

Comune di Dongo

Provincia di Como

Sintesi non Tecnica
PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI
TRASFORMAZIONE AT17
IN VARIANTE AL VIGENTE PGT

a cura di:
dott. Agronomo Claudio Febelli

Luglio 2024



Indice

1. Premessa	5
1.1 Dati inerenti il procedimento in oggetto	5
2. Contenuti e obiettivi principali della variante	7
2.1. Oggetto della variante	7
2.2. Obiettivi del DdP del PGT vigente	9
2.3. Modifiche agli atti del PGT vigente	10
2.4. Il processo partecipativo	10
3 Rapporto della variante con altri pertinenti P/P	11
3.1 Pianificazione sovraordinata	11
4 Problemi ambientali pertinenti alla variante	12
4.1 REC - Rete ecologica comunale	12
4.2 Dati del quadro di riferimento ambientale	12
5 Obiettivi di protezione ambientale pertinenti alla variante	15
3.1 Individuazione dei criteri di compatibilità	15
Coerenza esterna	15
Coerenza interna	16
6 Conclusioni	20

1. Premessa

Il Comune di Dongo, con deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 13/05/2024 ha dato avvio al procedimento per la redazione della variante puntuale al PGT vigente:

“PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT17 IN VARIANTE AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)”

L'avvio del procedimento di VAS è stato deliberato con la medesima deliberazione della Giunta Comunale n.28 del 13/05/2024.

La presente variante prende origine da un precedente procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS, avviato con deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 13/02/2024 che è stato chiuso con esito negativo in quanto il Piano attuativo non era conforme alla scheda d'ambito; da qui la necessità di ripartire con un procedimento di variante da sottoporre a VAS.

1.1 Dati inerenti il procedimento in oggetto

Con la deliberazione di Giunta Comunale n. 28 del 13/05/2024, il comune di Dongo ha avviato il procedimento finalizzato alla redazione della variante al PGT vigente:

“PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT17 IN VARIANTE AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)”;

con la medesima deliberazione ha dato avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della stessa.

Sono state individuate le autorità proponente, procedente e competente, sono stati individuati gli Enti competenti in materia ambientale e gli Enti territorialmente interessati, è stato individuato il pubblico individuato e sono state definite le modalità del processo partecipativo:

- il Soggetto Proponente è la Società Lagem con sede in Milano;
- l'Autorità Procedente, in relazione alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Progetto di Piano Attuativo AT17 in variante al vigente P.G.T., è il tecnico comunale geom. Enzo Gilardoni;
- l'Autorità competente per la V.A.S. è il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale, ing. Denis Dell'Era;

Soggetti competenti in materia ambientale:

- ARPA Lombardia - Dipartimento di Como;
- ATS Montagna di Sondrio;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio;

- Regione Lombardia - Direzione Generale Ambiente e Clima;

Enti territorialmente interessati:

- Comuni limitrofi: Comune di Gravedona ed Uniti, Comune di Stazzona, Comune di Garzeno, Comune di Musso, Comune di Pianello del Lario;
- Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio;
- Provincia di Como - Settore Pianificazione;
- Ufficio d'Ambito Como;
- Regione Lombardia - Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi;
- Autorità di Bacino del fiume Po - Aipo;
- ENEL Rete Gas SpA;
- ANAS S.p.A;
- E-Distribuzione SpA;

Settori del Pubblico interessati all'iter decisionale, le seguenti associazioni, organizzazioni e gruppi pubblici o privati attivi sul territorio:

- le Associazioni Ambientaliste ex L. 349/86 attive sul territorio comunale;
- le Associazioni riconosciute dal Comune di Dongo;
- i liberi cittadini;

Mezzi di informazione per garantire la partecipazione ed il coinvolgimento del pubblico:

- il sito web SIVAS;
- l'albo pretorio on - line;
- il sito istituzionale comunale;
- avviso su un quotidiano locale;
- le comunicazioni scritte per la convocazione dei soggetti sopra individuati alle sedute delle Conferenze di Valutazione;

Vengono inoltre istituite le conferenze di valutazione, che si prevedono articolate in almeno due sedute:

- una prima seduta introduttiva tesa ad illustrare la ricognizione dello stato di fatto e dello schema di piano, gli orientamenti iniziali e gli obiettivi (presentazione del documento di scoping), tenutasi il 25 giugno 2024;
- una seduta conclusiva che, attraverso il rapporto ambientale, presenta le tematiche ambientali e i possibili effetti sull'ambiente, per la formulazione della valutazione ambientale finale.

