

Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE



Comune di Lecco

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT VIGENTE
ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.
per l'attuazione del PA03 Ex Polverificio Piloni in Loc. Bonacina



COMMITTENTE
SOC. SORBARIA SRL
Via Provinciale per Colle Brianza, 17
23851 Galbiate (LC)

PROGETTISTA
arch. Silvia Corti
Corso Promessi Sposi, 7
23900 Lecco (LC)

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.
RAPPORTO PRELIMINARE

f.to L'Autorità Procedente
arch. Davide Cereda

Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

Premessa	3
Lo sviluppo sostenibile	4
La Verifica di assoggettabilità (a V.A.S.) nell'ordinamento nazionale	5
La Verifica di esclusione (da V.A.S.) nell'ordinamento regionale	5
Contenuti del piano attuativo e variante al pgt	7
L'area d'intervento	7
Caratteristiche generali	8
Identificazione catastale	10
Le previsioni urbanistiche	15
La pianificazione sovracomunale	15
Il Piano del Governo del Territorio	15
Vincoli urbanistici, fasce di rispetto e ambiti di tutela	17
La proposta progettuale	22
Descrizione dell'intervento	22
Rapporti PGT - Piano Attuativo in Variante	24
Impianto Planivolumetrico	26
Profili regolatori	28
Tipologie edilizie e caratteri architettonici	29
Destinazioni d'uso	31
Parametri quantitativi	31
Problematiche geologiche ed ambientali	32
Le verifiche urbanistiche	33
Dati generali	35
Distanze	36
Permeabilità dell'area	36
Dotazione di aree e servizi pubblici o di interesse pubblico	37
Opere di urbanizzazione primaria a scomputo	40
Opere di urbanizzazione secondaria a scomputo	42
L'elenco degli allegati del PA	42
Le modalità di attuazione	46
Quadro di Riferimento programmatico sovraordinati	48
Valutazione delle alternative	49
Verifica delle problematiche indotte:	49
Conclusioni	51

Premessa

Il Comune di Lecco è dotato di Piano di Governo del Territorio, ai sensi della LR n.12/2005 e s.m.i., approvato con d.c.c. n.43 del giugno 2014 e pubblicato sul BURL n.10 del 04 marzo 2015

Il Piano Attuativo in Variante si rende necessario per ridefinire le condizioni per l'attuazione dell'ambito PA 03-re Bonacina, ex Polverificio Piloni, rivedendo alcuni aspetti di dettaglio del piano attuativo previsto dal piano vigente, di limitate entità e che non aumentano la capacità insediativa data dal piano e interessanti seguenti aspetti principali:

- ripermetrazione del Piano Attuativo;
- modifica della modalità attuativa del mantenimento dell'impianto planivolumetrico (demolizione/ricostruzione) così come attualmente indicato dalla scheda di Piano originario
- modifica dell'altezza massima consentita
- Individuazione degli interventi ammissibili in fascia di rispetto – Reticolo Idrico Minore

Aspetti di dettaglio che comunque non alterano in modo significativo l'obiettivo prefissato dal PGT ma che sono necessari in relazione all'analisi di dettaglio e la situazione reale dei luoghi in sede di analisi e progettazione del piano attuativo, di per se più di dettaglio rispetto alla pianificazione generale.

Lo sviluppo sostenibile

Con il termine “sviluppo sostenibile” si intende la crescita sostenibile di un insieme di più variabili contemporaneamente, non dimenticando che in realtà ciò potrebbe comportare non poche difficoltà sia dal punto di vista politico, che tecnico. Il concetto di sostenibilità, infatti, comprende le interazioni tra le attività umane, la loro dinamica e le dinamiche della biosfera, che generalmente si svolgono su di una scala temporale più ampia. Il concetto di sviluppo sostenibile nasce nel 1987 con il Rapporto Brundtland (World Commission on Environment and Development, 1987) in cui per la prima volta viene definito come:

- uno sviluppo in grado di soddisfare i bisogni delle generazioni attuali senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni;
- un processo nel quale lo sfruttamento delle risorse, la direzione degli investimenti, l'orientamento dello sviluppo tecnologico ed il cambiamento istituzionale sono tutti in armonia ed accrescono le potenzialità presenti e future per il soddisfacimento delle aspirazioni e dei bisogni umani.

Sostenibilità e sviluppo devono quindi coesistere, in quanto la prima è condizione indispensabile per la realizzazione di uno sviluppo duraturo, dato che la disponibilità delle risorse e del capitale naturale valutate sull'attuale modello di sviluppo risulta tale da impedirne il mantenimento e l'accrescimento nel tempo.

Dal 1987 il concetto di sviluppo sostenibile è divenuto elemento programmatico fondamentale di una moltitudine di documenti internazionali, comunitari e nazionali, fino ad essere inserito nella “Costituzione Europea” (Roma, 29 ottobre 2004), ove, tra gli obiettivi, viene enunciato che l'Unione si adopera per lo sviluppo sostenibile dell'Europa, basato su una crescita economica equilibrata e sulla stabilità dei prezzi, su un'economia sociale di mercato fortemente competitiva, che mira alla piena occupazione e al progresso sociale, e su un elevato livello di tutela e di miglioramento della qualità dell'ambiente (art.1-3).

Lo sviluppo sostenibile si caratterizza, quindi, per una visione dinamica secondo la quale ogni cambiamento deve tenere conto dei suoi effetti sugli aspetti economici, ambientali e sociali, che devono tra loro coesistere in una forma di equilibrio. Di conseguenza lo sviluppo sostenibile non deve intendersi come meta da raggiungere, ma piuttosto come un insieme di condizioni che devono essere rispettate nel governo delle trasformazioni del pianeta. Di questo insieme di condizioni fa parte significativa l'assunzione di obiettivi espliciti di qualità e di quantità dei beni ambientali, calibrati in base al loro mantenimento a lungo termine. Tali obiettivi di mantenimento dei beni ambientali devono essere integrati in tutte le decisioni di trasformazione e sviluppo che traggono origine dai piani e dai programmi (Progetto ENPLAN).

La Verifica di assoggettabilità (a V.A.S.) nell'ordinamento nazionale

In ottemperanza a quanto previsto dalla "legge delega" in materia ambientale (L. n.308/2004), lo stato italiano recepisce la Direttiva comunitaria 42/2001/CE con il DLgs. n.152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale". Al Titolo II "La Valutazione Ambientale Strategica" della Parte II sono specificate le modalità di svolgimento della verifica di assoggettabilità, i contenuti del rapporto preliminare, le modalità di svolgimento delle consultazioni, la procedura di valutazione del piano o del programma e del rapporto, le modalità di espressione del parere motivato, le modalità di informazione sulla decisione ed i contenuti del monitoraggio.

In linea con le previsioni della direttiva comunitaria, il Decreto prevede che la fase di valutazione è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua approvazione o all'avvio della relativa procedura legislativa. Essa è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione (art.11).

Il decreto prevede che per i piani e i programmi per cui deve essere prevista una valutazione ambientale che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente (art.6), attraverso la procedura della Verifica di assoggettabilità.

Al fine di espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto cartaceo ed informatico, un Rapporto Preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I della Parte Seconda del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. (rif. Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi - Allegato I, Parte Seconda, D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.), sulla base del quale l'autorità competente, tenuto conto del parere dei soggetti competenti in materia ambientale e delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente e emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione (VAS) e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.

La Verifica di esclusione (da V.A.S.) nell'ordinamento regionale

Considerando che lo Stato Italiano ha recepito in ritardo le indicazioni della Direttiva sulla V.A.S. (datata giugno 2001), alcune regioni hanno anticipato la legislazione nazionale legiferando in materia di valutazione ambientale di piani o programmi che possono avere

impatti significativi sull'ambiente. Tra le altre, è questo il caso della Regione Lombardia, la cui Legge Regionale urbanistica n.12 del 11 marzo 2005 e s.m.i. "Legge per il governo del territorio" introduce, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, [...] la valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione di piani e programmi (art.4). Inoltre, la stessa Legge Regionale prevede (art.4, comma 2 bis) che le varianti al piano dei servizi e al piano delle regole sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale). Successivamente, ripercorrendo in sostanza quanto previsto in materia di V.A.S. dalla Direttiva 42/2001/CE, il Consiglio Regionale ha meglio specificato i contenuti della V.A.S. attraverso la Deliberazione n.8/351 del 13/03/2007 "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi". Infine, in ottemperanza a quanto previsto dalla stessa DCR, la Giunta Regionale ha approvato la deliberazione n.8-6420/2007, successivamente più volte modificata dalla stessa Giunta Regionale, in cui è specificata ulteriormente la procedura di Valutazione Ambientale Strategica per una serie di strumenti di pianificazione e chiarito il coordinamento con altre procedure (Valutazione di Impatto Ambientale – VIA, Valutazione di Incidenza – VIC e Autorizzazione Ambientale Integrata – IPPC), oltre ad essere fornite indicazioni sull'Autorità competente per la VAS e sui soggetti da coinvolgere nella Conferenza di Verifica. Infine, la DGR n.IX-3836/2012 regola il processo di VAS e di Verifica di assoggettabilità a VAS per le Varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

In particolare, anche la normativa regionale, per i piani/programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori prevede che si proceda alla verifica di esclusione al fine di determinare se possono avere significativi effetti sull'ambiente (punto 4.6, DCR n.8-351/2007). A tal fine l'autorità procedente predispone un Documento di Sintesi della proposta di piano/programma contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale; la verifica di esclusione si conclude con la decisione di escludere o non escludere il piano/programma dalla VAS ed è effettuata con atto riconoscibile reso pubblico, udito il parere della Conferenza di Verifica.

Nel Documento di Sintesi è necessario dare conto della verifica delle eventuali interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).

Al proposito si specifica che la DGR n.8-10971/2009 e la DGR n.9-761/2010 (a modifica della DGR n.8-6420/2007) si conformano alla terminologia utilizzata dal D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i., introducendo anche nell'ordinamento regionale la Verifica di assoggettabilità a

VAS (in luogo della Verifica di esclusione dalla VAS), per la quale deve essere redatto il Rapporto preliminare (in luogo del Documento di sintesi).

Contenuti del piano attuativo e variante al pgt

Il PGT del Comune di Lecco, oggi vigente, è stata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.43 del giugno 2014 (pubblicata sul BURL n.10 del 04 marzo 2015).

Il presente Piano Attuativo in Variante al PGT del Comune di Lecco interessa una piccola area a livello locale. Esso, infatti, interessa un'area con superficie territoriale di 7.434 mq, pari allo 0,016% circa della superficie comunale, non incide sulla capacità insediativa del PGT vigente, rettifica sulla base dell'effettivo stato di fatto dei luoghi la perimetrazione del PA, modifica la modalità attuativa delle demolizioni/ricostruzioni dei manufatti originari (peraltro non mantenibili a fronte di una peculiare situazione statica e di fattibilità degli spazi interrati) oltre ad una modestissima modifica del parametro di altezza consentito dal piano e alcuni interventi in fascia di rispetto della roggia individuata nel Reticolo idrico minore come H3.

Il presente documento assume, quindi, i contenuti di Rapporto Preliminare per la procedura di Verifica di Assoggettabilità (a V.A.S.) ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. e della DGR n.8-6420/2007 e s.m.i. e di Documento di Sintesi per la procedura di Verifica di Esclusione (da V.A.S.) ai sensi della DCR n.8-351/2007.

Il documento è organizzato in cinque fasi successive e logicamente conseguenti, coerentemente con il processo di valutazione ambientale condotto per il PGT vigente.

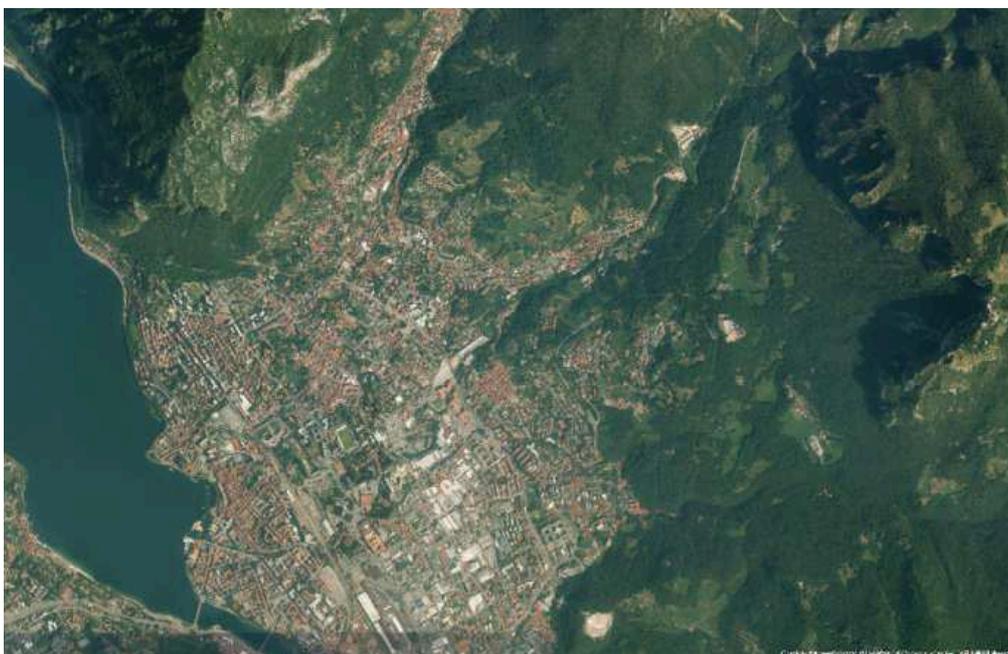
Si premette che le informazioni contenute nel presente documento sono tratte dagli elaborati conoscitivi condotti per la redazione del PGT vigente, ovviamente contestualizzandoli all'area oggetto del presente Piano Attuativo ed aggiornandoli/integrandoli ove necessario e ove siano disponibili informazioni aggiuntive o di maggiore dettaglio rispetto a quelle riportate nei citati elaborati conoscitivi.

L'area d'intervento

Il comparto individuato dal PGT è situato nel rione di Bonacina di Lecco, in un contesto urbano e caratterizzato in modo marcato dalla residenza e dai servizi ad essa connessi, e comprende gli edifici che costituivano l'unità produttiva dell'ex Polverificio Piloni, da tempo dismesso e in evidenti condizioni di precarietà, con edifici già in parte crollati e demoliti per mettere in sicurezza il sito, soprattutto in relazione ai possibili pericoli riguardo gli edifici vicini.

Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

Il comparto è integrato nel quartiere, pur presentandosi come nucleo a se stante rispetto ad esso, impostato ad una quota più elevata rispetto via Sant'Egidio da cui ha accesso e occultato, fisicamente e visivamente, da alte murature di recinzione realizzate per delimitare in modo efficace il contesto produttivo, quasi a “difendere” il quartiere dalla presenza marcata e in parte invasiva della fabbrica e evidenziare la volontà e la necessità di impedire o rendere problematiche relazioni fra contesti diversi la cui correlazione avrebbe potuto procurare problemi di sicurezza, sia per gli abitanti che per le lavorazioni che si erano sviluppate nel sito.



ESTRATTO ORTOFOTO

Caratteristiche generali

Nella parte ad ovest del vecchio nucleo di Bonacina e lungo il torrente Caldone, fin dal '600 si è assistito ad uno sviluppo di attività produttive che ne hanno caratterizzato il paesaggio. Come già per la valle del Gerenzone, anche per questa zona la localizzazione degli insediamenti industriali è stata favorita dalla presenza del torrente Caldone e dallo sfruttamento della sua forza idraulica.

E' nella seconda metà del XIX secolo che si realizzano i due opifici produttivi dimensionalmente più consistenti in attività sino alla fine del 1980: la cartiera Cima ed il complesso originariamente dei Piloni, oggetto del Piano Attuativo.

L'impianto planivolumetrico dei due complessi industriali, con i corpi di fabbrica principali disposti parallelamente al corso del torrente, ha fortemente caratterizzato il tessuto edificato di questa zona che si collega coerentemente al vecchio nucleo di Bonacina.

Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

L'edificato presenta caratteristiche architettoniche tipiche degli edifici industriali di fine '800, inizio '900, si era articolato in vari edifici ed era caratterizzato dalla presenza di un corpo centrale di dimensioni importanti, funzionale all'attività produttiva, composto da due unità a forma di parallelepipedi vicine e allineate caratterizzate da ampi finestroni ad arco ribassato, con cornici che ingentilivano tutto il fronte principale.

Gli altri edifici minori, di dimensioni limitate, in gran parte ridotti a ruderi e quindi crollati e/o abbattuti in quanto pregiudicavano la sicurezza del comparto e delle vicine abitazioni, erano paralleli al corpo principale. Fra di essi, ed ancora presente, vi è la portineria, che si distacca dal resto del complesso sia per tipologia che per destinazione. Essa, chiaramente superfetazione edilizia, non era infatti adibita ad ospitare processi produttivi ma aveva caratteristiche residenziali.

