



Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Comune di Dorio



Provincia di Lecco

STUDIOQUATTRO

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - BRUNO COMI - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Bruno Comi
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: infoqr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145

Progettista:

Sindaco:

- VARIANTE -
Segretario:

Approvato dal C.C. con delibera

n° 18

del 19/07/2012

Variante adottata dal C.C. con delibera

n° 25

del 31/07/2015

Variante approvata C.C. con delibera

n° 02

del 15/01/2016

- VARIANTE AL PGT -

RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE

commessa:						allegato:	
523/CH						RV	
Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:	
COPERTINE	Dicembre '12	APPROVAZIONE	SM	SM	SM	1	
COPERTINE	Luglio '15	ADOZIONE VARIANTE	SM	SM	SM	2	
COPERTINE	Gennaio '16	ADOZIONE VARIANTE	SM	SM	SM	2	

INDICE

1- PREMESSA 2

**2- LA VARIANTE AL AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI
SERVIZI..... 3**

3.1 L'avvio del procedimento3

3.2 Autorità di VAS e soggetti coinvolti.....3

3.3 Istanze pervenute.....4

3- PROPOSTE DI VARIANTE 5

4.1 Proposte di variante al Piano di Servizi ed al Piano delle Regole.....6

4.2 Proposte di variante alle Norme Tecniche di Attuazione.....13

RAPPORTO PRELIMINARE

1- PREMESSA

La Legge Regionale 13 marzo 2012, n. 4 – Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente ed altre disposizioni in materia urbanistica- prevede che le varianti al Piano dei Servizi di cui all'art. 9 ed al Piano delle regole di cui all'art. 10 della legge 12/2005, siano soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie per le quali è prevista l'applicazione diretta della Valutazione Ambientale Strategica.

Il comune di Dorio ha avviato una variante al Piano di Governo del territorio riguardante il Piano delle Regole e si rende quindi 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.

La delibera sopracitata ha infatti approvato l'allegato 1U – riguardante il modello metodologico procedurale organizzativo della VAS , relativo alle varianti al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi.

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

3.1 L'avvio del procedimento

Il procedimento relativo alla variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Dorio ha preso avvio con Deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 27 gennaio 2015.

L'avvio del procedimento è stato reso noto sia mediante avviso pubblico sul sito del Comune e nelle bacheche comunali che mediante la pubblicazione sul Burl, Serie Avvisi e Concorsi; l'avviso è stato inoltre pubblicato sul quotidiano La provincia di Lecco - in data .

Con delibera della Giunta Comunale sopracitata sono state individuate le autorità competenti per la VAS .

3.2 Autorità di VAS e soggetti coinvolti

La delibera della Giunta comunale n. 1/2015, ha disposto le seguenti figure:

- 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) – *il responsabile dell'area edilizia urbanistica e commercio nella persona dell'ing. Massimo Bordoli*
- 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) – *il Sindaco pro tempore del Comune di Dorio – sig. Cristina Masanti*

I soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati sono i seguenti:

- ASL della Provincia di lecco;
- ARPA di Lecco
- Soprintendenza per i Beni Ambientali e Archeologici della Lombardia;
- Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio e Urbanistica;
- Regione Lombardia – Direzione Generale Qualità dell'Ambiente;
- Provincia di Lecco
- Prefettura di Lecco
- STER Provincia di Lecco

- VV.FF Vigili del Fuoco
- Coordinamento provinciale Corpo forestale dello Stato
- ERSAF
- Comunità Montana Valsassina Valvarrone Val d'Esino e Riviera
- Provincia di Lecco- Responsabile del Territorio
- Provincia di Como
- WWF Lecco
- Legambiente Lecco
- Consorzio del lario e laghi minori
- ANAS
- Idrolario
- SNAM rete Gas
- Telecom
- ATO
- Ferrovie dello Stato
- ENEL distribuzione spa
- Enel spa – rete gas
- Autorità di Bacino del Fiume PO
- Comuni Contermeni

3.3 Istanze pervenute

A seguito della pubblicazione dell' avvio del procedimento sono pervenute da parte dei cittadini istanze riguardanti proposte di variante al PGT, la cui sintesi è riportata nella tabella sottostante.