2. Contenuti e obiettivi principali della variante

2.1. Oggetto della variante

L'oggetto del presente procedimento di VAS è la variante al Piano di Governo del Territorio vigente, avviata dal soggetto proponente (LAGEM srl).

La richiesta di variante è stata inoltrata dal proponente in data 09/05/2024; tra le richieste del proponente, facendo riferimento alle norme dello strumento urbanistico e allo schema di convenzione tra il l'Amministrazione Comunale e la LAGEM srl, vi sono la possibilità di:

- realizzare opere di urbanizzazione funzionali all'intervento su aree appartenute all'insediamento produttivo ex-Falck;
- cedere al Comune il fabbricato ex- portineria;
- cedere al Comune le aree di interesse pubblico identificate negli elaborati progettuali;
- asservire ad uso pubblico perpetuo le aree a parcheggio con accesso da via Irene Rubini Falck con oneri di manutenzione a carico del soggetto attuatore;
- monetizzare parte dell'area prevista in cessione gratuita al comune.

La ragione della scelta della variante sta nella necessità di rivedere la scheda d'ambito dell'AT17 vigente alla luce di una serie di evidenze manifestatesi nelle fasi di bonifica e di redazione del progetto, nonché a seguito dell'esito negativo del procedimento di verifica di esclusione da VAS intentato in prima istanza.

In particolare, a carico della scheda attuale, sia nel PGT vigente che nella variante generale in corso di redazione, emerge quanto segue:

- si rilevano alcune inesattezze nel disegno del perimetro che comprende una strada non pertinente all'ambito;
- nelle destinazioni d'uso, la scheda d'ambito prevede un'area da destinare a bosco che risulta interamente pavimentata/edificata e quindi di fatto non realizzabile in loco, perlomeno non interamente;
- alcune delle prescrizioni previste sono da ritenersi attualmente superate dal ridotto carico insediativo previsto; in particolare l'accordo di pianificazione con provincia e regione, la rilevanza sovracomunale dell'ambito, la prescrizione di preventivo ampliamento del depuratore di Gravedona (acquisito parere ATO pertinente), la necessità di redigere uno studio del traffico (decade la necessità per la previsione di impiego di pochi addetti - da più di 500 a 50 circa);
- infine, le operazioni di bonifica del sito hanno comportato una serie di soluzioni tecniche che impediscono l'utilizzazione di gran parte delle superfici per destinazioni che prevedono permeabilità dei suoli.

La proposta è quindi di modificare la scheda dell'AT17 (AR02) e contestualmente di valutare il Piano Attuativo che risulterà a questo punto conforme alla suddetta scheda.

La modifica della scheda d'ambito consentirà a LAGEM srl, in qualità di proprietaria, di procedere con l'iter avviato col deposito della domanda per l'approvazione del Piano Attuativo (PA) inerente l'ambito di trasformazione AT17 "AREA EX FALCK - LAGEM"; via I. Rubini 44 (protocollo n. 2305 del 16.03.2023 e successive integrazioni: protocollo n. 2462 del 21.03.2023; protocollo n. 4362 del 30.05.2023).

L'istanza propone la costruzione di capannoni artigianali in una porzione d'area ex Falck con ingresso da Via Irene Rubini Falck.



Il PA prevede la rigenerazione urbana del comparto relativo all'ambito AT17, su cui insisteva l'insediamento produttivo ex Falck abbandonato e degradato; al momento i capannoni risultano interamente demoliti e le aree bonificate o in corso di bonifica. Il progetto prevede, la costruzione di nuovi fabbricati a destinazione industriale-artigianale, la realizzazione di accessi e di aree a parcheggio, la sistemazione a verde di parte delle aree, proponendo la valorizzazione dell'intero comparto.

La proposta d'intervento interessa una superficie catastale complessiva di mq. 27.795 di cui mq. 27.461 di proprietà dei soggetti proponenti e mq. 334 di altra proprietà.

Obiettivo principale dell'intervento è quello di promuovere sulle aree di proprietà dei soggetti proponenti un **progetto complessivo di rigenerazione urbana** che comprenda anche la compensazione ecologica preventiva mediante cessioni di aree o monetizzazione secondo le modalità del PGT vigente, al fine di avviare un processo di rinnovamento di un comparto urbanizzato attualmente privo di identità ed in condizioni di sottoutilizzo / disuso e degrado tramite l'insediamento di nuove funzioni di carattere industriale artigianale.