Analizzando la composizione dei volumi si evidenziano i due corpi di fabbrica principali (n° 5 e n° 6) che rappresentano il nucleo produttivo originario fortemente caratterizzante, a cui si sono aggiunti, in periodi successivi ma ravvicinati nel tempo, altri piccoli fabbricati, la cui realizzazione era essenzialmente legata a funzioni di servizio delle attività produttive (es. locali per impianti tecnologici).

L'edificio n. 1 che aveva funzioni di portineria e che evidenzia un'immagine architettonica più residenziale, segna l'ingresso alla rampa che collega via S. Egidio con il piazzale a quota superiore.

Da qui si elevano i due corpi di fabbrica principali, sviluppati su due piani fuori terra oltre a spazi di sottotetto, il fabbricato n° 2, anticamente destinato ad officina meccanica, realizzato con un solo piano f.t. e con addossata sul lato est la cabina elettrica di trasformazione costruita nel 1962.

A sud del blocco n° 6 si trova un piccolo capannone porticato che risulta addossato al corpo edilizio n° 4 che delimita il confine est.

Il fabbricato n° 4 era utilizzato al piano terreno per l'attività produttiva, mentre il piano primo, originariamente era destinato a residenza.

La parte retrostante, verso nord, risulta accessibile dal passaggio tra gli edifici n° 5 e n° 6 ed era caratterizzato dalla presenza di alti muri di contenimento del terreno retrostante con forte pendenza.

Questi spazi di risulta erano stati anch'essi accorpati successivamente da fabbricati resisi necessari per sviluppare l'attività produttiva.

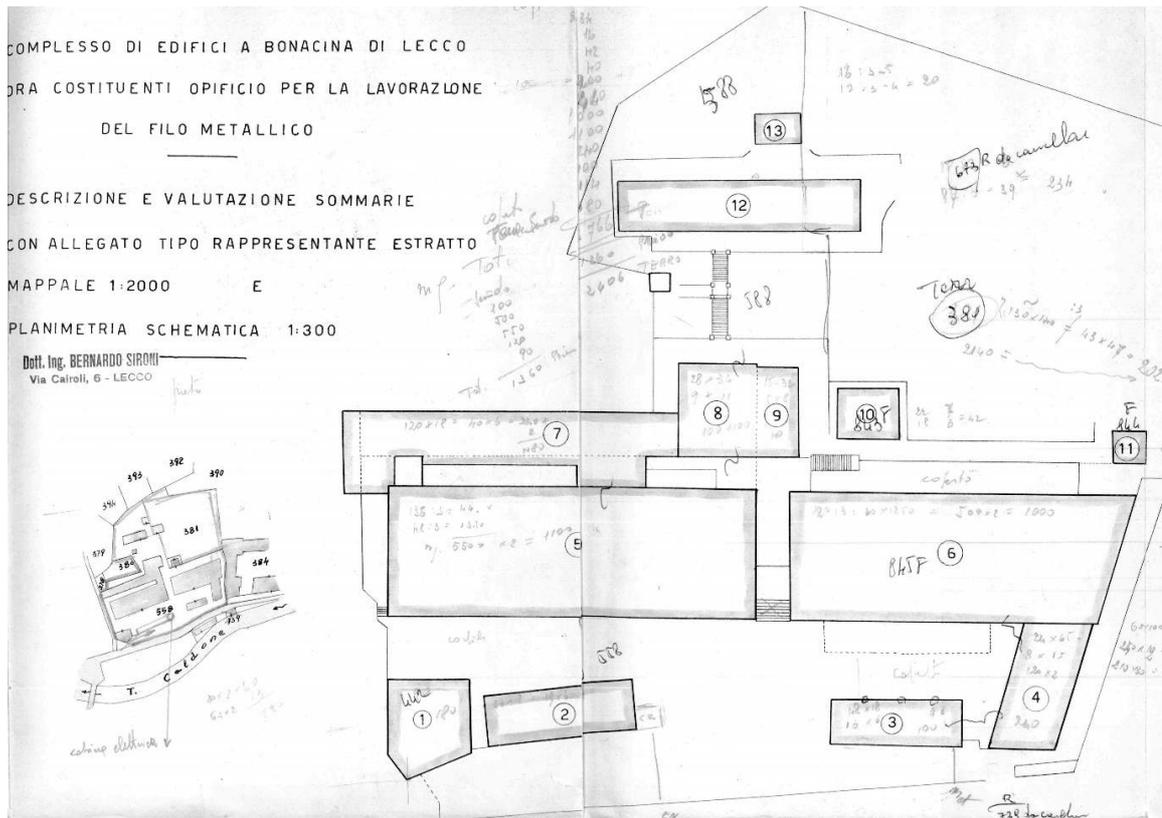
Gli edifici n° 7 e n° 8 furono realizzati sul sedime ricavato da questi sbancamenti, così come il n° 10 e n° 12 posti a quote superiori.

L'edificio n° 9, ad un solo piano fuori terra e che conteneva il forno di ricottura del filo di ferro, risultava costruito in aderenza al n° 8, parzialmente interrato e dotato anch'esso di

Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

forno. Gli edifici principali (n° 5,6) presentano un linguaggio architettonico caratterizzato dalla volontà di una certa ricercatezza nel decoro, raramente riscontrabile in altri edifici storici del territorio. (es. cornici, lesene).

Questo linguaggio, risulta l'elemento uniformante dei nuovi contenitori edilizi, anche se le caratteristiche costruttive più "povere" dei piccoli corpi di fabbrica aggiunti (es. utilizzo di un solo paramento di mattoni) hanno evidenziato un maggior loro degrado.



PLANIMETRIA STORICA ANNO 1956 – NUMERAZIONE EDIFICI

Il comparto comprende anche una consistente porzione di terreno libero, che attualmente risulta in adiacenza ad altre aree di fruibilità pubblica che caratterizzano il contesto abitato residenziale a monte. A est confina con il parcheggio pubblico realizzato in capo all'ex P.L. Marogge, mentre a nord/ovest con la mulattiera ed il parco attrezzato già di proprietà comunale.

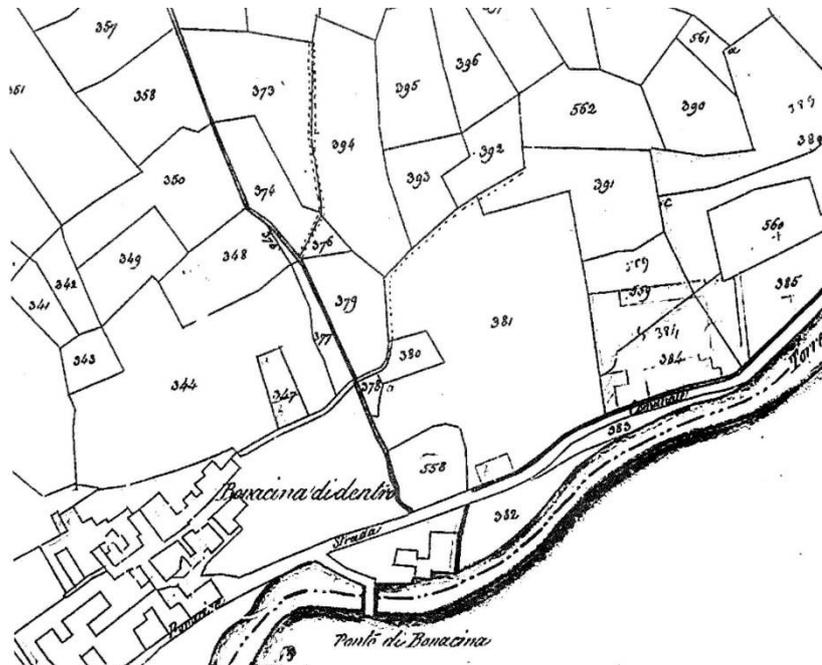
La via Sant'Egidio rappresenta la principale viabilità di accesso.

Identificazione catastale

Analizzando le planimetrie catastali dell'area si evidenziano alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi, che si ripercuotono anche sulla perimetrazione del Piano Attuativo stesso riportata nella scheda del Piano delle Regole del PGT Comunale.

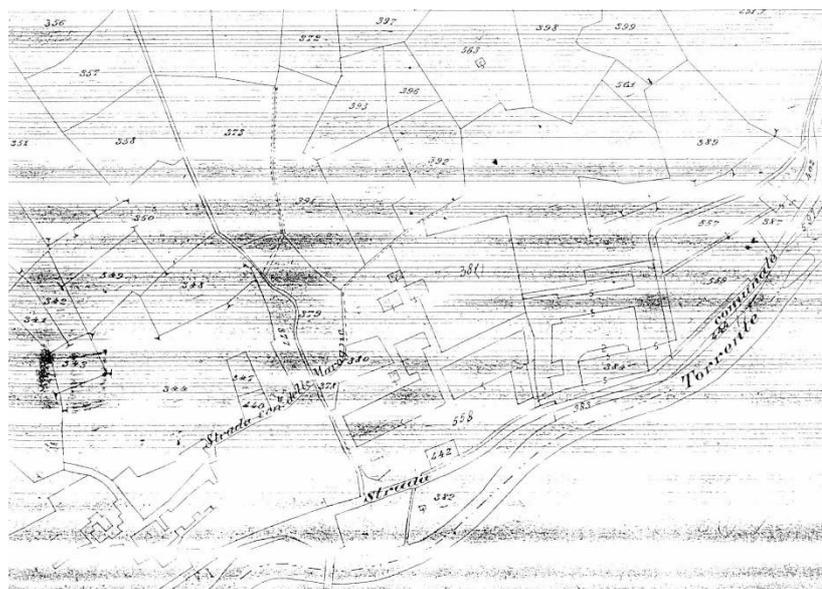
Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

Ripercorrendo la storia dell'area in oggetto attraverso le mappe, si scopre che al 1858 (catasto Lombardo-Veneto) quando il complesso non era ancora stato edificato, la roggia che determina il confine ovest della proprietà aveva un andamento differente nella parte terminale sull'attuale via S.Egidio.



CATASTO LOMBARDO VENETO – 1858

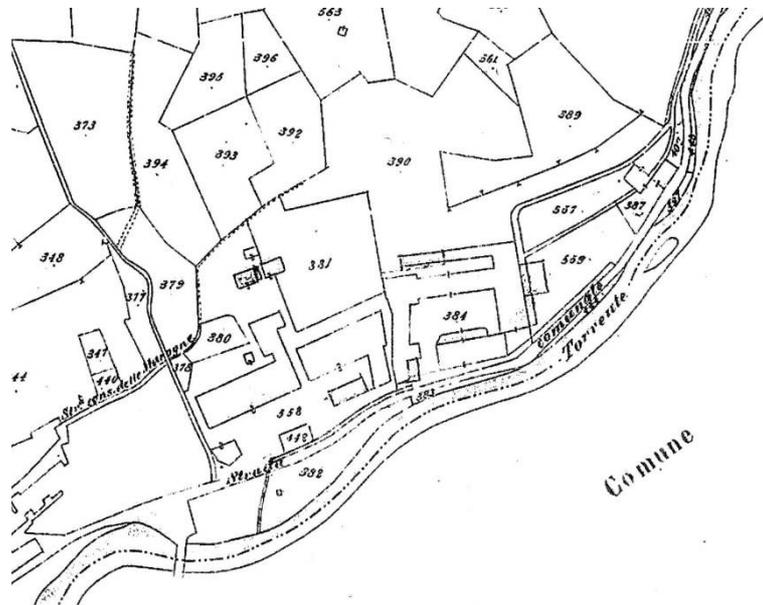
I primi edifici compaiono nelle mappe del Cessato Catasto aggiornate al 1895, dove si evincono i fabbricati nn. 1-4-5-6-8-9-12-13; nonché la modifica dell'andamento della fiumetta nella parte verso via S.Egidio.



CESSATO CATASTO - 1895

Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

In quella del 1898, compare anche il fabbricato n.3



CESSATO CATASTO - 1898

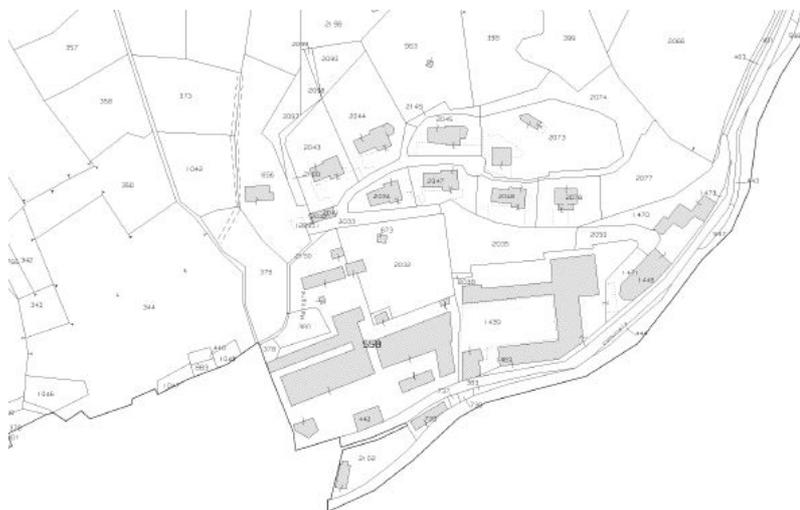
Nella mappa del Catasto Terreni aggiornata al 1931, quando la proprietà era ancora della famiglia Piloni, si aggiungono anche gli edifici nn.7-10-11.



CATASTO TERRENI - ANTEDENTE 1931

Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

In ultimo si riporta la situazione attuale, sia per la parte inerente le aree oggetto del PA n.03 sia la proprietà limitrofa, ricadente su altro foglio, per evidenziare come a livello catastale la fiumetta risulta esterna al comparto dell'ex Polverificio Piloni, ovviamente in contrasto con quanto presente nella realtà.



CATASTO TERRENI – SEZ. CASTELLO SOPRA LECCO - FG.3 (fisico)



CATASTO TERRENI – SEZ. CASTELLO SOPRA LECCO - FG.3 allegato A (fisico)

In tutte le mappe non compare mai l'edificio n.2, presumibilmente realizzato verso la fine del 1800-primi del 1900, inoltre sono ancora disegnati altri edifici crollati o demoliti anni or sono.

Nella mappa è erroneamente indicato un edificio con il numero di mappale 442 che in realtà non esiste, ma dovrebbe coincidere con l'edificio 1 - "portineria".

Sono già in corso le operazioni tecniche per la sistemazione della situazione catastale in merito a questo mappale; in calce si allegano i documenti relativi alla soppressione a Catasto Terreni.

Per quanto riguarda invece il tracciato della roggia, probabilmente negli anni passati il percorso ha subito delle variazioni che non sono state riportate sulle mappe. Attualmente le parti a cielo aperto sono come da mappe catastali, mentre la parte intubata ha subito una deviazione all'interno del comparto in acquisizione.

Il progetto prevede di adeguare, all'interno della variazione urbanistica, il perimetro del P.A. n.03 alla situazione dei luoghi.

Le previsioni urbanistiche

La pianificazione sovracomunale

Si rimanda alla tavola n.01 allegata al Piano Attuativo.

Il Piano del Governo del Territorio

Il PGT vigente, e precisamente il Piano delle Regole, identifica l'ambito considerato come comparto attuativo Pa03re (ex Polverificio Piloni in località Bonacina).

Le finalità principali identificate dallo strumento urbanistico sono:

- il recupero funzionale degli edifici, con una progettazione “tesa a restituire nella loro integrità gli immobili storici riconsiderandoli in termini funzionali con l’inserimento della residenza”;
- la realizzazione di un’ampia zona sul lato nord a monte, da vedere come ampliamento e integrazione dell’esistente parco adiacente di proprietà pubblica;
- la realizzazione di parcheggi pubblici, preferibilmente interrati;
- l’allargamento della via Sant’Egidio con realizzazione di marciapiede;
- la previsione di passaggi pedonali che colleghino via Sant’Egidio con l’area verde;
- il rifacimento della recinzione per permettere la fruibilità visiva della corte.