ELENCO ISTANZE PERVENUTE				
N.	PROT. Generale	DATA	MAPPALI LOCALITA'	OGGETTO
1	461	26/02/2015	Fg.6-11 mapp.651-2958-2959	Inserire i terreni in zona edificabile
2	469	27/02/2015		- Possibilità di creare un attracco turistico a lago con possibilità di collegamento alla struttura ricettiva con un camminamento o prolungamento dell' attuale camminata lungolago che termina molto prima dell' attività ricettiva. -Possibilità di avere un piccolo incremento volumetrico circa 300 mc per ampliare la struttura della zona ristorazione e sala congressi.
3	470	27/02/2015	Fg.20 mapp.370-4124	Aumentare la volumetria disponibile al

				fine di poter ampliare l' edificio e trasformarlo in una abitazione monofamiliare della discreta dimensione.
4	534	10/03/2015	Fg.9 mapp.3453-3454-3455-1363	Variare la destinazione d' uso del terreno di proprietà per poter realizzare strutture a servizio dell' Associazione Sportiva dilettantistica senza scopo di Lucro "Fuoridivela"
5	559	12/03/2015	Mapp.358	Rettificare la linea di identificazione dell' Ambito di tessuto urbano consolidato stralciando il terreno ed azzonandolo in zona agricola.
6	634	23/03/2015	Fg.911 Mapp.244-261	Rettificare il perimetro dell' ambito di trasformazione ricomprendendo il mapp.244 all' interno di tanto ambito. Stabilire la cessione definitiva all' amministrazione pubblica del mapp.261 tramite apposito atto.

3- PROPOSTE DI VARIANTE

Il Comune di Dorio è dotato del Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 13 dicembre 2012.

Si è reso ora necessario procedere ad una variante dello strumento urbanistico per aggiornare le previsioni alle esigenze maturate in tempi recenti anche a seguito delle problematiche riscontrate in fase di gestione del Piano di Governo del Territorio.

Le varianti riguardano il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi e sono prevalentemente piccoli assestamenti delle previsioni orientati ad una migliore lettura della situazione dei luoghi, in relazione alle esigenze di utilizzo da parte dei cittadini.

La valutazione dell' Amministrazione comunale ha riguardato innanzitutto l' analisi delle istanze pervenute ed una verifica della compatibilità delle stesse con i criteri che hanno sotteso le scelte urbanistiche del PGT.

L'insieme delle modifiche che sono scaturite, non comporta variazioni sostanziali, ma risponde soltanto alla necessità di adeguare il Piano delle Regole alle esigenze emerse.

4.1 Proposte di variante al Piano di Servizi ed al Piano delle Regole

Al fine di meglio dettagliare le modifiche proposte, nelle pagine che seguono le varianti vengono individuate puntualmente inserendo nel rapporto preliminare un estratto delle tavole 1Cb – Tavole di progetto del Piano delle Regole – sia nello stato di fatto che nell’ipotesi di progetto, ottenendo quindi un diretto confronto tra lo stato di fatto e le varianti proposte.

In generale si tratta di adeguare lo strumento urbanistico alle esigenze emerse dopo l’ avvio del procedimento, sia riguardo proposte pervenute da privati cittadini che rispetto alle previsioni di interesse pubblico contenute nel Piano dei Servizi.

In particolare l’ inserimento del tracciato della pista ciclopedonale che dal comune di Dervio consente di percorrere il lungolago fino alla zona della Rivetta, costituisce la previsione di un servizio di assoluto interesse dal punto di vista della fruizione turistica del lungolago, creando la connessione con il sistema del lungolago del comune di Dervio.