L'area in cui verranno realizzati i capannoni è suddivisa in lotti di bonifica, in ogni singolo lotto sono previsti capannoni con caratteristiche che rispettano le superfici e le volumetrie prescritte nel documento di piano criteri di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica nel PGT.

2.2. Obiettivi del DdP del PGT vigente

Gli obiettivi indicati nel PGT e nelle sue successive varianti, con cui la presente variante deve confrontarsi, sono riferibili a quanto segue::

da: Rapporto ambientale della VAS del PGT

- Conoscenza del territorio
- Sviluppo sostenibile
- Riqualificazione dei centri storici principali e dei nuclei montani sparsi
- Tutela della aree ad elevata naturalità
- Limitazione del consumo del suolo
- Valorizzazione paesaggistica
- Valorizzazione degli ambiti boscati
- Nuove aree di trasformazione e/o espansione
- Aree ed edifici di uso pubblico
- Sistema Informativo Territoriale
- Riqualificazione dell'area ex-Falck
- Sviluppo e valorizzazione comparto turistico
- Sviluppo della rete ecologica in ambito urbano

In particolare, già in questa sede, sembra utile evidenziare come l'obiettivo "Riqualificazione dell'area ex-Falck" sia interamente perseguito dalla proposta di variante.

Nel dettaglio, per l'area in questione, il PGT vigente definisce come obiettivi generali (come definito dall'allegato DP10.3 del Documento di Piano del vigente PGT):

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.

2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

Tra gli obiettivi specifici si dispone:

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (aspetti compositivi dei fabbricati, materiali, colori, sistemazioni esterne, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sul fronte torrente Albano, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con il nucleo urbano e alla trama del tessuto edificato, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

2.3. Modifiche agli atti del PGT vigente

La variante interesserà in particolare il Documento di piano con la riformulazione della scheda dell'ambito AT17 (AR02)

E' in corso la variante generale al PGT; la proposta di variante PA AT17 modificherà la scheda d'ambito relativa (AR02).

La proposta di variante Piano Attuativo AT17 non comporta variazioni della pianificazione comunale a ridosso dei confini e non sono individuate azioni di rilevanza sovracomunale ad eccezione della possibile attrattività che le nuove strutture potranno esercitare sulle piccole imprese del circondario.

2.4. Il processo partecipativo

La partecipazione del pubblico è stata garantita mediante:

- pubblicazione dell'avvio del procedimento di variante all'albo pretorio, sui siti istituzionali e su quotidiano locale
- apertura formale del periodo per le osservazioni dal 21/05/2024 al 19/06/2024
- momenti partecipativi specifici rappresentati dalla conferenza di scoping e di valutazione.

3 Rapporto della variante con altri pertinenti P/P

3.1 Pianificazione sovraordinata

Il quadro della pianificazione sovraordinata relativa al comune di Dongo è stato ben sviluppato in sede di VAS del PGT e aggiornato in occasione della recente variante generale; è stato infine ripreso in occasione dell'edizione del documento di scoping.

In sede di rapporto ambientale si ritiene necessario ripresentare il capitolo con le parti in aggiornamento rispetto a quanto già esposto in precedenza; in particolare vengono inseriti paragrafi pertinenti:

- PTR - PPR
- PTA – Piano di tutela delle acque
- PRIA – Piano regionale per la qualità dell'aria
- RER – Rete ecologica regionale
- PAI – Piano per l'assetto idrogeologico
- PTCP di Como (aggiornamento)
- Aree protette (aggiornamento)

4 Problemi ambientali pertinenti alla variante

Con riferimento alla proposta di Variante e Piano Attuativo in oggetto, non sembrano coinvolte specifiche tematiche ambientali e quindi si propone una verifica dei possibili impatti e miglioramenti sulle componenti già individuate e descritte nel Rapporto Ambientale della VAS del PGT vigente.

Si precisa che il comparto oggetto di intervento si trova all'interno di un'area completamente urbanizzata da tempo e già servita da tutte le urbanizzazioni di rete necessarie, per le quali sarà comunque opportuno verificare il corretto dimensionamento in sede di progettazione definitiva, quando si identificheranno le derivazioni delle varie utenze e i necessari allacciamenti.

