGT vigente ha previsto l'attribuzione di volumetrie forfettarie e l'introduzione di una metodologia di intervento che tenga conto del particolare contesto paesaggistico. La variante rivede le prescrizioni particolare e la tipologia edilizia con lo scopo di facilitare l'intervento mantenendo le attenzioni necessaria al contesto.

Aree in località Chiari	
<i>Obiettivi del progetto</i>	L'obiettivo del progetto è quello di consentire l'utilizzo delle aree a scopo edificatorio mantenendo in parte le previsioni del PRG vigente, prevedendo volumetrie e metodologie tese alla riduzione dell'impatto ambientale degli interventi.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Permesso di costruire. I progetti devono essere preceduti da uno studio planivolumetrico che permetta di valutare soluzioni alternative che prevedono la distribuzione delle volumetrie su più corpi di fabbrica; con l'obiettivo di valutare la migliore soluzione dal punto di vista paesaggistico.
<i>Prescrizioni particolari</i>	L'intervento deve contemplare l'eliminazione del tracciato stradale relativo alla vecchia strada di cantiere, con la rinaturalizzazione degli ambiti. I progetti devono contenere uno studio particolareggiato della formazione dei giardini con la previsione di piantumazioni idonee a mitigare l'impatto visivo dei fabbricati; la non messa a dimora delle piante costituisce difformità edilizia. Le pavimentazioni per accessi pedonali e carrai dovranno essere ridotte al minimo indispensabile lasciando la restante parte a verde drenante.
<i>Parametri urbanistici</i>	E' prevista la possibilità di realizzare un volume complessivo pari a mc 600 700 nell'ambito identificato con la simbologia [X] e 2700 mc nell'ambito identificato con la simbologia [Y]
<i>Tipologia edilizia</i>	La tipologia edilizia prevista per l'intervento è di tipo tradizionale, con tetti a 2 falde o a padiglione, con impiego deve privilegiare l'impiego di materiali e cromie orientati alla riduzione dell' impatto ambientale dell'intervento.

3.1 Proposte di variante alle Norme Tecniche di Attuazione

Per quanto attiene le norme tecniche di attuazione, come illustrato nei punti precedenti, la variante introduce innanzitutto le schede relative ai permessi di costruire convenzionati per le varianti n.4-7-8-9, oltreché una modifica generata dalle varianti 5 e 10 e riguardanti gli interventi nei piani attuativi denominati PA1 e PA2, per i quali viene riconosciuta la classificazione di ambiti relativi alla rigenerazione urbana ai sensi dell'art.8 della legge regionale 12/2005 indicando come modalità di intervento quelle previste all'articolo 40bis della legge regionale sopra citata.

Inoltre, l'aggiornamento normativo riguarda anche piccole modifiche alle norme del piano delle regole e più dettagliatamente:

- Modifica ai parametri edilizi chiarendo la possibilità di realizzazione delle piscine interrato nelle aree di pertinenza dei fabbricati;
- Chiarimenti in merito alla modifica delle altezze per il recupero dei sottotetti nelle zone T;
- Eliminazione della superficie minima degli alloggi;
- Nella zona "T5_tessuto produttivo esistente e di completamento" è stata ampliata la quantità di superficie commerciale ed è stata chiarita la possibilità di destinare ad attività di rimessaggio barche le strutture esistenti in località santa Cecilia;
- Nelle zone destinate all'agricoltura è stata ridotta la distanza dai confini e tra edifici;
- Art.39_Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti_ è stata modificata la data riguardante l'applicabilità della norma (da 1980 a 1985) ed è stata aumentata la soglia massima di ampliamento degli edifici esistenti da mc 60 a 120mc.

4- VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS E MODIFICHE CONSEQUENTI

Con delibera della Giunta Comunale n.83 del 28/07/2020 si è dato il riavvio al procedimento di variante anche ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica. Con la stessa delibera sono stati riaperti i termini per le osservazioni e la sostituzione dell'autorità procedente e competente.

In data 12/11/2020 la documentazione relativa alla variante è stata pubblicata sul sito regionale SIVAS mentre in data 14/12/2020 è stata depositata presso l'ufficio tecnico comunale e pubblicata sul sito del comune.

L'autorità competente per la VAS ha emesso il provvedimento di non assoggettabilità a VAS relativo alla 3° variante al Piano di Governo del Territorio, proponendo una parziale accettazione delle osservazioni chiedendo all'Amministrazione di tener conto, in sede di attuazione, delle indicazioni fornite dagli Enti competenti.