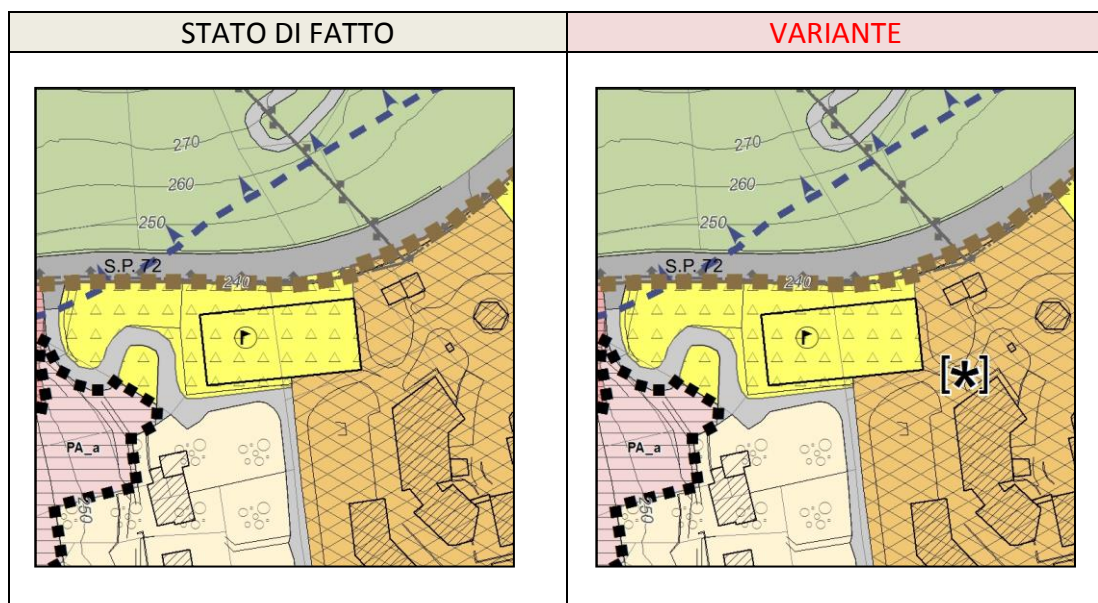
La previsione del piccolo insediamento a servizio del Centro Velico permette inoltre di creare un’ attività sportiva di fruizione del lago con piccole strutture idonee alla gestione di corsi ed ”attività veliche” inserite nel più ampio contesto degli sport velici del Lago di Como.

Le modifiche proposte sono le seguenti:

Modifica n°1

Si tratta dell'inserimento nella normativa del piano delle Regole di una norma che consente un incremento volumetrico della struttura ricettiva esistente, destinato all'ampliamento dei servizi comuni quali il ristorante, la SPA, ecc.

Si modifica conseguentemente l'art. 21 delle Norme Tecniche del piano delle regole e si inserisce sulla tavola di progetto Tav.1Ca e 1Cb una apposita simbologia che individua l'ambito di intervento.



Estratto – Tav. Piano delle Regole

Modifica alla normativa del Piano delle Regole:

Si aggiunge in coda all' art.21- paragrafo 7 delle NTA del PdR il seguente comma:

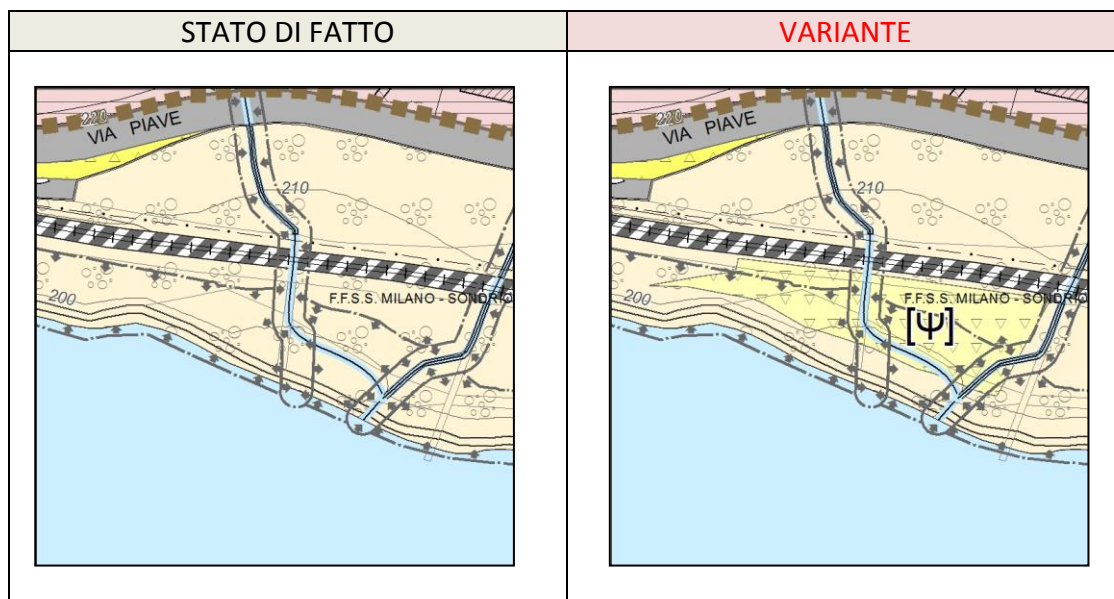
Nell' ambito contraddistinto con il simbolo **[*]** ai fini dell' adeguamento funzionale della struttura ricettiva è consentito un incremento volumetrico pari ad un massimo di mc.400, da destinare all' ampliamento dei servizi comuni quali il ristorante, la sala riunioni e alla formazione di un nuovo centro benessere.

Modifica n°2

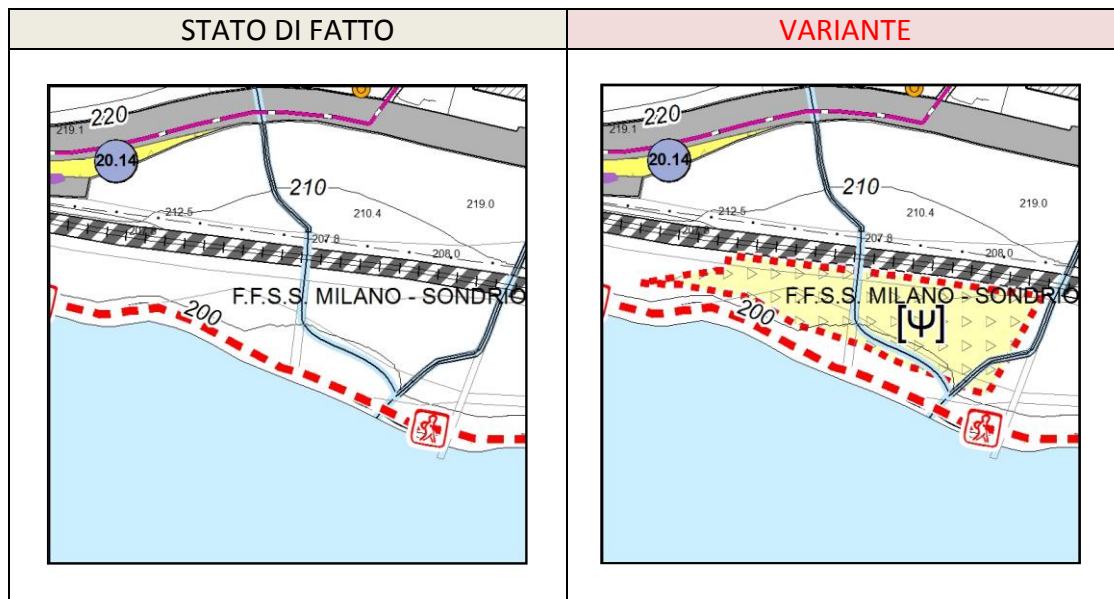
L'area oggetto dell'intervento è collocata al di sotto della linea ferroviaria in prossimità della riva del lago, di proprietà della Associazione sportiva dilettantistica denominata "Fuoridivela", che intende utilizzare l'area le proprie attività sportive e realizzare delle piccole strutture di servizio.