La valutazione di coerenza interna presentata nel rapporto ambientale della VAS del PGT evidenzia corrispondenza tra obiettivi ed azioni della pianificazione; a carico degli ambiti di trasformazione viene evidenziata la necessaria attenzione verso:

- trasformazione dell'area subordinata alla presentazione di un piano generale con predisposizione di adeguate azioni di mitigazione ambientale a verde;
- miglioramento della qualità urbana, architettonica funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento;
- realizzazione dei nuovi edifici secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliometrico. In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B;
- progettazione delle nuove realizzazioni secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili;
- rispetto dei caratteri tipologici del luogo.

La proposta di Piano Attuativo risponde a tutte queste esigenze.

4.1 REC - Rete ecologica comunale

L'intera area è da considerarsi esterna alla REC. Il piccolo bosco antistante i fabbricati può rientrare nella Rete ecologica comunale ma in realtà mancherebbe la connessione verso ovest per realizzare una connessione efficace.

4.2 Dati del quadro di riferimento ambientale

Il progetto presentato comporterà alcuni aspetti collegabili allo sviluppo sostenibile, come descritto nella relazione tecnica:

Il PA rappresenta un piano di rigenerazione urbana, non comporta consumo di suolo e bonifica un'area industriale oggi dismessa.

tratto da "Relazione tecnica PA17"

La definizione delle aree di cui è previsto l'uso pubblico, collocate nell'ambito del presente Piano Attuativo, avviene mediante l'esecuzione di opere, infrastrutture, reti tecnologiche, impianti e manufatti diversi, che costituiscono, nel loro insieme, le opere di miglioramento urbanistico e infrastrutturale apportate dal Piano di Governo del Territorio di Dongo e in coerenza con la tipologia di intervento in progetto.

Il progetto è finalizzato, oltre che alla costruzione di fabbricati a destinazione industriale artigianale, anche all'estensione ed al completamento della dotazione di infrastrutture viabilistiche di interesse locale con particolare riferimento agli accessi ed alle aree destinate a parcheggio, alla dotazione di aree verdi,, al fine di soddisfare le esigenze delle nuove funzioni insediate dal progetto e, in una visione di scala territoriale, raggiungere obiettivi di rispetto e valorizzazione delle caratteristiche del contesto in cui il progetto si inserisce, con particolare riguardo ai caratteri urbani/paesaggistici del sito in esame.

L'intervento proposto svolgerà un importante ruolo di riqualificazione del tessuto urbano esistente, prevedendo in sostituzione agli attuali fabbricati dismessi, ed in condizioni di degrado, la realizzazione di edifici dal carattere moderno, che privilegia fonti alternative e rinnovabili, migliorando la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'intera area.

La progettazione delle aree Verdi e di mitigazione contribuisce a creare un adeguato inserimento ambientale, mitigando l'impatto dell'intervento

Il fotovoltaico verrà dimensionato in rispetto ai termini di legge, quindi confrontando l'ex legge 10 con le dimensioni in pianta della copertura divisa per 20, tali confronti e rapporti determineranno la potenza di picco dell'impianto.

L'ambito oggetto di trasformazione risulta soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o monetizzazione secondo le modalità previste dal PGT Vigente.

Rispetto a quanto riportato nella VAS del PGT (2014) e nella successiva VAS della Variante generale in itinere, le componenti ambientali caratterizzate da una qualità scarsa o critica risultano essere Suolo, Natura, Paesaggio e Aria mentre quelle con maggior incremento sono Rifiuti e Acqua.

Con riferimento alle attenzioni da porre durante le fasi di cantiere e di esercizio, si evidenzia la necessità di adottare le opportune misure per contenere impatto acustico e per prevenire possibili sversamenti e contaminazioni della falda idrica.

La trasformazione prevista comporta limitate ricadute negative in termini di traffico indotto, qualità dell'aria, produzione di rifiuti, consumi (energetici ed idrici) e scarichi in quanto la nuova configurazione dell'area prevede l'inserimento di un numero ridotto di maestranze in un contesto di piccole attività industriali/artigianali, molto diverse rispetto agli utilizzi precedenti dell'area che vedevano un impiego di manodopera fino a 2500 unità.