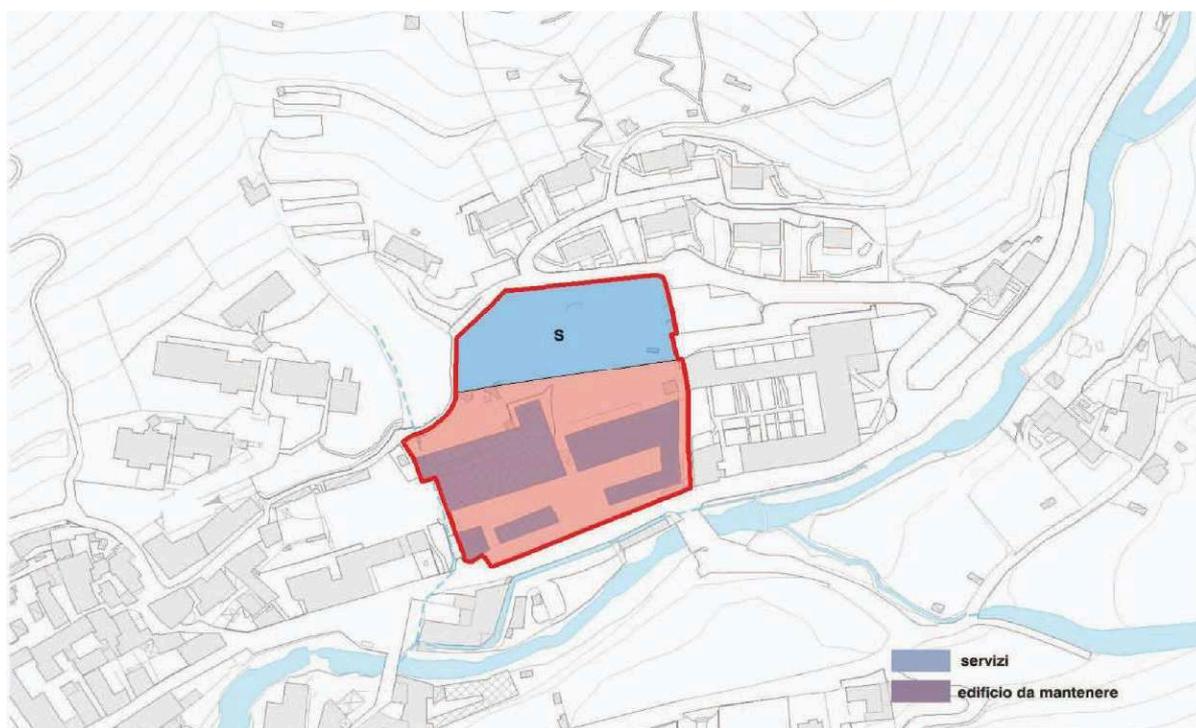
Nella sostanza il PGT prefigura un intervento teso a riproporre questo nucleo edificato come parte del quartiere, con la sua identità architettonica ma con funzioni che lo integrino nel tessuto urbano attuale, superando l’estraneità dello stesso dal passato, quando la funzione produttiva insediata e una serie di elementi costitutivi dell’edificato (differenze di quote, alta recinzione in muratura, mancanza di collegamenti anche pedonali con il resto del quartiere) avevano prodotto di fatto separatezza tra la vita che si svolgeva dentro e quella che si svolgeva fuori dal comparto stesso.

In questo senso è significativa la previsione di migliorare ed incrementare, con la creazione di nuovi ampi spazi a verde e di nuovi parcheggi, la dotazione pubblica di aree a disposizione del rione Bonacina e la loro reale fruibilità, oltre a quella di un percorso pedonale “dedicato” che le colleghi alla viabilità principale rappresentata da via Sant’Egidio. Chiara è l’intenzione di far sì che la trasformazione edilizia non sia fine a se stessa ma possa anche costituire un valore aggiunto per il quartiere dove essa avviene. Da un’area prima “esclusa” dalla vita del quartiere ed ora abbandonata e cadente deriva una occasione importante di miglioramento di qualità e di nuove fruibilità pubbliche.

Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

L'indicazione del PGT riguardo gli interventi edilizi punta sul recupero degli edifici principali, prevedendo l'eliminazione delle superfetazioni, e sulla riproposizione della struttura e degli elementi architettonici esistenti nel processo di inserimento di funzioni non più produttive ma coerenti col tessuto residenziale e di servizi che costituisce il quartiere nell'intorno.

A seguito della messa in sicurezza dei luoghi, già effettuata dal proponente, il vincolo al mantenimento degli edifici non è più attuabile, in quanto la loro precarietà e pericolosità hanno portato alla demolizione della maggior parte dell'edificato. A tal punto perciò nasce un'incongruenza fra quanto risulta fattibile e lo strumento urbanistico che obbliga al mantenimento del costruito.



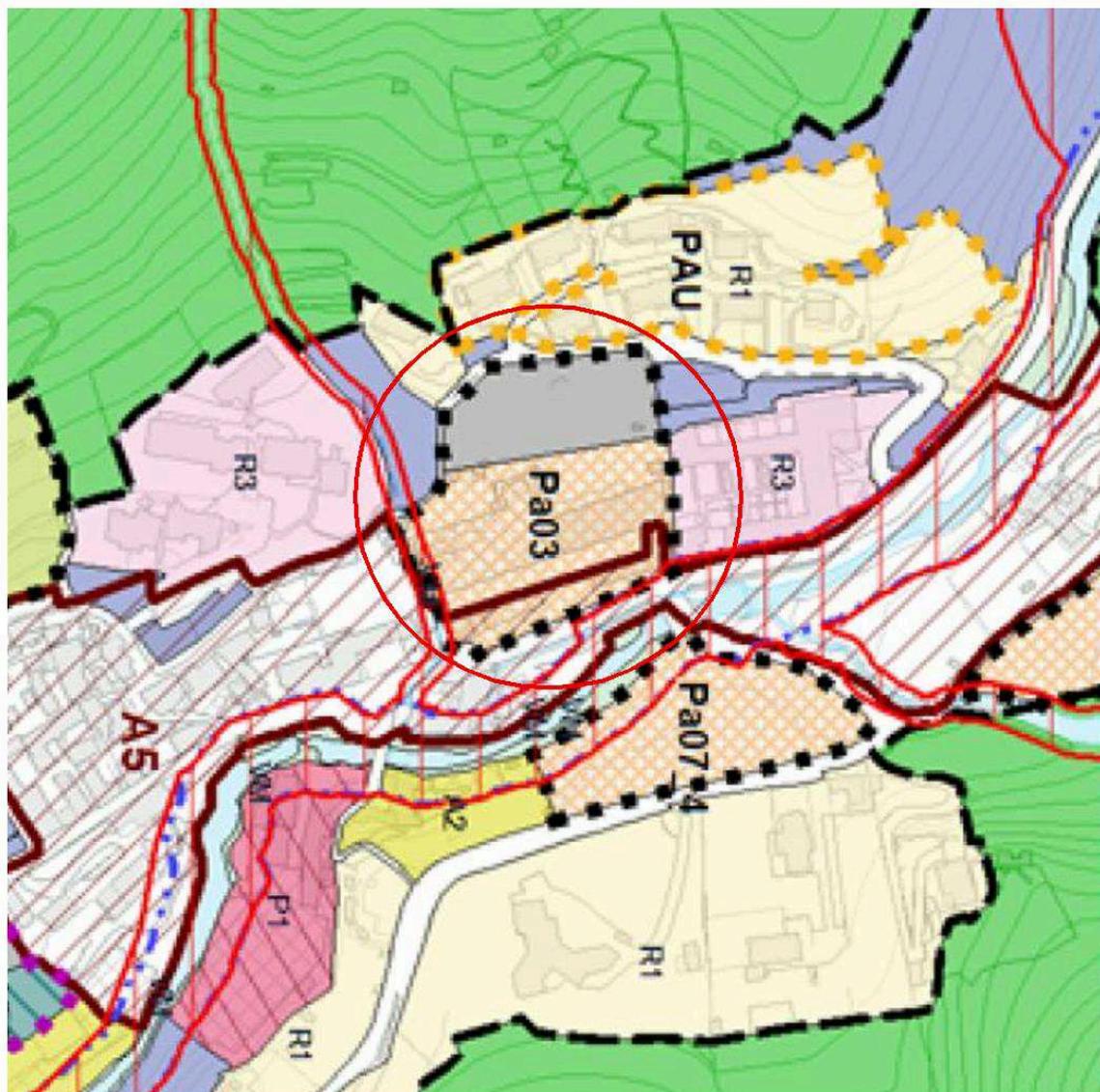
Sempre il PGT indica la necessità di attenzione ad elementi naturali quali la presenza di un piccolo corso d'acqua sul confine ovest, tributario minore e parzialmente intubato del torrente Caldone che non interessa il comparto ma che determina una sensibilità paesaggistica. Si richiedono opere manutentive e di riqualificazione nel rispetto delle normative vigenti ed attuabili con procedure dedicate.

Vincoli urbanistici, fasce di rispetto e ambiti di tutela

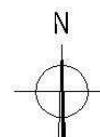
- Tav.PR1a del Piano delle Regole

Sottopone l'area a Piano Attuativo e precisamente PA 03-re Bonacina "ex Polverificio Piloni"

P.G.T. - P.D.R. - TAV. PR1a DISCIPLINA REGOLATIVA DEL TERRITORIO COMUNALE



Pa03re - bonacina, "ex polverificio Piloni"



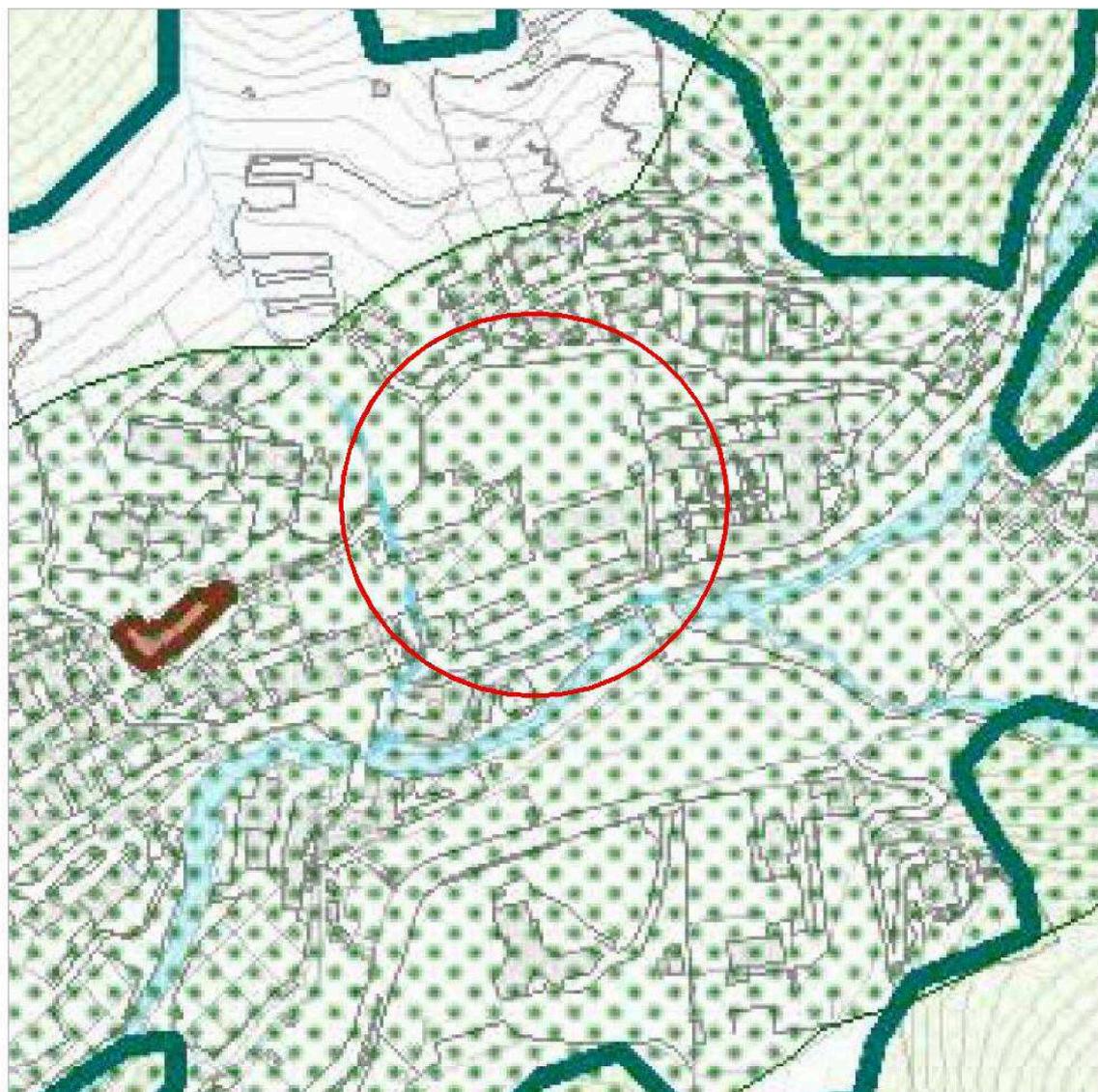
- Il comparto ed in particolare gli edifici esistenti non sono soggetti a vincoli diretti di tutela da parte della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio.

Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

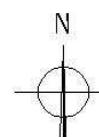
- Tav. DP13 del documento di Piano

Rientra all'interno della fascia di tutela dei 150mt dal Torrente Caldone, ma essendo esclusa dalla perimetrazione della ex L.431/85 (da PRG) non andrà richiesto parere ambientale relativamente all'iter di adozione del P.A.

P.G.T. - DOC. DI PIANO - TAV. DP13 VINCOLI E TUTELA BENI CULT. E PAESAGGISTICI



— LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

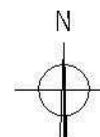
P.G.T. - DOC. DI PIANO - TAV. DP21 CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA



— LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

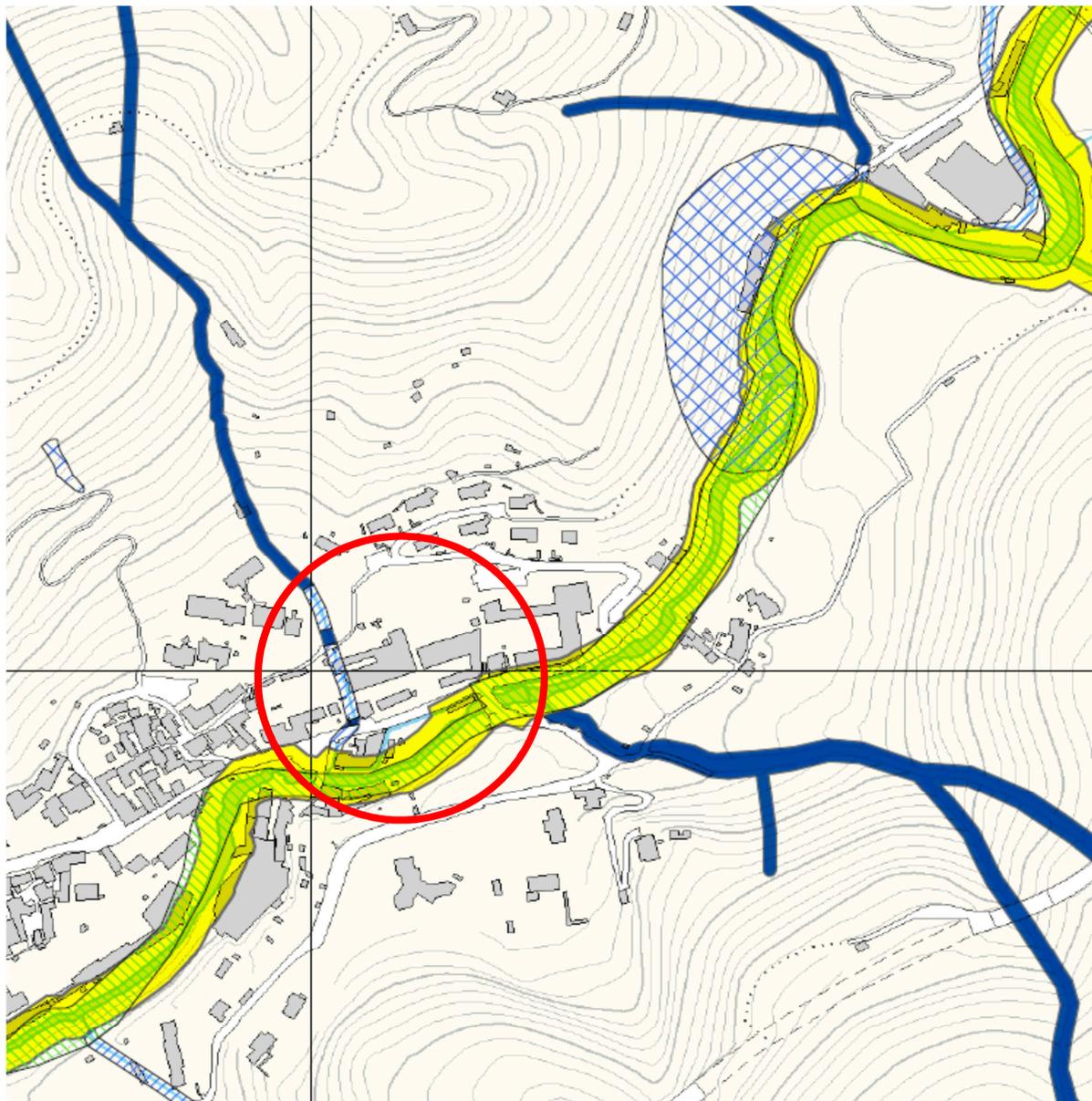
-  Classe I - Sensibilità molto bassa
-  Classe II - Sensibilità bassa
-  Classe III - Sensibilità media
-  Classe IV - Sensibilità elevata
-  Classe V - Sensibilità molto elevata



Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

▪ Carta dei Vincoli geologici

Fascia di rispetto per Reticolo idrico minore per tratti intubati e non pari a 4 metri.
(roggia identificata nella tav.3B del Reticolo idrico minore con la sigla H3)



LEGENDA - CARTA DEI VINCOLI

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA (ai sensi della D.G.R. n. 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i.)