La variante classifica l'area in zona ST2 – Attrezzature private di interesse comune, assoggettando l'intervento a permesso di costruire convenzionato al fine di permettere la definizione delle modalità di intervento e di gestione delle strutture attraverso un accordo tra l'associazione ed il Comune.

Conseguentemente si inserisce nella normativa del Piano dei Servizi una norma specifica che regola le modalità di realizzazione dell'intervento e definisce i criteri di convenzionamento tra il Comune e la Società Sportiva.



Estratto – Tav. Piano delle Regole



Estratto – Tav. Piano dei Servizi

Modifica alla normativa del Piano dei Servizi:

All' art.13 delle NTA del Piano dei Servizi è aggiunto il seguente paragrafo:

6. NORME PARTICOLARI

L'ambito contraddistinto con la simbologia [Ψ] destinato al centro velico è attuabile attraverso Permesso di Costruire Convenzionato con i seguenti parametri urbanistici:

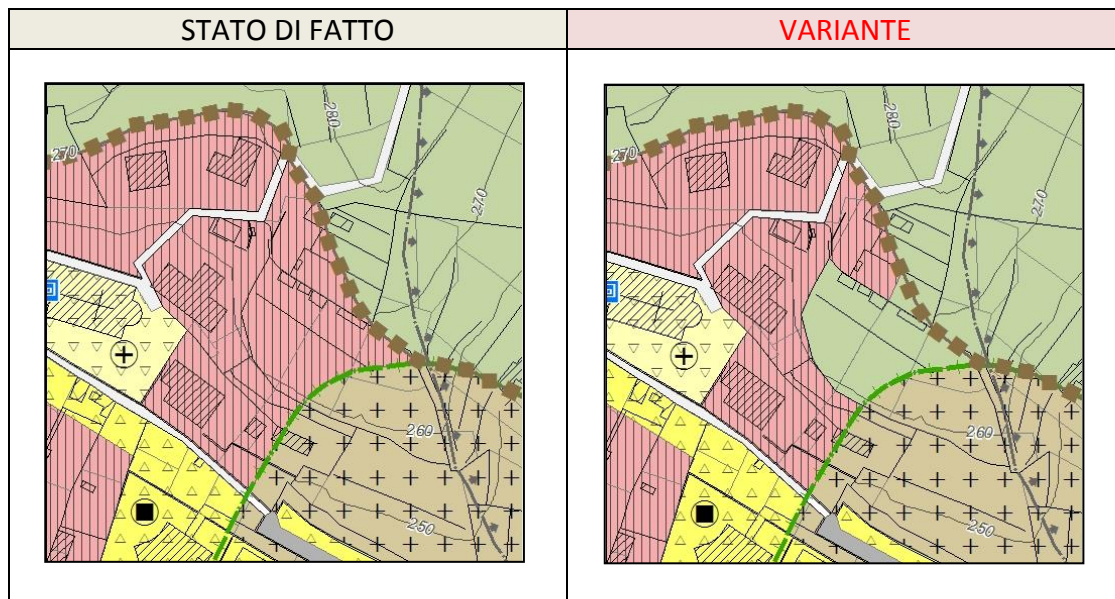
- volumetria massima ammessa mc. 600
- superficie lorda di pavimento massima ammessa mq.200 obbligatoriamente suddivisa in 4 corpi di fabbrica separati
- altezza massima ammessa ml. 3
- finitura esterna in doghe di legno

La convenzione dovrà disciplinare i seguenti aspetti:

- Modalità di realizzazione delle strutture (materiali, tipologia costruttiva, ecc..)
- Modalità di gestione dell' attività sportiva con riferimento ai corsi ed alla fruizione pubblica dell' attività
- Modalità di dismissione degli impianti in caso di dismissione dell'attività
- Modalità di accesso alla struttura e di recapito in fognatura delle acque nere.