La scheda d'ambito presente nella documentazione della variante generale riporta:
un'equivalenza di 129 abitanti insediabili,
una superficie territoriale dell'ambito pari a 29500 mq circa;
una produzione di rifiuti di 63,2 t/anno
un ciclo dell'acqua che prevede consumi/ reflui di 7262 mc/anno

5 Obiettivi di protezione ambientale pertinenti alla variante

3.1 Individuazione dei criteri di compatibilità

In questo paragrafo si esprimono le valutazioni di coerenza delle azioni proposte dalla variante al PGT, sia rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale (analisi di coerenza interna), sia rispetto agli obiettivi e alle azioni della pianificazione sovraordinata (pertinenti Piani Territoriali di Coordinamento provinciali/metropolitani e di parchi regionali, del Piano Territoriale Regionale comprensivo del PPR nonché dei PTR, qualora interessati (analisi di coerenza esterna).

Contemporaneamente, nel R.A. si analizzano i rapporti dei contenuti e degli obiettivi principali della variante con gli altri pertinenti Piani o Programmi (in particolare il PGT),, nonché il contributo dalla realizzazione / attuazione delle azioni proposte.

Coerenza esterna

Gli elementi di coerenza derivano dalla pianificazione sovraordinata, in particolare da PTR e PTCP; per agevolare la corrispondenza in fase di analisi, sono selezionati solo gli elementi pertinenti con la variante oggetto di valutazione ed ogni elemento viene individuato da un codice.

PTR - essenziali elementi di riferimento pianificatorio:

PT1 l'ordine e la compattezza dello sviluppo urbanistico

PT2 l'equipaggiamento con essenze verdi, a fini ecologico-naturalistici e di qualità dell'ambiente urbano

PT3 l'adeguato assetto delle previsioni insediative ...

PT4 lo sviluppo delle reti locali di "mobilità dolce" (pedonale e ciclabile)

PTR - OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DEI LAGHI

ST1 Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio

ST2 Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio

ST3 Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria

ST4 Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche

ST5 Perseguire la difesa del suolo e la gestione integrata dei rischi legati alla presenza dei bacini lacuali

PTCP - Centro di rilevanza sovracomunale - Polo attrattore per il comune di Dongo

Gli obiettivi specifici definiti dal PTCP in relazione ai centri urbani di rilevanza sovracomunale sono:

CO1 L'individuazione di aree strategiche per la localizzazione di funzioni di rilevanza sovracomunale ...

CO2 Il miglioramento delle condizioni di accessibilità pubblica e privata con la previsione di nodi di interscambio modale e la previsione di infrastrutture e servizi di supporto

CO3 La coerenza e l'integrazione fra sistema insediativo e sistema della mobilità.

PTCP - Temi di confronto per la pianificazione comunale; possono essere sinteticamente riassunti in:

CO4 riduzione del consumo di suolo

CO5 aree produttive e sistema turistico ricettivo

CO6 rete ecologica e aree agricole

CO7 rischio idrogeologico e acque superficiali

CO8 mobilità e trasporto pubblico

CO9 rigenerazione urbana e territoriale

Coerenza interna

Gli obiettivi esplicitati nella relazione del DdP del PGT vigente rappresentano la base di valutazione per la verifica delle azioni di piano promosse dalla variante; anche in questo caso la pertinenza della variante rispetto agli obiettivi ne comporta la selezione.

DP1 Sviluppo sostenibile

DP2 Tutela della aree ad elevata naturalità

DP3 Limitazione del consumo del suolo

DP4 Valorizzazione paesaggistica

DP5 Riqualficazione dell'area ex-Falck

DP6 Sviluppo della rete ecologica in ambito urbano

Per una valutazione di sostenibilità intrinseca, si ritiene necessario fare riferimento ai 10 criteri di sviluppo sostenibile individuati dal Manuale per la valutazione dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi strutturali dell'Unione Europea" (Commissione Europea, D.G. XI Ambiente, Sicurezza Nucleare e Protezione Civile, Agosto 1998).

Considerando la realtà comunale di Dongo e la proposta di variante, vengono proposti alcuni dei criteri "contestualizzati" senza ripetizioni rispetto a quanto già suesposto:

- CR1 Tutela della qualità del suolo
- CR2 Maggiore efficienza nel consumo e produzione dell'energia
- CR3 Contenimento della produzione dei rifiuti
- CR4 Tutela e potenziamento dei corridoi ecologici urbani ed extraurbani
- CR5 Miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee e contenimento dei consumi idrici
- CR6 Contenimento emissioni in atmosfera
- CR7 Contenimento inquinamento acustico
- CR8 Recupero equilibrio tra aree edificate e spazi aperti
- CR9 Protezione della salute e del benessere dei cittadini

La valutazione della sostenibilità ambientale della variante viene affrontata evidenziando gli aspetti salienti della proposta rispetto alla pianificazione vigente e le loro criticità o positività.