-  Fascia di rispetto del reticolo idrico minore di ampiezza 4m
-  Fascia di rispetto del reticolo idrico minore di ampiezza 4m per i tratti intubati
-  Fascia di rispetto del reticolo idrico minore di ampiezza 10m
-  Fascia di rispetto del reticolo idrico principale di ampiezza 10m

La proposta progettuale

Descrizione dell'intervento

L'intervento proposto, attua le seguenti linee di intervento stabilite dallo strumento urbanistico (scheda del PA n°03), e prevede:

- la trasformazione del comparto da destinazione industriale a residenziale;
- il miglioramento della viabilità esistente;
- la dotazione di parcheggi e nuovi spazi verdi da cedere;
- la formazione di nuovi collegamenti pedonali;
- la sistemazione ambientale ed urbanistica del comparto.

La volontà progettuale che si intende perseguire nella redazione del piano attuativo è mirata al recupero degli edifici principali di uno dei comparti industriali che hanno caratterizzato la storia del nostro territorio.

Particolare attenzione è stata posta nello studio di un progetto, che risponda alle richieste di abitazioni tecnologicamente aggiornate, con particolare attenzione al risparmio energetico, alle prestazioni acustiche, con tagli di appartamenti rispondenti all'analisi di mercato rivolte all'area semiperiferica del rione di Bonacina; oltre ad una analisi di quanto fosse carente nel rione in rapporto alle previsioni del PGT e alle possibilità che l'area in oggetto poteva offrire, il tutto ovviamente commisurato ad un piano economico finanziario sostenibile.

La possibilità di recuperare gli edifici nn. 5 e 6 è stata superata dalle seguenti situazioni di fatto:

- Edificio n.6, già demolito in fase di messa in sicurezza;
- Edificio n.5, ancora esistente e rimaneggiato nel corso del tempo con un intervento di ristrutturazione non ultimata, per il recupero sono state commissionate dal proponente indagini delle strutture portanti, a cura dell'ing. Giovanni Calvi, nonché del geologo dott. Massimo Riva. In considerazione delle analisi è emerso che anche questo edificio non possa essere recuperato; pertanto il risultato delle indagini ha determinato la proposta di demolire e ricostruire l'edificio 5.

Durante la stesura del progetto di ricostruzione degli edifici 5 e 6 si è deciso di portare all'esterno della sagoma originaria i corpi scala e lasciare all'interno solo il vano ascensore. Questa scelta è dettata da una necessità di eliminare le problematiche acustiche, altrimenti difficili da risolvere.

Detta scelta progettuale viene interpretata come una modifica della sagoma degli edifici esistenti e comporta la determinazione di una nuova costruzione che necessita il rispetto delle distanze dai confini, nonché dalle pareti finestrate.

Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

Si è perciò costretti a traslare gli edifici 5 e 6 per l'ottenimento della distanza di almeno 5 mt dai confini, andando ad avvicinarli fino a creare un unico edificato; si è comunque rimasti all'interno del sedime anche per non interferire con la distanza dei 10 mt prevista per le pareti finestrate.

Il progetto prevede inoltre di realizzare una diversa suddivisione verticale degli spazi fuori terra (mantenendo comunque quella che era l'altezza massima degli edifici), andando ad inserire tre nuovi solai orizzontali e creando tre piani abitabili da mt. 2,70 di altezza interpiano ed un piano sottotetto a falde inclinate abitabile con altezza media maggiore uguale a mt. 2,40 (in fase di acquisizione del titolo abilitativo si provvederà alla suddivisione interna e verifica dei requisiti igienico sanitari necessari ai fini dell'agibilità dei locali). Il corpo di fabbrica così pensato prevede la realizzazione di n°27 unità immobiliari distribuite tramite 4 vani scala posti sul lato a monte.

Sarà inoltre realizzata al piano interrato, un'autorimessa pertinenziale da n.40 box, oltre a cantine e locali tecnici.

Per tutti gli altri corpi in quanto considerati superfetazioni o comunque non significativi per la memoria storica del luogo o di scarso pregio architettonico, non è prevista la ricostruzione, non potendo peraltro avere connotazioni tali da poter essere utilizzabili per il miglioramento del comparto.

Considerazione a parte va fatta per l'edificio n.1, la "portineria".

Oltre ad essere sita all'ingresso dell'area, in posizione prospiciente la via S.Egidio, è posta a confine con la roggia, a cui un muro perimetrale dell'edificio fa da sponda con quota del piano di calpestio di piano terra addirittura sotto la quota di scorrimento della roggia stessa. La situazione catastale, se pur confusa in merito a questo edificio, lo connota come mapp. 442/1 sito in via S.Egidio, p.t., cat.D/1 e mapp. 442/2 sito in via S.Egidio, p.1, cat. A/4 il tutto alla partita 672 di Catasto Fabbricati.

La categoria D/1 è in contrasto con le prescrizioni della scheda del PA in merito alle destinazioni d'uso ammesse ed essendo il cambio di destinazione non attuabile dato il posizionamento dell'edificio all'interno della fascia di rispetto della roggia H3, così come evidenziato nella tav. 3B del Reticolo idrico minore del Comune di Lecco e pertanto ne è scaturita la scelta di procedere con demolizione senza ricostruzione.

L'edificio 1, inoltre, se mantenuto andrebbe a creare una strozzatura visiva con un impatto paesistico difficile da mitigare.

Nel rispetto degli obiettivi e delle intenzioni espresse nella scheda del PA 03-re originario, intese a ricostruire il rapporto con il territorio circostante il piano attuativo prevede la formazione di nuovi percorsi di collegamento, nuovi spazi a verde attrezzato creando nuove prospettive e visuali da e per il lotto stesso. Inoltre si doterà il comparto e il rione di Bonacina di nuovi parcheggi pubblici interrati e non, dislocati lungo la via S.Egidio.

Il progetto prevede la modifica di parte della via S.Egidio per il tratto che costeggia la proprietà. E' prevista la demolizione dell'attuale muro di confine ed anche l'arretramento del profilo del costruito in modo da creare un ampliamento della sede stradale, ma anche e soprattutto per ripristinare un rapporto diretto col quartiere per il quale la recinzione ha finora rappresentato occlusione e separatezza.

Si stabilisce così una relazione diretta tra nuovo intervento e il quartiere, oltre che una positiva diminuzione dell'indice di occupazione volumetrica degli spazi compresi nel contesto attuativo, che consente di recuperare un nuovo equilibrio costruito/non costruito, caratterizzato da una significativa diminuzione dell'indice volumetrico presente sul lotto che recupera il contesto e l'equilibrio presente nelle condizioni iniziali dell'insediamento storico.

Rapporti PGT - Piano Attuativo in Variante

Come evidenziato nei paragrafi precedenti vi sono alcune incongruenze e/o difformità con quanto previsto dalla scheda relativa al PA n.03 originario allegata al Piano delle Regole, pur rispettandone i criteri generali.

A tal proposito si è definito di procedere con una variante al piano attuativo e conseguentemente al PGT.

La variante urbanistica del P.A. di seguito proposta si basa sulla modifica dei seguenti aspetti:

1. ripermetrazione del Piano Attuativo;
 2. modifica della modalità attuativa del mantenimento dell'impianto planivolumetrico (demolizione/ricostruzione) così come attualmente indicato dalla scheda di Piano originario;
 3. modifica dell'altezza massima consentita;
 4. Individuazione degli interventi ammissibili in fascia di rispetto – Reticolo Idrico Minore H3
- 1) Il Piano Attuativo in variante prevede che venga modificato il perimetro del Piano Attuativo in quanto in evidente contrasto con la situazione catastale e con la realtà dei luoghi. (cfr Identificazione catastale) adeguandolo a quanto identificato negli elaborati grafici allegati come "Limite proprietà allo stato dei luoghi".

- 2) Altro aspetto per cui necessita variante al PGT è dato dall'impossibilità materiale di rispettare il vincolo legato al mantenimento degli edifici esistenti. Infatti, oltre alle necessarie ed ineludibili opere ed interventi per la messa in sicurezza, già attuati dal Proponente, risulta necessario improntare la realizzabilità degli spazi interrati (ove alloggiare gli indispensabili box pertinenziali alla residenza in progetto) ed adempiere totalmente ai requisiti imposti dalle normative antisismiche, non risolvibili con il rispetto dell'attuale vincolo. Comunque il Piano Attuativo in variante prevede il rispetto dell'impianto planivolumetrico dei due corpi principali.
- 3) Si prevede venga modificata, inoltre, la prescrizione relativa all'altezza massima consentita, portando la prescrizione a mt. 12 al fine di mantenere l'aspetto delle facciate in progetto il più rappresentativo dell'esistente.
Attualmente il PGT prevede per la nuova costruzione il rispetto dell'altezza esistente o un'altezza pari a 11,00 mt come altezza di zona.
- 4) Infine, il Piano Attuativo prevede interventi per l'esecuzione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico, entro la fascia di rispetto dei corsi d'acqua e del reticolo idrico minore in corrispondenza della roggia H3 presente lungo parte del confine di proprietà. Infatti si provvederà alla riapertura dell'attuale canale tombato col rifacimento del fondo e delle spalle in c.a. rivestito in pietra. È prevista anche la formazione di una vasca per la raccolta del materiale del tratto di roggia; mentre lungo la sponda sinistra verrà realizzata una scalinata di collegamento con la parte alta del compendio e si congiungerà con la mulattiera esistente proveniente da via Ai Monti.

Impianto Planivolumetrico

L'impianto planivolumetrico di progetto riprende quello originario che, con i corpi di fabbrica principali disposti parallelamente al corso del torrente, ha fortemente caratterizzato il tessuto edificato di questa zona che si collega coerentemente al vecchio nucleo di Bonacina.

Come precisato nei paragrafi precedenti, il progetto vuole riproporre, a memoria storica, anche in altezza quanto era preesistente.

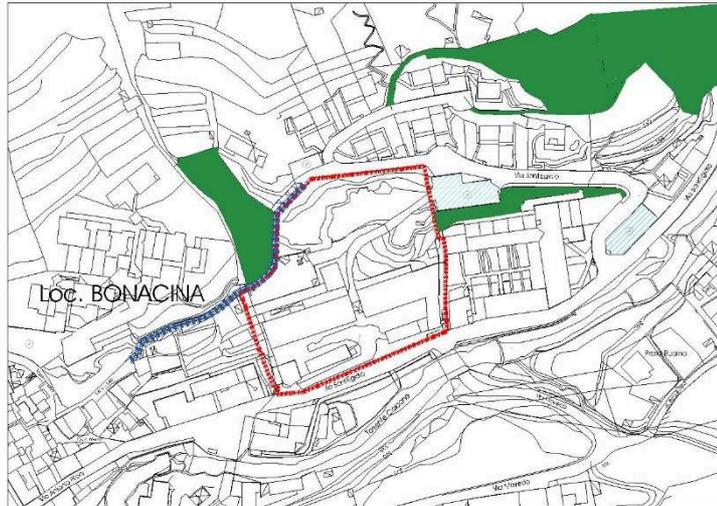


PLANIMETRIA DI PROGETTO

La parte alta del lotto sarà ceduta all'Amministrazione Comunale in parte come verde pubblico ed in parte come parcheggio (P3), sfruttando la zona pianeggiante per creare un giardino pubblico di facile fruizione, si formerà così un "corridoio" di spazi pubblici che comprende parcheggi e verde pubblici dell'ex P.L.n.26-Marogge (PRG pre-vigente), gli spazi in oggetto ed il parco pubblico esistente raggiungibile da via Ai Monti.

Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

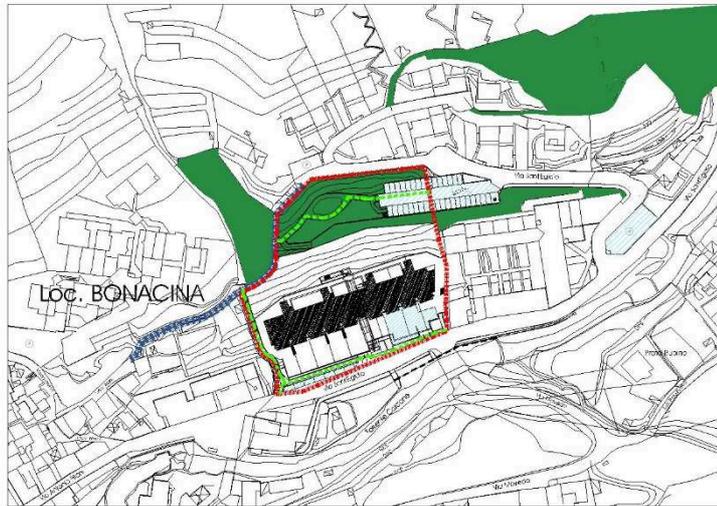
STATO DI FATTO



LEGENDA

-  PERIMETRO AREA INTERESSATA
-  AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO ESISTENTE
-  AREA A VERDE PUBBLICO ESISTENTE
-  PERCORSO PEDONALE ESISTENTE

PROGETTO

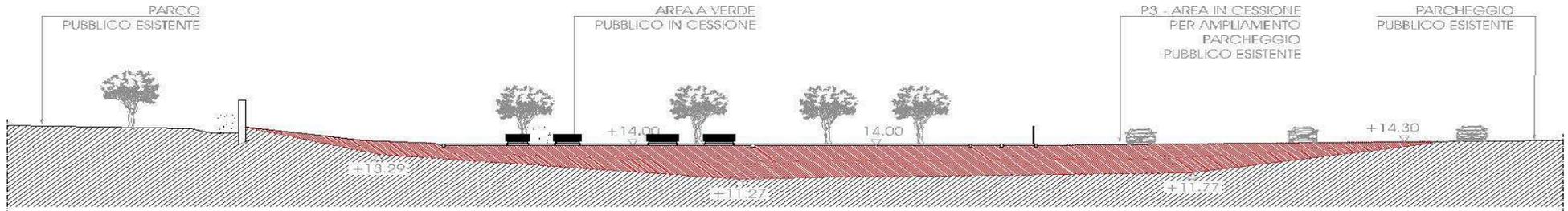


LEGENDA

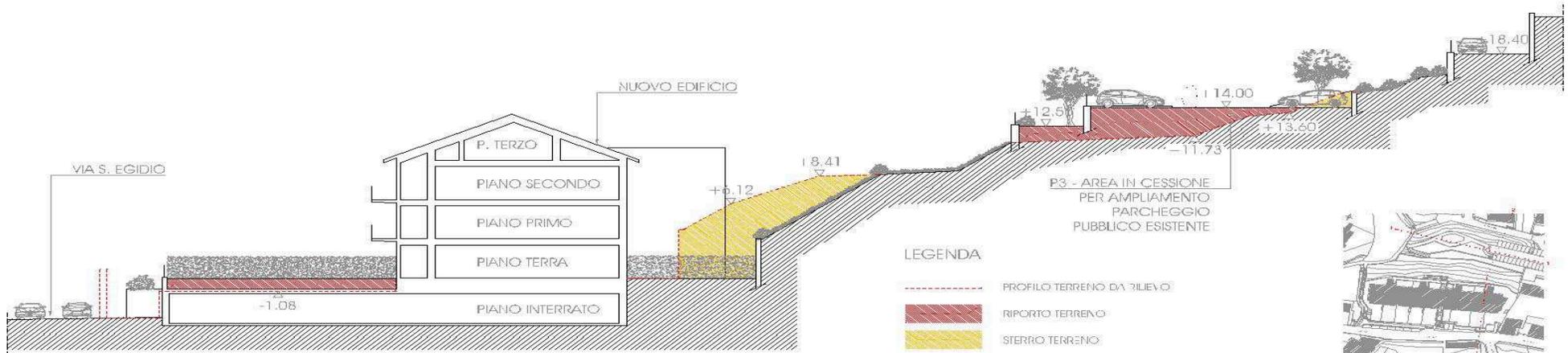
-  PERIMETRO AREA INTERESSATA
-  AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO ESISTENTE E A PROGETTO
-  AREA A VERDE PUBBLICO ESISTENTE E A PROGETTO
-  PERCORSO PEDONALE ESISTENTE
-  PERCORSO PEDONALE A PROGETTO

Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
 RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

Profili regolatori



SEZIONE SCHEMATICA AMBIENTALE 1



SEZIONE SCHEMATICA AMBIENTALE 2

Tipologie edilizie e caratteri architettonici

Il progetto prevede l'edificazione di una tipologia abitativa in linea con scale aggettanti per migliorare le prestazioni energetiche ed acustiche dell'edificio stesso. Si prevede un piano interrato con box che si sviluppa al di sotto del fabbricato e dei giardini. E' prevista una soletta di altezza considerevole sotto la sagoma dell'edificato per adempiere ai requisiti sismici necessari, avere box regolari e separare le strutture dei piani fuori terra, ed ottenere così lo spazio necessario ad allocare i riporti sufficienti alla realizzazione dei giardini ove si possano piantumare essenze arboree.