Modifica n°3

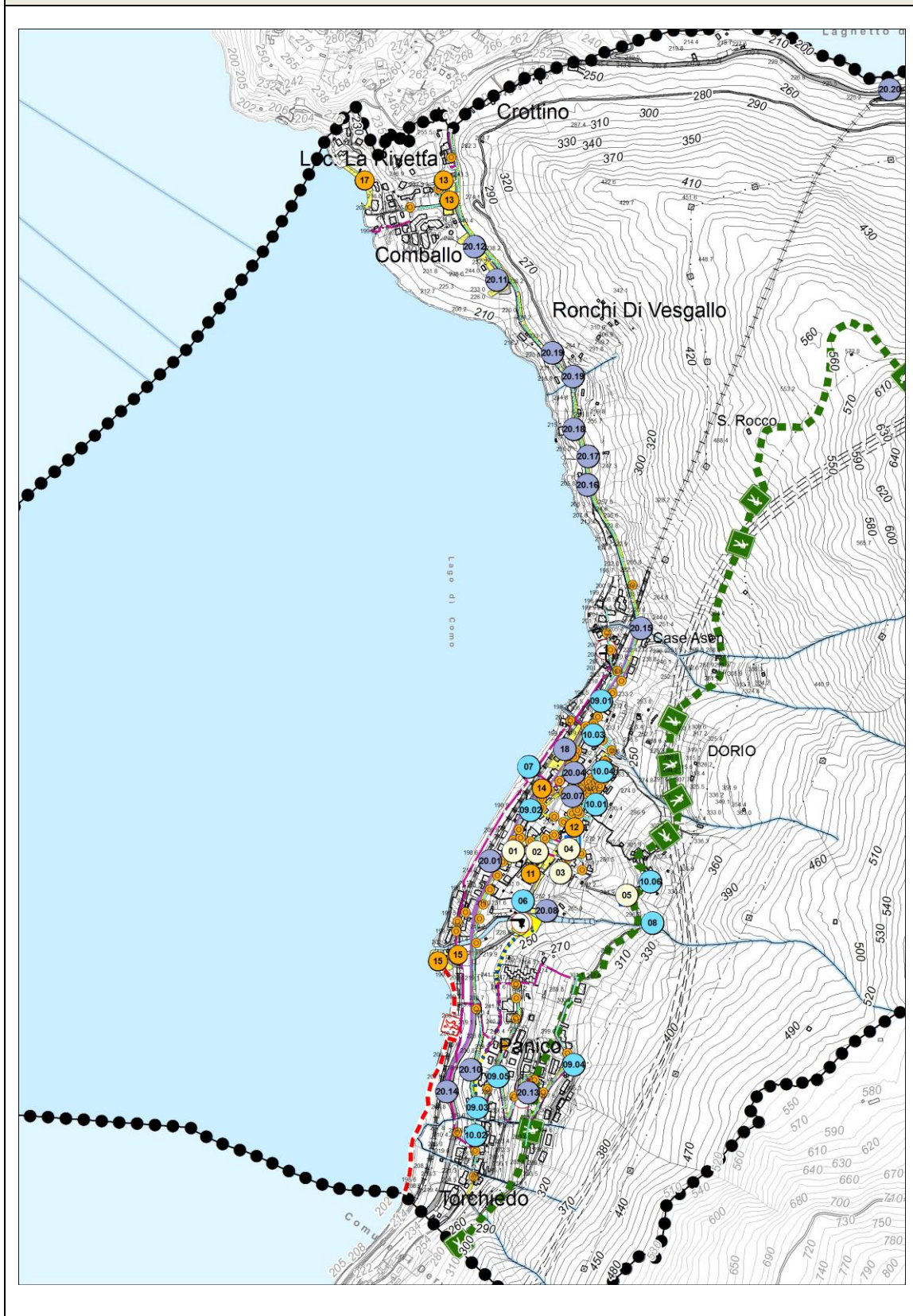
Si tratta della modifica di un'area inserita dal P.dR. in zona T2 – Tessuto urbano di completamento, che riconduce l'area alla originaria zona agricola di versante.