La proposta di Variante e Piano Attuativo si colloca entro il centro urbanizzato di Dongo, non in centro storico, in area già individuata dal PGT vigente come ambito di trasformazione AT17.

Il progetto, descritto più in dettaglio nel precedente paragrafo "Oggetto della variante", prevede la bonifica dell'area, la demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione di nuovi capannoni su una superficie consistentemente minore senza variazione della destinazione d'uso.

Viene prevista un'adeguata sistemazione a verde, compatibilmente con le severe limitazioni imposte dalla bonifica e dall'invarianza idraulica

L'area complessiva coinvolta è di circa 28000 mq, tutti già compresi nel tessuto urbano consolidato.

Di fatto la valutazione dell'intervento proposto è senz'altro positiva, per gli aspetti ambientali legati in particolare alla bonifica del comparto, per la rigenerazione dell'area e per la destinazione della stessa ad attività artigianali e produttive, pur di minore impatto rispetto al pregresso.

Gli impatti attesi a seguito dell'attuazione del PA possono riguardare le componenti:

Suolo - mediante l'intervento di bonifica attuato, che ha previsto la copertura totale delle superfici, il suolo in situ non viene asportato "congelando" la situazione; l'azione può essere considerata neutra in quanto non c'è recupero ma neppure un peggioramento rispetto allo stato di fatto. Aspetto invece positivo il fatto che non sia previsto consumo di nuovo suolo.

Natura - l'intervento prevede la sistemazione a verde di alcune aree interne al perimetro dell'ambito, nella misura in cui l'intervento di bonifica e lo stato delle superfici lo consente. E' prevista la piantumazione di filari alberati in sx orografica del torrente Albano. Delle 16 specie previste, 6 sono autoctone, nessuna è considerata invasiva. La componente Natura viene solo in parte migliorata in quanto la previsione precedente di un'area verde a bosco di 7000 mq viene attuata solo in parte, quindi rispetto allo stato di fatto la variante risulta positiva, mentre rispetto alla scheda vigente la variante è meno performante.

Paesaggio - atteso che il fronte visivo che si presenta verso la statale Regina ed il lago ha perso la caratteristica originaria con i grossi vecchi capannoni metallurgici (non necessariamente valutabili positivamente), si riscontra, ad attuazione ultimata, la presenza dell'area boscata che fa da mascheramento al fronte edificato. Sui fianchi sono previste alberature che mitigheranno almeno in parte le sagome dei capannoni. Questi verranno realizzati con elementi prefabbricati in cemento grigio liscio la cui tonalità sarà concordata con la commissione del paesaggio. Inoltre, dall'alto, la percezione dell'area industriale viene mitigata in parte dalla realizzazione dei tetti verdi su parte della superficie coperta, come da prescrizioni indicate dalla Sovrintendenza.

Aria - la quantità e qualità delle emissioni in atmosfera da parte delle attività produttive insediate, dipenderà in gran parte dalle tipologie di attività stesse, non è pertanto possibile indicare un quantitativo di riferimento; dovrebbe trattarsi comunque di un incremento limitato, visto il ridotto carico insediabile e la tipologia di attività che, date le dimensioni dei capannoni, potranno stabilirvisi. Rispetto alla previsione vigente, la variante rappresenta un miglioramento.

Acqua - l'intera superficie del lotto a seguito della bonifica risulta impermeabilizzata, pertanto le acque meteoriche, al netto della prima pioggia, verranno convogliate nel torrente Albano, eventualmente laminate dalle vasche per l'invarianza. La superficie complessiva, di quasi 28000 mq, di cui solo una piccola parte permeabile o con una quantità di suolo sovrainposto in grado di permettere l'infiltrazione dell'acqua, richiederà una gestione accorta dei deflussi.

Per quanto riguarda i consumi idrici, l'intero comune vede annualmente un consumo pro capite di 179 l/g e un volume totale di 211228 mc/a (dato riferito al 2020), l'incremento stimato di 7262 mc/a rappresenta circa il 3,5% del totale e si colloca ragionevolmente entro un range di scarsa significatività.

Per le acque di scarico è stato acquisito parere favorevole da parte di ATO.