Data la profondità degli edifici originari, poco confacente alle tipologie edilizie residenziali e al rispetto delle normative igienico-sanitarie in merito ai rapporti aeroilluminanti si è deciso di mantenere una "quinta" sulla facciata principale verso la via S.Egidio che riproponesse il ritmo delle arcate originarie, dalla quale poi fuoriescono i balconi a sbalzo ai piani primo e secondo.

Le altre facciate sono riviste in funzione della nuova destinazione, ma nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici del luogo; infatti si ripropongono aperture che rispettino il modulo esistente, ma inserendo un doppio serramento che sia più versatile per le distribuzioni interne degli appartamenti. Viene mantenuto il coronamento delle aperture in rilievo, che verrà eseguito con un ispessimento della facciata.

Per quanto concerne i cromatismi, il contesto non presenta caratteri omogenei pertanto sono stati scelti due colori neutri, uno per la muratura delle facciate ed uno a contrasto per le cornici e gli sfondati delle aperture oltre che per lo zoccolatura. Di seguito sono riportati campioni di massima; ci si riserva la facoltà di una campionatura dettagliata in fase di rilascio dei titoli abilitativi.



CAMPIONATURA PIETRA

Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE



ASPETTI ENERGETICI

Gli edifici in progetto saranno costruiti con i criteri necessari per il raggiungimento dei requisiti previsti per la classe tale da usufruire dell'incentivo energetico previsto dal PGT vigente (art. 4.5 NTADP).

Gli edifici in progetto verranno riscaldati/raffrescati con fonti rinnovabili così come previsto dalla DDUO n.2456 del 08/03/2017.

Vista la forma regolare del tetto si è scelto di inserirvi in modo complanare un impianto fotovoltaico che oltre ad essere adibito ad utilizzo condominiale, **preveda anche 27 impianti fotovoltaici per le utenze private, cosicché ogni appartamento avrà una potenza dedicata pari a circa 2,5 Kw.**

Nel documento "REQUISITI ENERGETICI" vengono riportati alcuni esempi di soluzioni strutturali relative al tamponamento esterno, al solaio interpiano, etc con i valori minimi di trasmittanza da rispettare; oltre a schede relative a serramenti simili a quelli che dovranno essere installati per l'ottenimento di medesimi o superiori performance termiche isolanti. Si allegano inoltre schede tecniche tipo dei macchinari per riscaldamento e raffrescamento, delle macchine per l'impianto di ventilazione meccanica controllata, nonché dei pannelli fotovoltaici da posare in copertura.

Destinazioni d'uso

Il piano Attuativo, in conformità con le previsioni del PGT, converte la destinazione d'uso industriale dell'originario complesso in residenza.

E' opportuno precisare che, confinante con il complesso immobiliare in esame, vi era un altro opificio industriale da tempo dismesso (Cartiera Cima), che è stato oggetto di una ristrutturazione urbanistica edilizia nel corso degli anni novanta (precisamente dal 1994 al 1998) che ha comportato la realizzazione di circa sessanta appartamenti. Inoltre, a monte del compendio ex Piloni, è stato realizzato un piano di lottizzazione (c.d. P.L. 26 area Marogge da PRG pre-vigente), caratterizzato dalla costruzione di n. 9 edifici mono e bifamiliari, ad uso residenziale che ha determinato la riqualificazione urbanistica complessiva dell'area accentuandone quindi l'attuale natura residenziale.

Parametri quantitativi

DATI DI PROGETTO

ST (aggiornata)	mq. 7.434
SU	mq. 3.232,22
Altezza massima	≤ mt. 12
Piani	n. 4 fuori terra n. 1 interrato
Box interrati	n.40
SD	mq. 2.718,82

SERVIZI IN CESSIONE

Parcheggio pubblico in cessione mq. 753,50

Verde in cessione mq. 1.676,60

Allargamento stradale mq. 272,10

Problematiche geologiche ed ambientali

Essendo attualmente un comparto industriale dismesso, le norme (art.5 NTACM) prevedono le verifiche per eventuali presenze di contaminanti. Tali procedure saranno effettuate in sede di rilascio di titolo abilitativo.

Nel progetto di piano attuativo in variante, relativamente al sistema di smaltimento delle acque meteoriche, si adotta la soluzione dei pozzi perdenti, così come proposto dal geologo dott. Massimo Riva nella relazione tecnica e così come riportato anche nella tav.n.21 di progetto.

In riferimento ai disposti di cui all'art.58 bis della L.R12/2005 in materia di invarianza idraulica, idrologica e drenaggio urbano sostenibile, si rimanda alle relazioni e alle tavole specifiche a firma del geologo dott. Massimo Riva allegate al P.A. in questione.

Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
 RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

Le verifiche urbanistiche

Le verifiche urbanistiche del presente Piano di Attuazione vengono effettuate rispetto alla prescrizioni della nuova scheda SDPA in Variante.

PGT VIGENTE

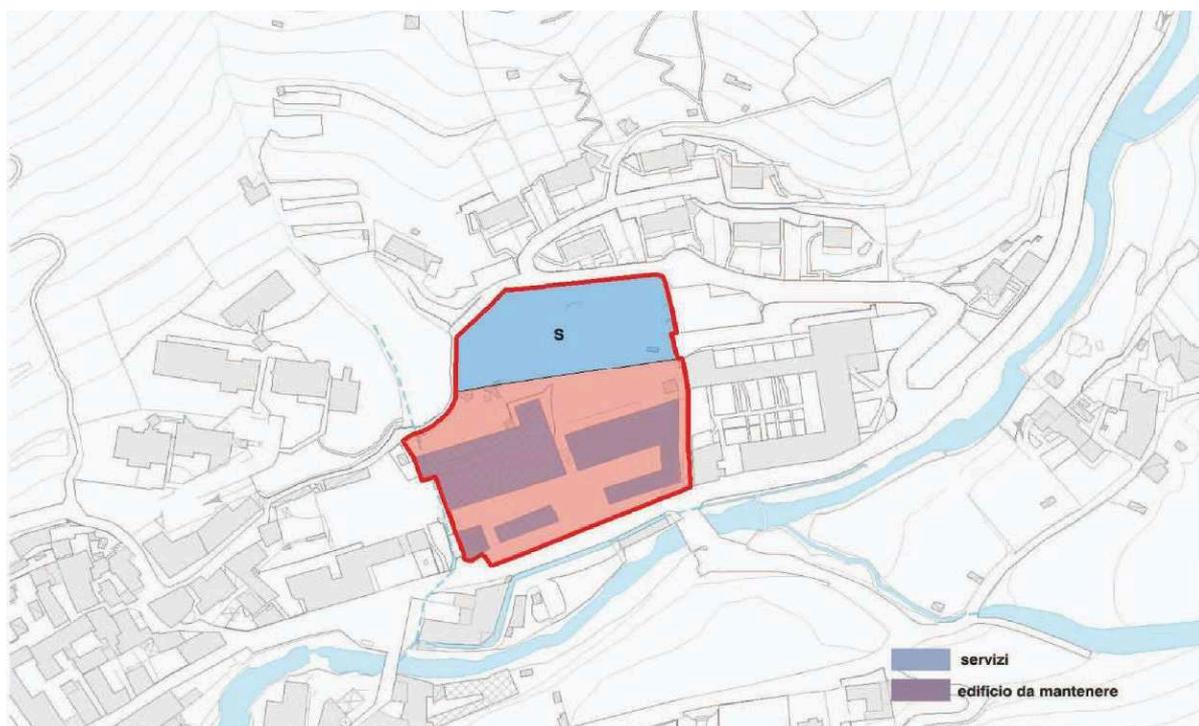
PIANO DELLE REGOLE_SCHEDE DISPOSITIVE DI ATTUAZIONE PROCEDURE CONVENZIONATE

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – PA03RE (SDPA)

SUPERFICIE TERRITORIALE		mq. 7.378 ca.
SUPERFICIE UTILE PREASSEGNA		mq. 2.950,00
SUPERFICIE DRENANTE		30% DELLA ST
ALTEZZA		ESISTENTE PER EDIFICI VINCOLATI mt.11,00 PER ALTRI EDIFICI
SERVIZI OBBLIGATORI	AREA A VERDE PUBBLICO	mq. 1.660,00
	PARCHEGGI PUBBLICI	mq. 710,00

DESTINAZIONI D'USO

VOCAZIONI FUNZIONALI	PRINCIPALI	U1- RESIDENZA
	AMMESSE	U2-U3.1-U3.8-U6.2-U6.1-U7.1-U7.2
	ESCLUSE	TUTTE LE RIMANENTI



Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
 RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

VARIANTE P.A. n.03-re VAR

Scheda Definitiva Variante

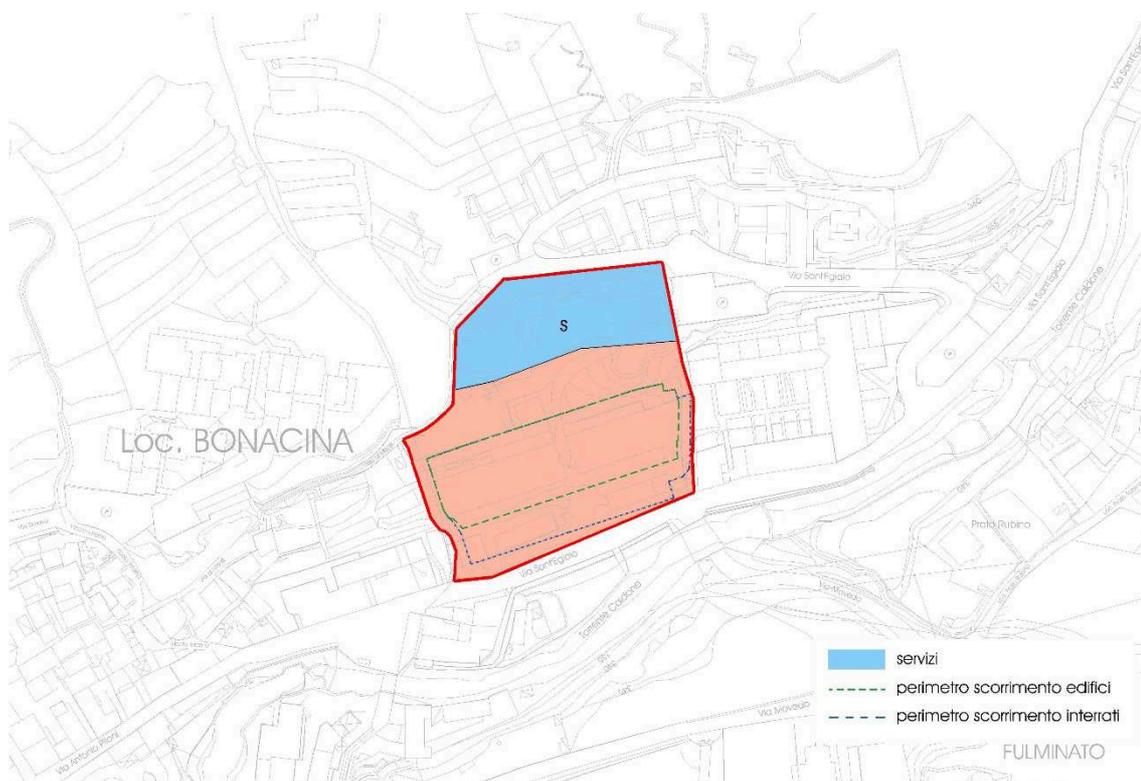
PIANO DELLE REGOLE_SCHEDE DISPOSITIVE DI ATTUAZIONE PROCEDURE CONVENZIONATE

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – PA03RE (SDPA) VARIANTE

SUPERFICIE TERRITORIALE		REALE	mq. 7.434 ca.
SUPERFICIE UTILE PREASSEGNA			mq. 2.950,00
SUPERFICIE DRENANTE			30% DELLA ST
ALTEZZA			≤ mt. 12,00
SERVIZI OBBLIGATORI	AREA A VERDE PUBBLICO		mq. 1.660,00
	PARCHEGGI PUBBLICI		mq. 710,00

DESTINAZIONI D'USO

VOCAZIONI FUNZIONALI	PRINCIPALI	U1- RESIDENZA
	AMMESSE	U2-U3.1-U3.8-U6.2-U6.1-U7.1-U7.2
	ESCLUSE	TUTTE LE RIMANENTI



Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
 RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

Dati generali

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - PROGETTO

SUPERFICIE TERRITORIALE DI PROGETTO		mq.	7.434,00
SUPERFICIE UTILE PREASSEGNATA		mq.	2.950,00
INCENTIVAZIONE ENERGETICA CLASSE A+ (art.4.5NTADP) 10%		mq.	295,00
SUPERFICIE UTILE MASSIMA		mq.	3.245,00
SUPERFICIE UTILE DI PROGETTO		mq. 3.232,22	< mq. 3.245,00
SUPERFICIE DRENANTE		mq. 2.718,82	> mq. 2.230,20
ALTEZZA		≤ mt.	12,00
SERVIZI	AREA A VERDE PUBBLICO	mq. 1.676,60	> mq. 1.660,00
	PARCHEGGI PUBBLICI	mq. 753,50	> mq. 710,00
	ALLARGAMENTO STRADALE	mq. 272,10	
DESTINAZIONI D'USO	PRINCIPALE	U1- RESIDENZA	
	AMMESSE*	U2-U3.1-U3.8-U6.2-U6.1-U7.1-U7.2	

(*) nei limiti del calcolo e della verifica delle superfici a servizi reperiti

VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI – DESTINAZIONE RESIDENZIALE

SU – destinazione U.1	= mq.	3.232,22
PARCHEGGI PERTINENZIALI RICHIESTI	50% della SU	= mq. 1.616,11
PARCHEGGI PERTINENZIALI RESIDENZIALI REPERITI	Piano -1	= mq. 1.669,50
VERIFICA	mq. 1.669,50	> mq. 1.616,11

Distanze

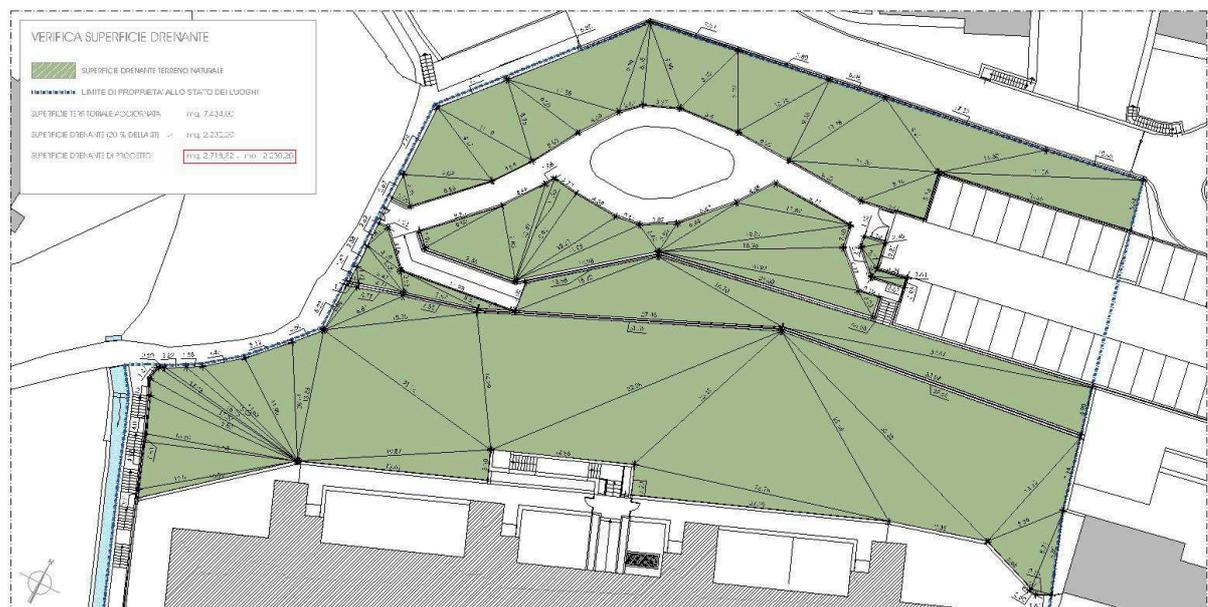
L'edificio a progetto rispetta:

- la distanza dai confini, essendo posizionato a distanza superiore a 5mt, dal confine;
- la distanza dai fabbricati limitrofi, essendo posizionato a distanza superiore a 10mt, prevista dal D.M 1444/68 in caso di pareti finestrate;
- la fascia di rispetto di mt.4 dalla roggia esistente così come prescritto dal Regolamento locale di Polizia idraulica;
- la distanza dalle strade in quanto superiore a mt. 7,5; il piano destinato a box è da considerarsi completamente interrato così come definito dall'art.3 (Vani seminterrati od interrati) delle NTACM.