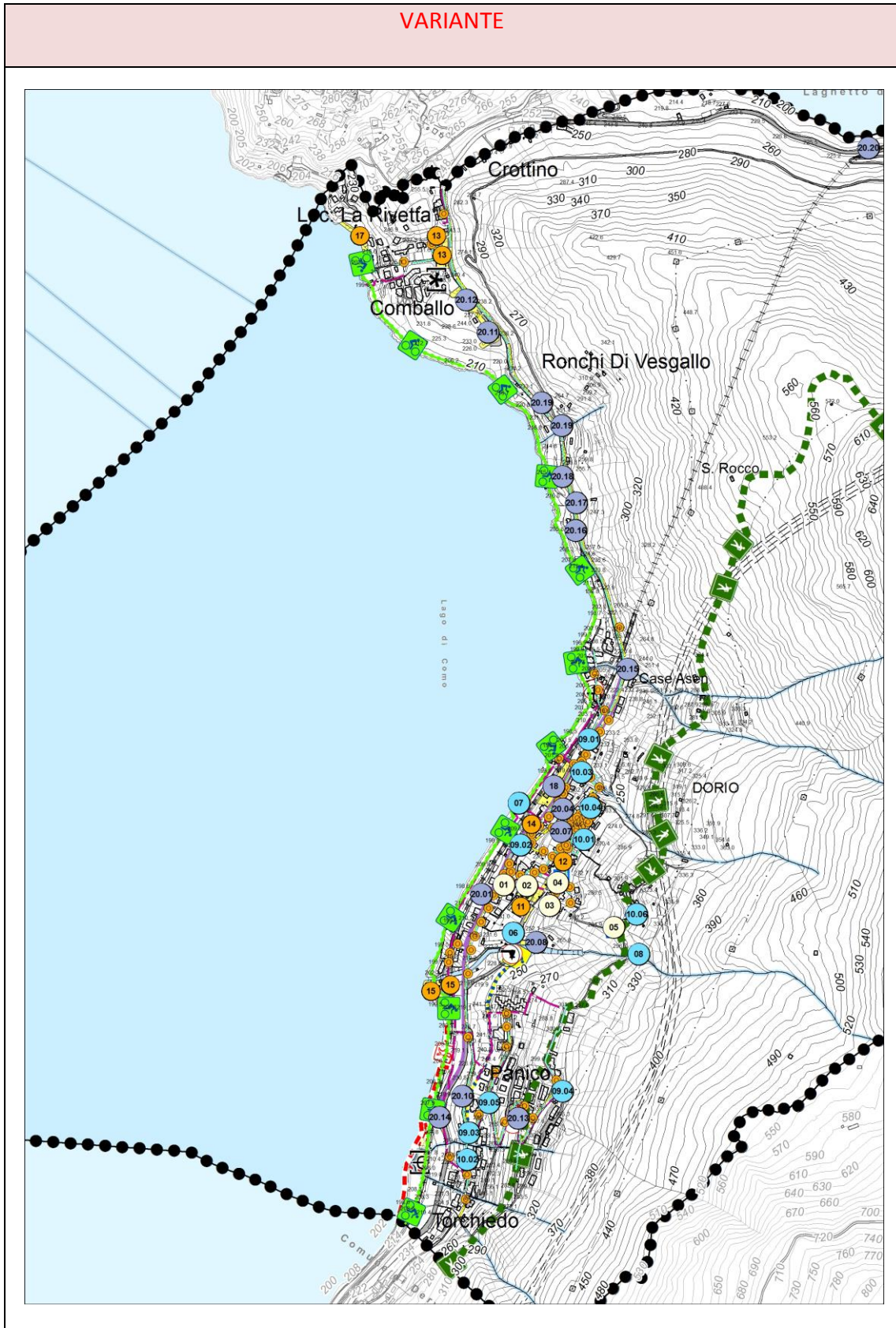


Modifica n°4

La variante riguarda l' inserimento nella tavola del piano dei Servizi del tracciato della pista ciclo-pedonale di progetto che si snoda sul lungolago del comune, collegandosi al sistema delle piste ciclabili già presente nel comune di Dervio