Mobilità - Il traffico veicolare che graviterà sui nuovi insediamenti produttivi non dovrebbe comportare particolari aggravii rispetto alla situazione esistente, dando per assodato che le maestranze impiegate nelle varie attività saranno di circa 50 addetti; facendo riferimento ai dati di traffico disponibili, di tratta di incrementi inferiori al 4% (nelle ore di punta che peraltro sono quelle in cui si sposterebbero i lavoratori).

Rifiuti - attesi i dati recenti di produzione pro-capite giornaliera di rifiuti riferiti al 2023 pari a 1,48 kg, che per l'intera popolazione di concretizza in 1713 t/a, l'incremento individuato di 63,2 t/a rappresenta il 3,7% circa del totale e non si ritiene pertanto significativo. Inoltre, la tipologia di rifiuti prodotti sarà verosimilmente più spostata verso il differenziabile e contribuirà ad alzare la % di questo.

Rumore - E' stata realizzata la valutazione previsionale dell'impatto acustico che, riguardo la cantieristica, specifica quanto segue:

- durante l'esecuzione dei lavori di riqualificazione verranno generate emissioni acustiche da componenti come escavatori, pompe, macchine operatrici. In fase di valutazione della sicurezza e delle misure di prevenzione, si dovrà porre attenzione al contenimento delle emissioni rumorose e si dovrà verificare che gli operatori in cantiere abbiano a disposizione i DPI per l'udito
- le emissioni acustiche saranno prodotte dai mezzi di lavoro e si individua nella fase di demolizione (già avvenuta), il momento in cui porre più attenzione a questo aspetto;

- uno degli accorgimenti volti a mitigare l'eventuale impatto riguarderà la tempistica delle attività. Le attività che possono determinare rumori e vibrazioni (potenzialmente avvertibili all'esterno) saranno svolte in orario esclusivamente diurno e tipico di lavoro (escluse quindi le giornate di sabato-domenica ed i festivi).

Nella zona è presente un recettore sensibile (Istituto comprensivo), individuato nella valutazione previsionale del clima acustico.

I valori previsti nello stato di progetto ed i valori differenziali rientrano nei limiti della zonizzazione acustica per tutti i recettori

Consumi energetici - Il progetto presentato prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture, la relazione tecnica cita: "Il fotovoltaico verrà dimensionato in rispetto ai termini di legge, quindi confrontando l'ex legge 10 con le dimensioni in pianta della copertura divisa per 20, tali confronti e rapporti determineranno la potenza di picco dell'impianto."

Nel complesso gli elementi di valutazione positivi sono prevalenti, la variante mostra neutralità in vari casi, soprattutto nella coerenza esterna; le valutazioni negative sono minoritarie e di queste:

una dipendente dalla scelta di ridimensionare la rilevanza sovralocale;

due legate all'impossibilità tecnica di attuare la previsione vigente di un'area a verde più ampia;

una legata al probabile aumento della produzione di rifiuti legato alle attività produttive che andranno ad insediarsi.

Alla luce di ciò, discende anche che non sono da proporre misure mitigative.

6 Conclusioni

La proposta di variante non presenta effetti significativi a carico di aree naturali o seminaturali, a carico del tessuto urbanizzato vengono proposti interventi edilizi volti ad una maggiore sostenibilità. Rispetto allo stato di fatto attuale la variante evidenzia azioni positive in quanto risolve una situazione di degrado e inutilizzo.

Le attività produttive che verranno insediate prevedono un limitato numero di maestranze con ripercussioni limitate rispetto a traffico, consumi, rifiuti.

Rispetto alla scheda d'ambito vigente, la variante propone una riduzione consistente delle superfici a verde; ciò rappresenta una negatività motivata dall'impossibilità tecnica di procedere diversamente, il piano attuativo prevede comunque un'adeguata sistemazione a verde, la cessione di aree e la monetizzazione compensativa.

Non sono presenti effetti a carattere cumulativo.

Non sono rilevabili aumentati rischi per la salute umana.

Dato il ridimensionamento delle tipologie produttive insediabili, derivante dalla suddivisione in più capannoni del lotto, viene meno la dimensione sovralocale dell'ambito e si può affermare che la proposta di Piano Attuativo non produce effetti al di fuori della dimensione locale.

Il progetto di riqualificazione delle aree le valorizza e migliora la sostenibilità delle attività antropiche.

Non vengono interessate aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Non vengono interessate la REC, la REP o la RER