Per quanto concerne il primo punto relativo alle distanze dai confini si è tenuto come riferimento lo stato dei luoghi e pertanto le distanze dal perimetro così come identificato sulle tavole di progetto.

Permeabilità dell'area

Le indicazioni del PGT in merito alla permeabilità dell'area prescrivono una percentuale pari al 30% della superficie territoriale.



Data la ripermetrazione del Piano Attuativo PA n.03, qui presentata, la superficie territoriale ST del lotto viene ricalcolata in mq. 7.434, pertanto la superficie drenante a progetto, così come individuata nello schema sopra riportato e dalla dimostrazione grafica di cui alla TAV. n.14 - Verifica superficie drenante, è pari a mq. 2.718,82, che soddisfa ampiamente la richiesta di mq. 2.230,20.

Dotazione di aree e servizi pubblici o di interesse pubblico

Il Piano Attuativo contempla le cessioni di tutti gli standard urbanistici di norma richiesti dal PGT vigente.

Prevede la realizzazione di parcheggi pubblici per una superficie complessiva di parcheggio pari a mq. 753,50, maggiore di quanto richiesto da PGT (mq. 710), così suddivisi:

- Parcheggio P1: costituito da n°7 posti auto in linea lungo via S. Egidio (mq. 91,75)
- Parcheggio P2: parcheggio coperto con accesso lungo via S.Egidio composto da n°13 posti auto (mq. 308,65)
- Parcheggio P3: parcheggio scoperto composto da n.16 posti auto (mq. 353,10) a prolungamento del parcheggio pubblico esistente adiacente al parco pubblico in cessione.

Verrà eliminata l'aiuola presente sul lato a valle del parcheggio pubblico già ceduto al Comune e realizzato un nuovo posto auto non conteggiato ai fini del presente P.A.. Sul lato a monte questa operazione non è possibile dato che il muro perpendicolare al muro di sostegno esistente è parte dello stesso e ha funzione statica.

Si prevede anche la realizzazione di un parco pubblico attrezzato nella parte alta del compendio per una superficie di mq. 1.676,60, superiore a quanto richiesto da PGT (mq.1.660), quale ampliamento di quello già esistente a confine con la proprietà.

Inoltre si provvederà alla riqualificazione della fiumicella H3 lungo il confine ovest di proprietà, tramite l'apertura a cielo aperto dell'alveo per il tratto tutt'oggi intubato e alla realizzazione di una scalinata di collegamento fra la via S.Egidio e il parco pubblico in progetto.

VERIFICA SUPERFICIE MINIMA SERVIZI (STANDARD) DESTINAZIONE RESIDENZIALE

QUOTE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E SPAZI A PARCHEGGIO

U.1 RESIDENZA	25mq./abitante (1abitante=50mq.di SU)	
---------------	---------------------------------------	--

AREE PER SERVIZI PUBBLICI E SPAZI A PARCHEGGIO RICHIESTE

U.1 RESIDENZA	(mq. 3.232,22/50x25)	= mq. 1.616,11
---------------	----------------------	----------------

TOTALE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E SPAZI A PARCHEGGIO RICHIESTE		= mq. 1.616,11
--	--	-----------------------

AREE PER SERVIZI PUBBLICI E SPAZI A PARCHEGGIO REPERITE

AREA A VERDE PUBBLICO		= mq. 1.676,60
-----------------------	--	----------------

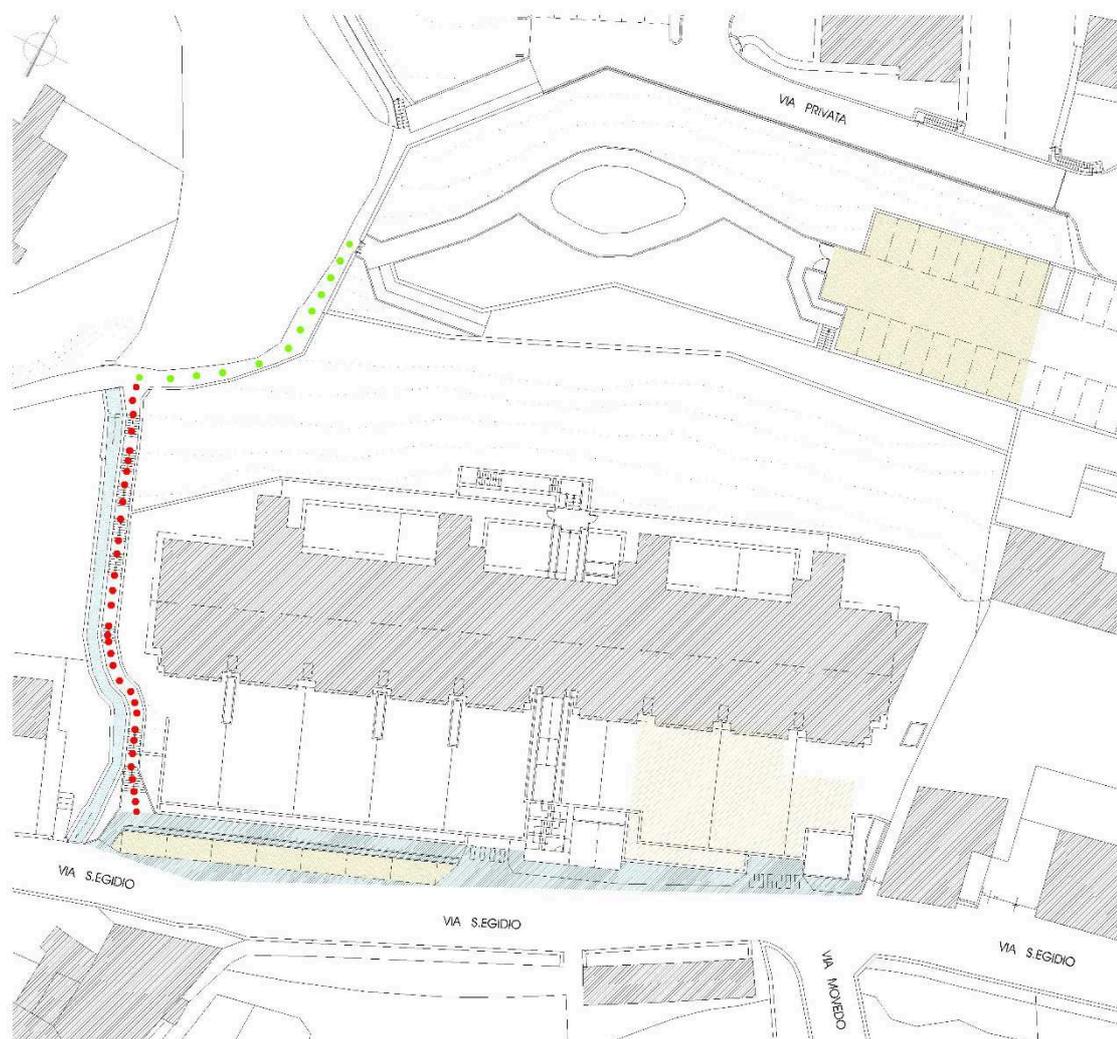
PARCHEGGI PUBBLICI P1+P2+P3		= mq. 753,50
-----------------------------	--	--------------

TOTALE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E SPAZI A PARCHEGGIO REPERITE		= mq. 2.430,10
--	--	----------------

VERIFICA	mq. 2.430,10	>	mq. 1.616,11
-----------------	---------------------	-------------	---------------------

Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
 RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO



- • • • • NUOVO PERCORSO PEDONALE PUBBLICO IN CESSIONE DI COLLEGAMENTO FRA LA VIA S. EGIDIO ED IL PERCORSO PEDONALE PUBBLICO ESISTENTE A MONTE DEL COMPARTO
-  TRATTO DEL CORSO D'ACQUA SOGGETTO A MANUTENZIONE E QUALIFICAZIONE
- • • • • TRATTO DEL PERCORSO PUBBLICO ESISTENTE SOGGETTO A MANUTENZIONE
-  ALLARGAMENTO VIA S. EGIDIO E FORMAZIONE MARCIAPIEDE mq. 272,10
-  AREE ATTREZZATE A PARCHEGGIO PUBBLICO (P1 + P3) mq. 444,85
-  AREE ATTREZZATE A PARCHEGGIO PUBBLICO INTERRATO (P2) mq. 308,65

PLANIMETRIA AREE STANDARDS - URBANIZZAZIONI PRIMARIE

PARCHEGGI

L'intervento prevede il soddisfacimento della quota di parcheggio da cedere prevista dal PGT di mq. 710 tramite la realizzazione di tre parcheggi reperiti all'interno dell'area oggetto di P.A.. Il parcheggio pubblico P1, dislocato lungo la via S.Egidio composto da n°7 posti auto scoperti per una superficie in cessione pari a mq. 91,75. Il parcheggio pubblico P2, consistente in una struttura interrata di n°13 posti auto coperti, con accesso indipendente dalla via S.Egidio e una superficie di parcheggio pari a mq.308,65, chiuso da cancello automatico a due ante. Il parcheggio pubblico P3, realizzato nella parte a monte sfrutta l'accesso dal parcheggio pubblico esistente (ex P.L. Marogge) e prevede la formazione di n.16 nuovi posti auto scoperti distribuiti su una superficie di parcheggio pari a mq. 353,10, ad ampliamento del parcheggio già esistente.

Verranno quindi ceduti al Comune n° 36 posti auto fra coperti e scoperti per complessivi mq. 753,50 di parcheggio (P1-P2-P3), con le finiture di cui al computo metrico allegato.

VIA S.EGIDIO

La sede stradale sulla via S.Egidio verrà ampliata ad una larghezza variabile e comunque maggiore a 6 metri, verrà realizzato un nuovo percorso pedonale pubblico parzialmente protetto con aiuola piantumata, di larghezza non inferiore a mt. 1,50.

COLLEGAMENTO PEDONALE - SCALINATA

Il Piano Attuativo propone inoltre la formazione di un nuovo percorso pedonale che collega da nord a sud la via S.Egidio con la parte alta del compendio tramite una scalinata di pubblica fruizione che si ricollega alla mulattiera esistente e porta al parco esistente già di proprietà comunale e a quello in progetto.

Tale scalinata è posta a fianco del tratto di fiumicella che costeggia la proprietà ad ovest. Sarà realizzata una soletta in c.a. che seguirà la pendenza dell'alveo esistente e verrà realizzato il nuovo percorso in cubetti di porfido grigio, in parte a gradini in parte in pendenza. Vi sarà un muretto a sezione e pendenza variabile di separazione dalla fiumetta rivestito in pietra da campionarsi. Ove necessario sarà posizionato parapetto lungo il confine verso la proprietà privata.

RIQUALIFICAZIONE ROGGIA ESISTENTE

Il progetto prevede di intervenire riportando la roggia esistente a cielo aperto, col rifacimento del fondo e delle spalle in c.a. rivestito in pietra. È prevista anche la formazione di una vasca per la raccolta del materiale litoide nel tratto di roggia a confine con la proprietà.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A SCOMPUTO



AREA A VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE

mq. 1.676,60

PLANIMETRIA AREE STANDARDS - URBANIZZAZIONI SECONDARIE

La parte a monte del lotto sarà in parte ceduta e resa di pubblica fruizione, parte come verde pubblico e parte come parcheggio, sfruttando la zona orograficamente pianeggiante per creare un giardino pubblico di facile fruizione.

In questo modo si formerà così un ampio spazio pubblico che si connoterà con i parcheggi ed il verde pubblico dell'ex P.L. Marogge senza soluzione di continuità, aumentandone in questo modo la qualità e la possibilità di utilizzo da parte dei cittadini.

VERDE PUBBLICO

L'area a verde pubblico è posta, come indicato dalla scheda del P.A. nella parte a monte del comparto di proprietà.

Nella parte centrale più pianeggiante si è ricavata una piazzola dove potranno essere ricollocati i giochi poco utilizzati del parchetto limitrofo; si predisporrà un'area con le caratteristiche richieste per l'allocatione di detti giochi per bimbi, valutandone le dimensioni, le aree di rispetto e prevedendo una pavimentazione antitrauma. Si concorderanno successivamente con gli uffici preposti le modalità di trasloco delle attrezzature.

Inoltre si prevede la fornitura e posa di n° 4 panchine da dislocare in concomitanza con l'area bimbi e n° 2 cestini; oltre alla piantumazione di n° 10 alberi e vari arbusti.

Il parco pubblico avrà una zona, posta a quota inferiore rispetto all'area bimbi, dato al forte dislivello del terreno naturale che impedisce di ampliare ulteriormente la parte pianeggiante. Detta area, collegata con un'ampia rampa inclinata per consentire il comodo accesso dei mezzi di manutenzione, verrà piantumata con n°8 alberature d'alto fusto (tipo *Carpinus Betulus/Liquidambar*) e dotata di n° 7 panchine posizionate nel verde e n° 2 cestini così da creare un secondo spazio di fruizione che si ricollega all'ingresso verso il parcheggio con una breve scala in porfido.

L'area sarà raggiungibile pedonalmente da via Ai Monti, attraverso la mulattiera esistente con la formazione di una nuova apertura dotata di un cancelletto a doppia anta e tramite un cancello di larghezza pari a ml. 3 dal parcheggio pubblico P3; così da permettere un facile accesso anche ai mezzi per la manutenzione.

Dato l'uso dell'area a gioco bimbi, si è previsto (salvo parere contrario dell'Amministrazione Comunale) di dotare l'area di cancelletti ad apertura elettrica per garantire la sicurezza dei bimbi.

E' prevista la manutenzione ed il rinforzo del muro perimetrale esistente e la formazione di nuovi muri di sostegno rivestiti in sasso con una recinzione in rete metallica a sostegno dell'area giochi e lungo il confine a valle verso la proprietà dell'edificando complesso residenziale su via S.Egidio.

L'area in cessione, comprensiva di vialetti, area gioco bimbi e verde è pari a mq. 1.676,60 ca.

Il tutto come meglio illustrato negli elaborati grafici di progetto, tav. nn. 17, 18 e 19; nonché dai computi metrici estimativi allegati.

Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
 RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

L'elenco degli allegati del PA

Fanno parte del P.A.n. 03 re- ex Polverificio Piloni i seguenti documenti:

DOCUMENTO	A FIRMA
DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIETA'	SORBARIA SRL
VISURE CATASTALI AGGIORNATE E NOTA TRASCRIZIONE A FAVORE DI SORBARIASRL	
RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA	STUDIO GEOLOCICO TECNICO LECCHESE DOTT. RIVA
RELAZIONE IDROGEOLOGICA, IDRAULICA E TECNICA PER LA VALUTAZIONE DELLE OPERE DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE – GENNAIO 2018	STUDIO GEOLOCICO TECNICO LECCHESE DOTT. RIVA
MODULO9 - DICHIARAZIONE/ASSEVERAZIONE DEL GEOLOGO DI CONGRUITA' DEI CONTENUTI DELLA RELAZIONE GEOLOGICA AI REQUISITI RICHIESTI DAL PUNTO 6.2.1 DELLE N.T.C. DM 14/01/08 e/o DALLA D.G.R. IX 2616/2011	STUDIO GEOLOCICO TECNICO LECCHESE DOTT. RIVA
MODULO 10 - DICHIARAZIONE/ASSEVERAZIONE DELL'ESTENSORE DELLA RELAZIONE GEOTECNICA DI CONGRUITA' DEI CONTENUTI DELLA RELAZIONE GEOTECNICA AI REQUISITI RICHIESTI DAL PUNTO 6.2.2 DELLE N.T.C. DM 14/01/08	STUDIO GEOLOCICO TECNICO LECCHESE DOTT. RIVA
RELAZIONE TECNICA RECUPERABILITA' DELLE STRUTTURE ESISTENTI	DOTT. ING. GIOVANNI CALVI
ATTESTAZIONE SUL FABBISOGNO ENERGETICO DELL'EDIFICIO	DOTT. ING. MATTEO CALVI
DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DEI REQUISITI ACUSTICI PASSIVI	DOTT. ING. MATTEO CALVI
DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELLA VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO PASSIVO	DOTT. ING. MATTEO CALVI
TAV. 00 – ESTRATTI PGT	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 01 – ESTRATTI SOVRACOMUNALI	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 02 – PLANIMETRIA _SDF RILIEVO 2004	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 03 – PIANTE _SDF RILIEVO 2004	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 04 – PROSPETTI E SEZIONI _SDF RILIEVO 2004	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 05 – PROSPETTI E SEZIONI _SDF RILIEVO 2004	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 06 – PLANIMETRIA _SDF MESSA IN SICUREZZA	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 07 – PIANTE PROSPETTI E SEZIONI _SDF MESSA IN SICUREZZA	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 08 – PLANIMETRIA_PRG	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 09 – PIANTE_PRG	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 10 – PROSPETTI E SEZIONI _PRG	ARCH. SILVIA CORTI

Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
 RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

TAV. 11 – PLANIMETRIA_SVR	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 12 – PROSPETTI E SEZIONI_SVR	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 13 – PLANIVOLUMETRICO E VERIFICHE	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 14 – PLANIVOLUMETRICO E VERIFICHE	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 15 – PLANIVOLUMETRICO E SEZIONI AMBIENTALI	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 16 – PLANIVOLUMETRICO E VERIFICHE	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 17 – URBANIZZAZIONI PRIMARIE	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 18 – URBANIZZAZIONI PRIMARIE	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 19 – URBANIZZAZIONI SECONDARIE	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 20 – PARTICOLARE DI FACCIATA ED INSERIMENTI FOTOGRAFICI	ARCH. SILVIA CORTI
TAV. 21 – SCHEMA ALLACCIAMENTO SOTTOSERVIZI	ARCH. SILVIA CORTI
RELAZIONE TECNICA	ARCH. SILVIA CORTI
SCHEMA CONVENZIONE	SORBARIA SRL
RAPPORTO PRELIMINARE	ARCH. SILVIA CORTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	ARCH. SILVIA CORTI
REQUISITI ENERGETICI	ARCH. SILVIA CORTI
SCHEDA ESAME IMPATTO PAESISTICO	ARCH. SILVIA CORTI
DESCRIZIONE DEL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO AI FINI DEL CONTENIMENTO ENERGETICO	DOTT. ING. MATTEO CALVI
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO	SORBARIA SRL
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA A SCOMPUTO	SORBARIA SRL
QUADRO ECONOMICO	SORBARIA SRL

Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
 RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

Le modalità di attuazione

L'attuazione del Piano Attuativo è subordinata alla stipula della Convenzione attuativa del Piano in variante. Viene data esecuzione al P. A. mediante l'applicazione dei parametri definiti nella scheda dispositiva di attuazione procedure convenzionate "P.A. n.03-re_VAR" di seguito riportata.

VARIANTE P.A. n.03-re VAR

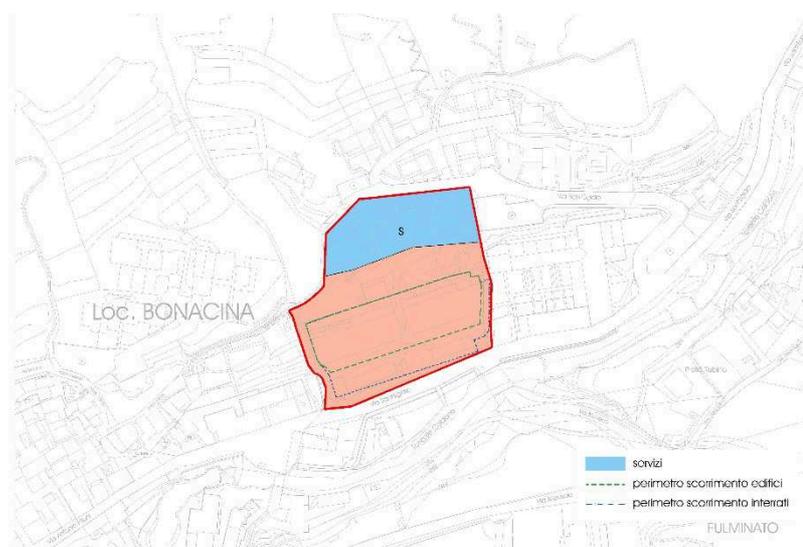
PIANO DELLE REGOLE_SCHEDI DISPOSITIVE DI ATTUAZIONE PROCEDURE CONVENZIONATE

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – PA03RE (SDPA) VARIANTE

SUPERFICIE TERRITORIALE	REALE	mq. 7.434 ca.
SUPERFICIE UTILE PREASSEGNATA		mq. 2.950,00
SUPERFICIE DRENANTE		30% DELLA ST
ALTEZZA		≤ mt. 12,00
SERVIZI OBBLIGATORI	AREA A VERDE PUBBLICO	mq. 1.660,00
	PARCHEGGI PUBBLICI	mq. 710,00

DESTINAZIONI D'USO

VOCAZIONI FUNZIONALI	PRINCIPALI	U1- RESIDENZA
	AMMESSE	U2-U3.1-U3.8-U6.2-U6.1-U7.1-U7.2
	ESCLUSE	TUTTE LE RIMANENTI



Comune di Lecco
PA03 Ex Polverificio Piloni - Bonacina
RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

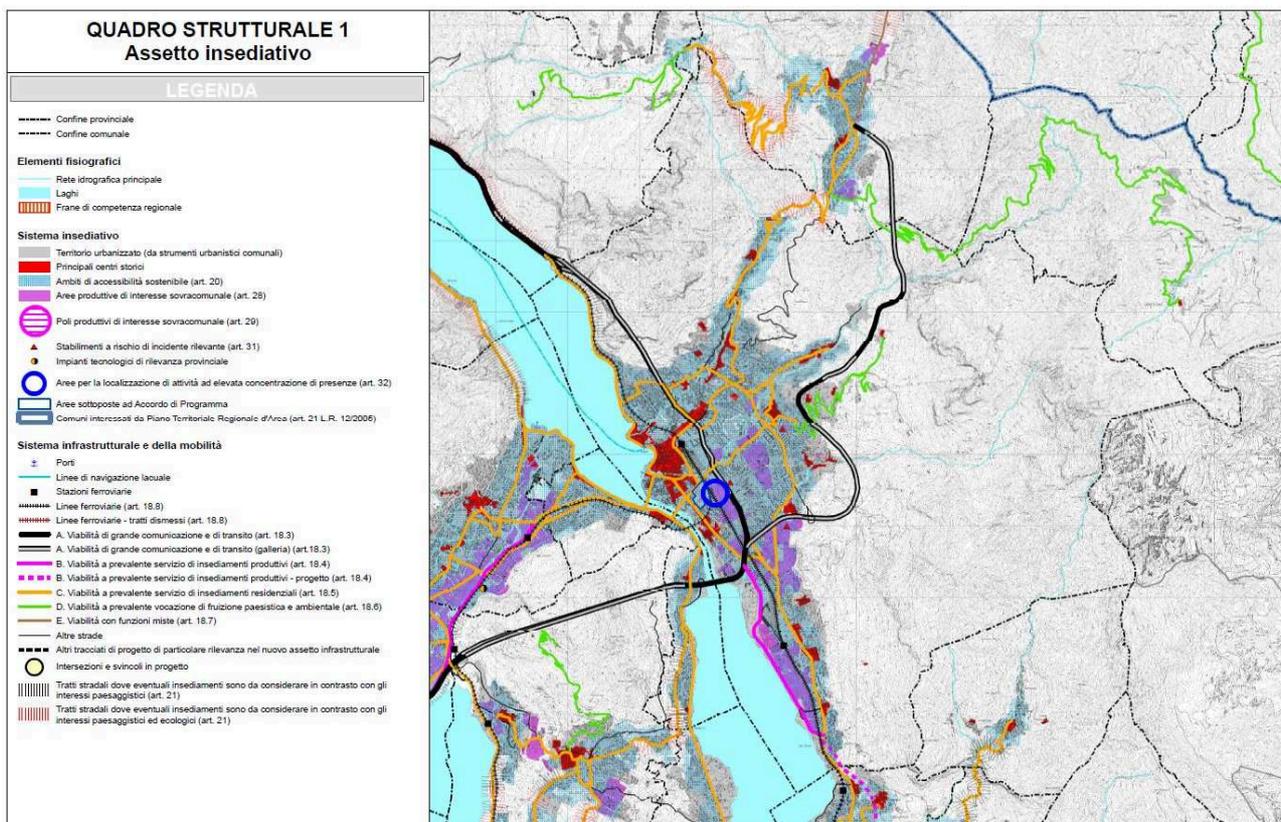
Il Piano viene attuato mediante presentazione di una o più domande di Permesso di Costruire o di Titolo Abilitativo consentito, che possono riguardare sia le opere di urbanizzazione sia i fabbricati, in funzione delle modalità di approvazione e attuazione del P.A., indicate nella deliberazione di approvazione del Piano e nella convenzione attuativa.

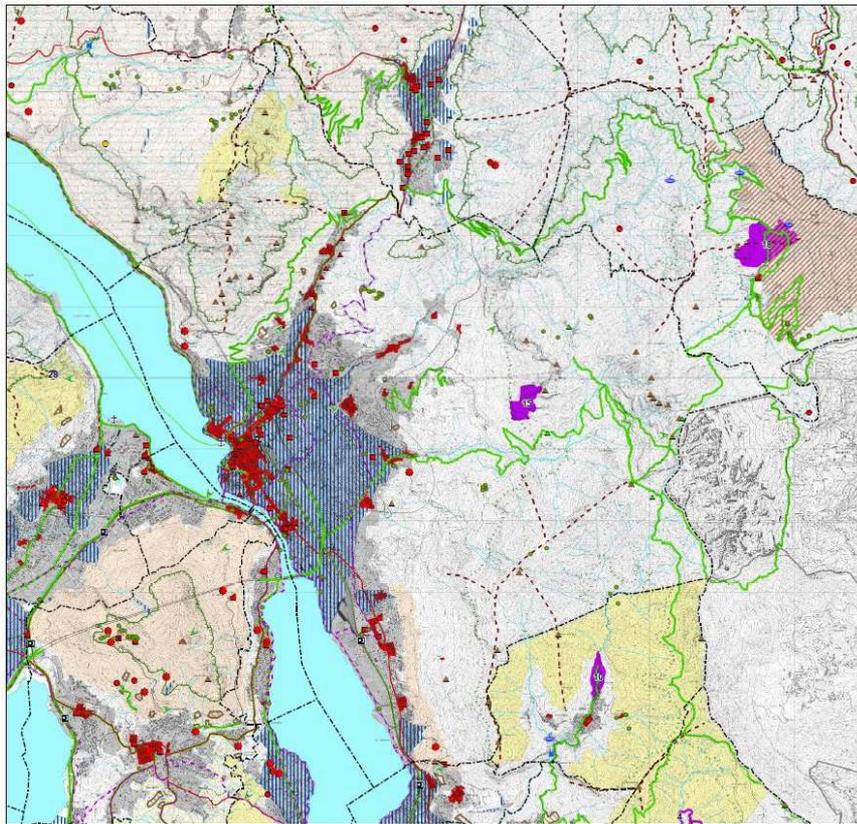
Quadro di Riferimento programmatico sovraordinati

In considerazione della documentazione sopra riportata e dell'entità delle modifiche introdotte dalla variante al PGT dalla proposta del Piano attuativo in variante non vengono in alcun modo alterati gli scenari riportati negli allegati al PGT con riferimento allo scenario Programmatico.

Nel particolare si può far riferimento ai contenuti del Rapporto ambientale allegato alla procedura di valutazione del PGT per quanto concerne la rete ecologica Regionale, il piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in quanto non modificati. Le modifiche proposte in variante non alterano gli scenari e sono pienamente compatibili. Corre l'obbligo ricordare che le entità oggetto di analisi (il PGT ed i suoi contenuti riguardo ai PA in esso contenuti sono già stati oggetto di VAS) rappresentano dettagli di entità minima legati alla pianificazione attuativa.

Estratti del Piano di Coordinamento provinciale





QUADRO STRUTTURALE 2 Valori paesistici e ambientali

LEGENDA

Confine provinciale
 Confine comunale
 Territorio urbanizzato

Ambiti di prevalente valore naturale (art. 51)

Ambiti di elevata naturalità
 Geositi (cfr. Repertorio del Quadro di Riferimento Paesaggistico Provinciale)

Sistemi di particolare rilevanza geomorfologica nella configurazione dei contesti paesaggistici

Emergenze geomorfologiche areali (conconi morenici, zone carsiche, fasce, conoidi)
 Emergenze geomorfologiche lineari (orli di terrazzi, conconi morenici, dossi fluviali)

Cinalti principali
▲ Vette
● Emergenze geomorfologiche puntuali (orli, gole, torre)
● Emergenze geomorfologiche puntuali (cascate)

Sistemi dell'orografia naturale

— Rete idrografica principale
— Laghi

Ambiti di prevalente valore storico e culturale (art. 51)

Siti archeologici e ambiti di valore archeologico

● Siti di interesse archeologico (fonte: Carta Archeologica della Lombardia)

Sistemi dell'orografia artificiale e relative opere d'arte

— Rete idrica: canali e rogge
— Ponti

Sistemi dell'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale

Terrazzamenti
 Pascoli, maggenghi, alpeggi
 Elementi della santizzazione
● Maglie, casome, e nuclei rurali permanenti
● Alberi monumentali

Sistemi della viabilità storica

— Percorsi di interesse storico-culturale
— Percorsi di antica permanenza

Sistemi dei centri e dei nuclei urbani di antica formazione (art. 50)

■ Principali centri storici, di cui margini non occlusi
■ Altri sistemi fondamentali della struttura insediativa storica di matrice urbana

■ Architettura religiosa ■ Architettura civile
■ Architettura fortificata ■ Architettura industriale

Ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo - percettivo (art. 51)

Tracciati guida paesaggistici

— Percorsi ciclo-pedonali di rilevanza territoriale
— Punti d'approdo

Strade panoramiche

— Percorsi di interesse paesistico-panoramico
— Sentiero del Vandante

Punti di vista panoramici visuali sensibili, belvedere, punti di osservazione del paesaggio

▲ Punti panoramici
▲ Rifugi
● Rocconi

Sistema delle aree protette

Parchi Regionali istituiti Parchi Regionali proposti
 Monumenti naturali Riserve naturali
 PLUS riconosciuti PLUS proposti

QUADRO STRUTTURALE 3 Sistema rurale paesistico ambientale

LEGENDA

Confine provinciale
 Confine comunale

Elementi fisiografici

— Rete idrografica principale
— Laghi

A - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art. 56)

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
 a prevalente valenza ambientale
 di particolare interesse strategico per la continuità della rete ecologica
 in ambito di accessibilità sostenibile

5

- sistemi rurali dei paesaggi insubrici
 A La collina di Cicco con seminativi, prati stabili da vigna e fruttiferi
 B I versanti a lago di Brivio, in area di seminativi e colture ortive
 C I versanti a lago di Lema, Manello e Abbada Lariana con vigna, vite e colture ortive
- sistemi rurali delle valli e dei versanti interni
 A La valle di Maglio, il Cascio, Prati, Casoli e coltivi
 B I prati e seminativi della Valassina, con i versanti e terrazzi di Basso e Mogio
- sistemi rurali dei versanti aperti sulla pianura
 A La vigna e i coltivi di Varesina e Crave
 B I versanti, boschi e colture a foraggio e fruttiferi di Monte Marengo e Caronno Piacentino
- sistemi rurali delle colline moreniche
 A La parte a sud della collina morenica
 B Il conico tra il lago di Annone e il monte Cassino (via Doszagio-Oggiono a Gabiate)
 C Monti di Brera da Oglio Maggiore a Brera
 D La Brera da Monticelli a Busdago
 E Il conico della Brera e del Mogio
 F La Brera Merlese, con Cicco e Brivio
 G La collina vitata di Montecchia, con fruttiferi, arboricole e colture ortive
- sistemi rurali della pianura
 A La pianura del Cascio con i viti dei Maglio e della Valogona con colture cerealicole e foraggio
 B La pianura di Basso Merlese a seminativi, a prateria e da foraggio

B - Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica (art. 59)

Parchi, Riserve Naturali, SIC e ZPS

C - Ambiti a prevalente valenza paesistica (art. 60)

C1 - Ambiti paesaggistici di interesse sovra-provinciale
 C2 - Ambiti paesaggistici di interesse provinciale
 Ambiti paesaggistici di interesse per la continuità della rete verde
 Parchi Locali di Interesse Sovacomunale (PLUS) riconosciuti