STATO DI FATTO





4.2 Proposte di variante alle Norme Tecniche di Attuazione

La variante introduce una modifica alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, riguardante l' art.33- Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti.

Testo vigente: Art.33- Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti.

Allo scopo di promuovere il riuso e consentire il risanamento igienico e l'adeguamento edilizio e tecnologico degli edifici di epoca non recente insistenti su aree prive di ulteriori possibilità edificatorie secondo l'indice di densità edilizia della zona omogenea di appartenenza, sono consentiti, ove non ostino motivi di ordine estetico, ambientale, giuridico o di altra natura e sia dimostrata l'impossibilità di interventi alternativi, opere edilizie comportanti anche incrementi di volume, alle seguenti condizioni:

- gli interventi riguardino edifici costruiti entro il 31/12/1990 che non abbiano già utilizzato l'incremento volumetrico previsto dal precedente P.R.G.;
- l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;
- il volume dell'ampliamento, non superi il 20% dell'esistente fino ad un massimo di mc. 60;
- i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali;
- gli interventi dovranno essere in ogni caso compatibili con la destinazione delle zone omogenee; per le distanze di cui all'art. 4 commi 15, 16 e 17 delle presenti N.T.A. si applicano le norme del codice civile; questa norma si applica nelle zone T1 e T2 soltanto per i casi di sopralzso dei fabbricati;
- nelle zone NR e T1, al fine di consentire l'utilizzo degli incrementi volumetrici previsti dal presente articolo e di adeguamento del fabbricato alle normative igienico sanitarie, è consentito un limitato aumento delle altezze dei fabbricati e/o del rapporto di copertura, purché l'intervento rispetti la morfologia del fabbricato originario ed il numero dei piani e preveda un impiego dei materiali omogenei rispetto all'esistente.

Testo variante: Art.33- Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti.

Allo scopo di promuovere il riuso e consentire il risanamento igienico e l'adeguamento edilizio e tecnologico degli edifici di epoca non recente insistenti su aree prive di ulteriori possibilità edificatorie secondo l'indice di densità edilizia della zona omogenea di appartenenza, sono consentiti, ove non ostino motivi di ordine estetico, ambientale, giuridico o di altra natura e sia dimostrata l'impossibilità di interventi alternativi, opere edilizie comportanti anche incrementi di volume, alle seguenti condizioni:

- gli interventi riguardino edifici costruiti entro il 31/12/1990 che non abbiano già utilizzato l'incremento volumetrico previsto dal precedente P.R.G.;
- l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;
- il volume dell'ampliamento, non superi il 20% dell'esistente fino ad un massimo di mc. 60 **nei nuclei di antica formazione e nei nuclei rurali e fino a un massimo di mc.100 nelle altre zone.**
- i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali;
- gli interventi dovranno essere in ogni caso compatibili con la destinazione delle zone omogenee; per le distanze di cui all'art. 4 commi 15, 16 e 17 delle presenti N.T.A. si

- applicano le norme del codice civile; questa norma si applica nelle zone T1 e T2 soltanto per i casi di soprizzo dei fabbricati;
- nelle zone NR e T1, al fine di consentire l'utilizzo degli incrementi volumetrici previsti dal presente articolo e di adeguamento del fabbricato alle normative igienico sanitarie, è consentito un limitato aumento delle altezze dei fabbricati e/o del rapporto di copertura, purché l'intervento rispetti la morfologia del fabbricato originario ed il numero dei piani e preveda un impiego dei materiali omogenei rispetto all'esistente.