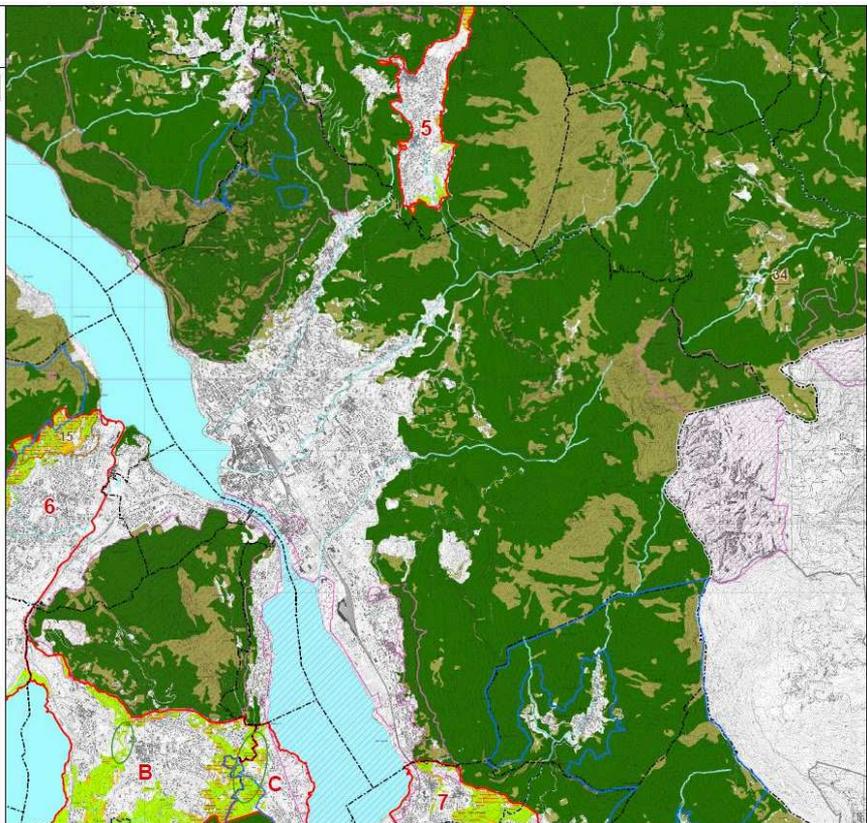
Paesaggi agrari di interesse storico culturale

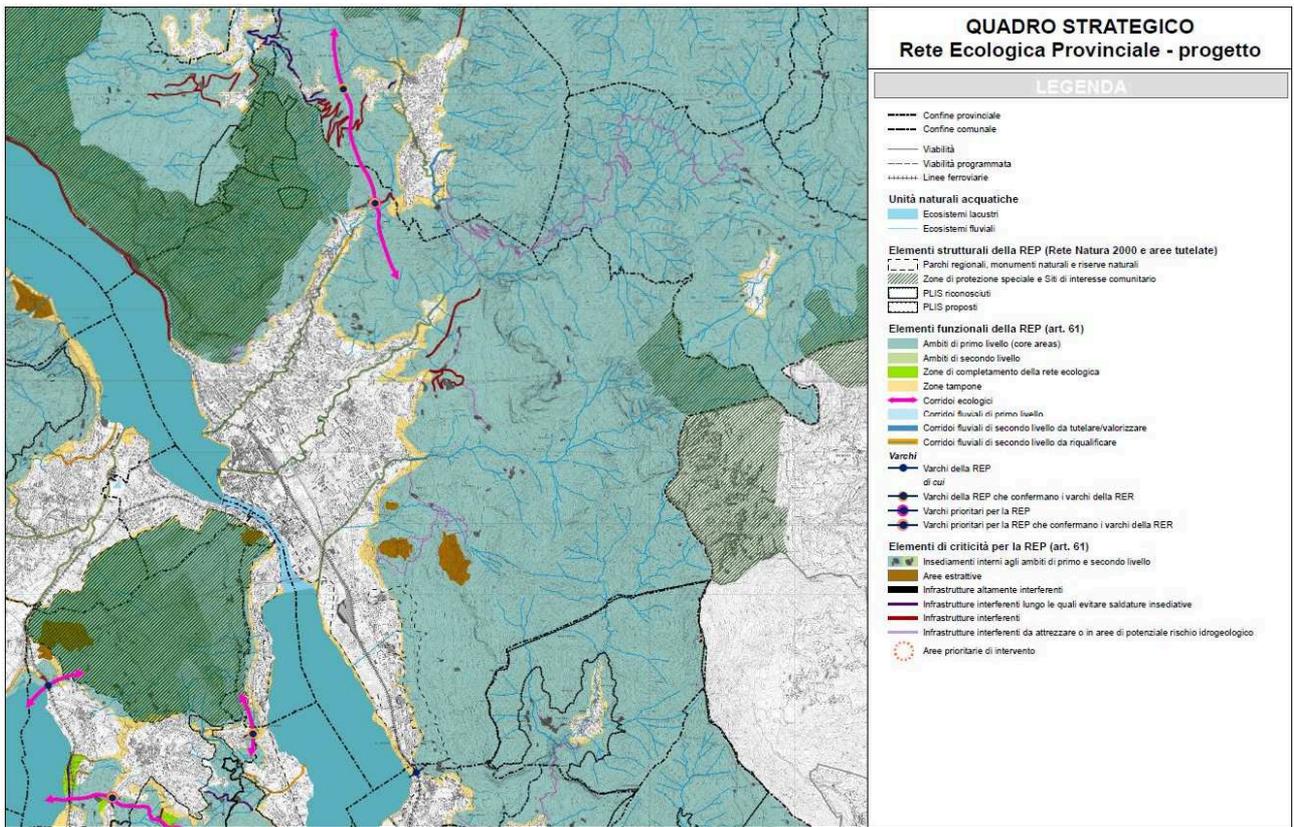
15

Individuali dal PTR
 34 - Prati e pascoli di Montone e del Palio
 35 - Rocchi di Monte di Brera
 36 - Terrazzi della Muggera
 37 - Vigneti di Montecchia
 38 - Vigneti e colture della punta di Brera
10

Individuali dalla Provincia

1. Agrigola - I regni, le forme - progetto di valorizzazione del paesaggio agrario "lechner" (2003)
 2. Casonovo - Paesaggio delle aree esterne agricole a seminativi di pianura
 3. Muggia - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi di pianura
 4. Longona/Casone/Lombardina - Paesaggio delle aree esterne agricole a seminativi di pianura
 5. Montebello - Paesaggio delle aree esterne agricole a seminativi di pianura
 6. Montebello - Paesaggio delle aree esterne agricole a seminativi di pianura
 7. Montebello - Paesaggio delle aree esterne agricole a seminativi di pianura
 8. Casonovo - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi
 9. Casonovo - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi
 10. Casonovo - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi
 11. Casonovo - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi
 12. Casonovo - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi
 13. Casonovo - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi
 14. Casonovo - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi
 15. Casonovo - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi
 16. Casonovo - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi
 17. Casonovo - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi
 18. Casonovo - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi
 19. Casonovo - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi
 20. Casonovo - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi
 21. Casonovo - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi
 22. Casonovo - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi
 23. Casonovo - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi
 24. Casonovo - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi
 25. Casonovo - Paesaggio delle esterne agricole parcellizzate a seminativi

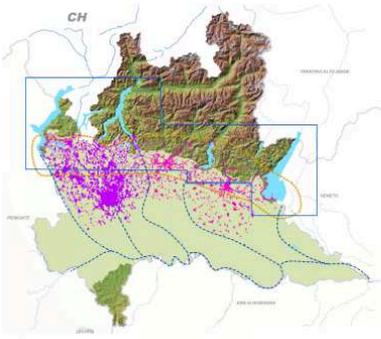




Estratti PTR come da tav. DP2 allegata al PGT vigente

I SISTEMI TERRITORIALI: DECLINAZIONE TERRITORIALE DELLA STRATEGIA REGIONALE.

Individuazione ambiti e caratteri tipologici dei paesaggi della Lombardia.



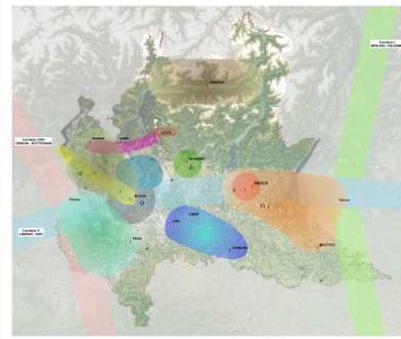
I sistemi territoriali del piano Territoriale Regionale
Fonte: PTR Documento di Piano (Rev. 4) - scala 1:100.000



Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio
Fonte: PTR Piano Paesaggistico Regionale (Rev. 4) - scala 1:100.000

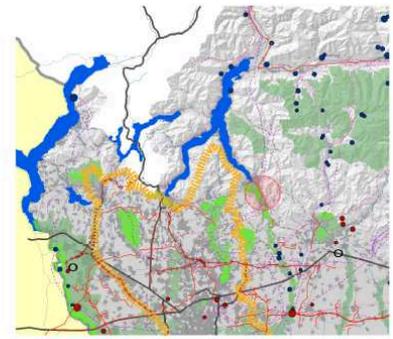
OBIETTIVI PRIORITARI DI INTERESSE REGIONALE e/o SOVRAREGIONALE

LECCO, POLO DI SVILUPPO REGIONALE



Polarità e Poli di sviluppo regionale
Fonte: PTR Documento di Piano (Rev. 5) - scala 1:100.000

VARIANTE DI VERCURAGO-CALOLZIOCORTE



Infrastrutture prioritarie per la Lombardia
Fonte: PTR Documento di Piano (Rev. 5) - scala 1:100.000



Quadro di riferimento delle tutele e dei laghi insubrici: lago di Como e Lecco
Fonte: PTR Piano Paesaggistico Regionale (Rev. 4) - scala 1:100.000

AMBITO DEL LAGO DI COMO



Viabilità di rilevanza paesaggistica
Fonte: PTR Piano Paesaggistico Regionale (Rev. 4) - scala 1:100.000

Valutazione delle alternative

Per quanto riguarda la valutazione delle alternative è necessario considerare la tipologia e l'entità delle varianti al PGT, ampiamente descritte nei paragrafi precedenti, inerenti le previsioni del Piano Attuativo PA03. Varianti che non comportano alcuna modifica dell'impatto antropico/insediativo e infrastrutturale sull'ambiente, rispetto alle previsioni del PGT vigente. Pertanto rispetto all'alternativa "zero", rappresentata dall'attuazione del PA 3 in maniera conforme al PGT, non emergono variazioni riguardo l'impatto ambientale dell'intervento conseguenti le variazioni prospettate. Opzione zero ritenuta non percorribile, dal Proponente in quanto non sufficientemente appetibili per giustificare l'intervento edilizio. Situazione che compromette la previsione del PGT per tale ambito, di creare le condizioni per permettere il definitivo recupero di un area dismessa e in stato di degrado.

Verifica delle problematiche indotte:

Aria e fattori climatici

Il piano in variante qui proposto in progetto si configura come modifica marginale rispetto ai fattori climatici indotti da nuove urbanizzazioni e non pone criticità ulteriori rispetto a quelle già previste e analizzate negli strumenti di pianificazioni vigenti.

Acqua

Il piano in variante qui proposto in progetto si configura come modifica marginale relativamente al sistema delle acque, non prevede modifiche rispetto alla permeabilità dei terreni né incide sul regime delle acque di superficie e non pone per tanto criticità ulteriori rispetto a quelle già previste e analizzate negli strumenti di pianificazioni vigenti, risolvendo problematiche di dettaglio legate allo stato di fatto dei luoghi.

Suolo, fattori geologici

L'area in oggetto si trova alle pendici meridionali del Monte Melma, lungo il corso del Torrente Caldone. Dal punto di vista della litologia, la prevalenza dell'area è occupata dall'affioramento di depositi superficiali sciolti e cementati. Il progetto è compatibile con le condizioni geologiche, morfologiche e idrogeologiche locali.

L'area d'intervento, è compresa nella Classe 2 - "Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano" dello Studio Geologico Comunale di supporto al vigente P.G.T.

Il comune di Lecco, con l'entrata in vigore del D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni", successivamente modificato dal D.M. 14/01/2008, e la concomitante entrata in vigore dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3274 del 20 marzo 2003 aggiornata con la delibera della Giunta Regionale n. 2129 dell'11 luglio 2014 per quanto riguarda la classificazione sismica del territorio nazionale, risulta classificato in Zona 3; per l'entrata in vigore delle norme contenute nel D.M. 14 settembre 2005 e per il

D.G.R. 8/1566 del 22/12/05 della Regione Lombardia, in Zona Z4c per la quale è previsto un approfondimento di secondo livello, in quanto il sito ricade in uno scenario di pericolosità sismica dovuto alla presenza di depositi superficiali.

Per tanto Il Piano in variante qui proposto in progetto non configura nessuna modifica alle previsioni e non pone criticità ulteriori rispetto a quelle già previste e analizzate con dettaglio nei documenti generali sopra riportati.

Paesaggio e rete ecologica

Il piano attuativo in progetto si situa in una zona con classe di sensibilità paesistica “V – sensibilità molto elevata” indicata e riscontrata nell’apposita tavola del documento di piano allegato al PGT vigente denominata “DP21- Carta della sensibilità paesistica”.

Inoltre il Piano Territoriale Provinciale non riconosce, per l’area in esame e per il suo intorno più prossimo, sistemi naturalistici quali biotipi, riserve, parchi naturali, boschi vincolati, o previsioni di altri strumenti della pianificazione.

Per tanto il piano in variante qui proposto in progetto non configura nessuna modifica alle previsioni e non pone criticità ulteriori rispetto a quelle già previste e analizzate con dettaglio negli strumenti di programmazione generale sopra riportati.

Rumore e azzeramento acustico

L’influenza della costruzione proposta nel piano attuativo in variante e oggetto di relazione e verifica di esclusione dalla procedura VAS non apporta incrementi di rumore causati dalla destinazione.

Per tanto il piano in variante qui proposto in progetto non configura nessuna modifica alle previsioni e non pone criticità ulteriori rispetto a quelle già previste.

Mobilità e trasporti

Si e’ valutato il traffico indotto dal piano proposto in variante col presente piano attuativo, che non presenta modifiche alle previsioni insediative del PGT vigente.

L’uscita dai parcheggi privati e pubblici previsti dal piano avverranno sia tramite immissione nella via S.Egidio, che in prosecuzione della nuova localizzazione in estensione di un parcheggio pubblico esistente.

La realizzazione di questa ultima opera (parcheggi pubblici) contribuiscono al miglioramento della sosta nel contesto.

Conclusioni

Considerando le limitate entità della proposta del piano attuativo in variante si può asserire che le stesse appaiono comunque in linea e compatibili con tutte le previsioni di programmazione comunale e sovraordinate, essendo specificazioni di dettaglio della fase attuativa non sussistendo effetti di attenzione ambientale negativi relativi o afferenti alla variante proposta.

Tenuto conto del D.lgs 29 giugno 2010 n. 128 che all'art 12 comma 6 recita:

“la verifica di assoggettabilità a V.A.S. ovvero la V.A.S. relativa a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art 12 o alla V.A.S. di cui agli artt. Da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati“, alla luce di quanto riportato nella relazione si evidenzia che l'intervento previsto in variante al PGT non rientra nelle tipologie assoggettate a specifica procedura di valutazione di Impatto Ambientale o relativa verifica di assoggettabilità; dall'esame delle azioni previste si può altresì affermare come l'intervento in variante non interferisca con ambiti di tutela della natura.

Le azioni proposte e indotte dal presente Piano attuativo in variante risultano coerenti con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e compatibili con gli indirizzi della programmazione comunale e sovra-comunale.

Il presente documento, assume i contenuti di Rapporto Preliminare per la procedura di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. (ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. e della DGR n.VIII-6420/2007 e s.m.i.) e di Documento di Sintesi per la procedura di Verifica di esclusione da V.A.S. (ai sensi della DCR n.VIII-351/2007).

Il PGT e le fasi attuative disposte con tale strumento sono state oggetto di VAS/VIC all'interno della procedura di approvazione. Le modifiche in variante oltre che l'attuazione del piano attuativo stesso non hanno alcuna interferenza con i siti RETE Natura 2000.

L'ambito di influenza del presente Piano Attuativo in Variante al PGT del Comune di Lecco è la porzione del territorio direttamente interessata dall'intervento proposto e, potenzialmente, le aree ad essa più prossime non rendono pertanto necessaria l'attivazione della procedura di Valutazione di Incidenza.

La valutazione ha evidenziato come le previsioni del Piano Attuativo in Variante non

determinano potenziali impatti negativi, analoghi a quelli potenzialmente in variante dalla previsione del PGT nella sua attuale configurazione. Di contro, il Piano Attuativo in variante determina anche importanti effetti positivi, con particolare riferimento alla creazione delle condizioni per il definitivo recupero di un'area dismessa, nell'ottica della più generale riqualificazione della zona.