

Comune di Costa Masnaga - Provincia di Lecco

PIANO ATTUATIVO n° 1

S.S. n°36 DEL LAGO DI COMO E DEL PASSO DELLO SPLUGA

Richiedente: - WALL S.p.A.

All. N°

8

Data: 20.07.2018

Oggetto:

Estratti cartografici

Il Richiedente

WALL SPA

Corso XXV Aprile, 167/B

..... 22096 ERBA (GO)

cod. fisc. e part. iva 0236660130

Il Progettista

ARCHITETTO
GIOVANNI CASATI

Via S. Smpliciano n° 69

..... Tel. 0341 604389 - fax 0341 605887

23883 BEVERATE DI BRIVIO (LC)

Cod.fisc. CST GNN 56P20 E507F

Progettista:

dott. arch. **CASATI GIOVANNI**

BRIVIO - Via S.Simpliciano n° 69

Albo Architetti della Provincia di Lecco n° 119

MAPPE CATASTALI

(QUADRO D'UNIONE)

Fogli n. 2-4-5 – C.C. di Costa Masnaga

Foglio n. 3 – C.C. di Garbagnate Monastero

Foglio n. 7 – C.C. di Molteno

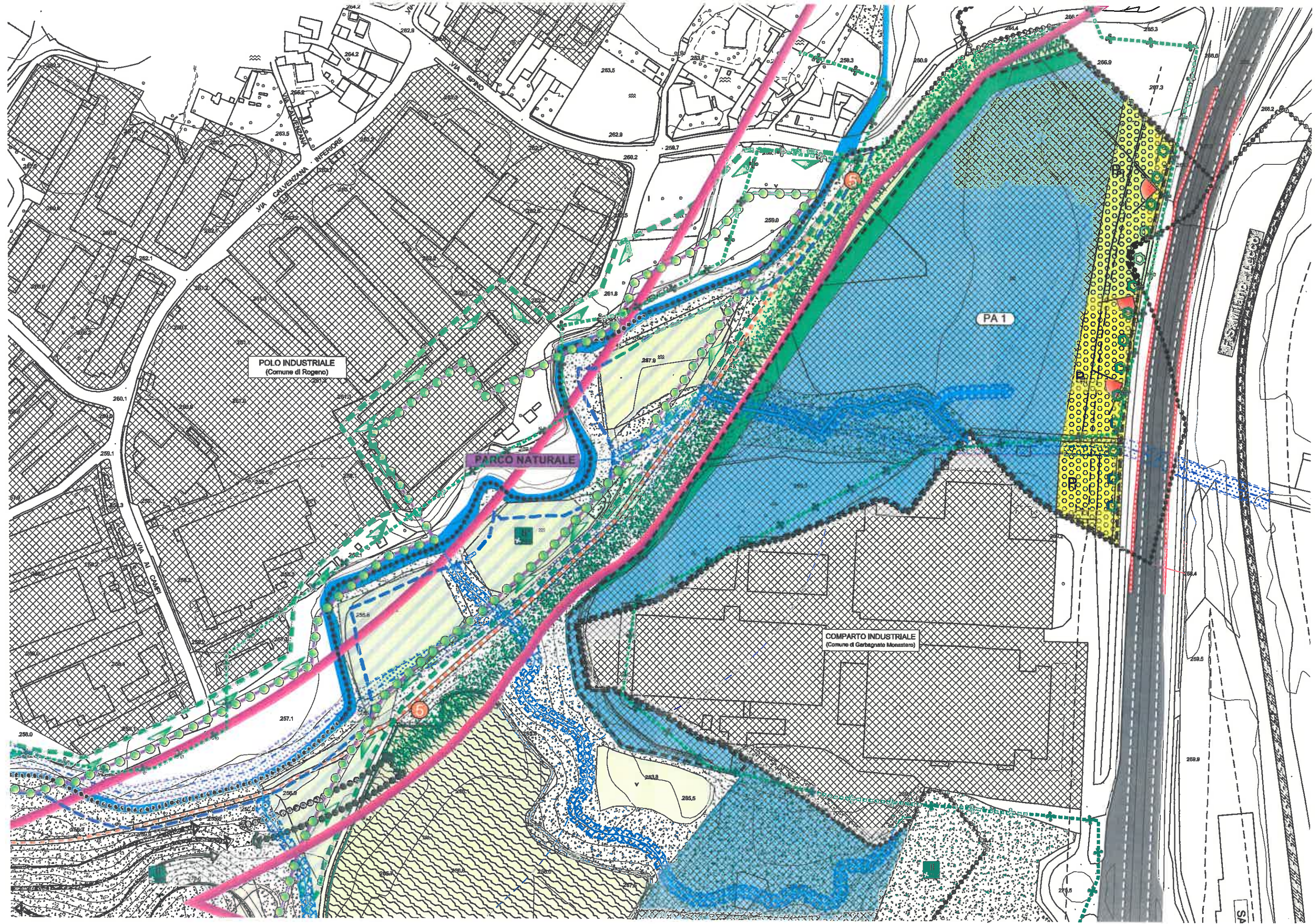
ESTRATTO P.G.T.

DOCUMENTO DI PIANO
PIANO DELLE REGOLE

Tavola 13a2

Scala 1:2000

Destinazione: Comparto sottoposto a
Piano Attuativo – PA 1



POLO INDUSTRIALE
(Comune di Rogeno)

PARCO NATURALE

COMPARTO INDUSTRIALE
(Comune di Gerbagno Monastero)

PA 1

FAS - Milano - Piacenza

SA

ESTRATTO P.G.T.

APPROFONDIMENTI TEMATICI

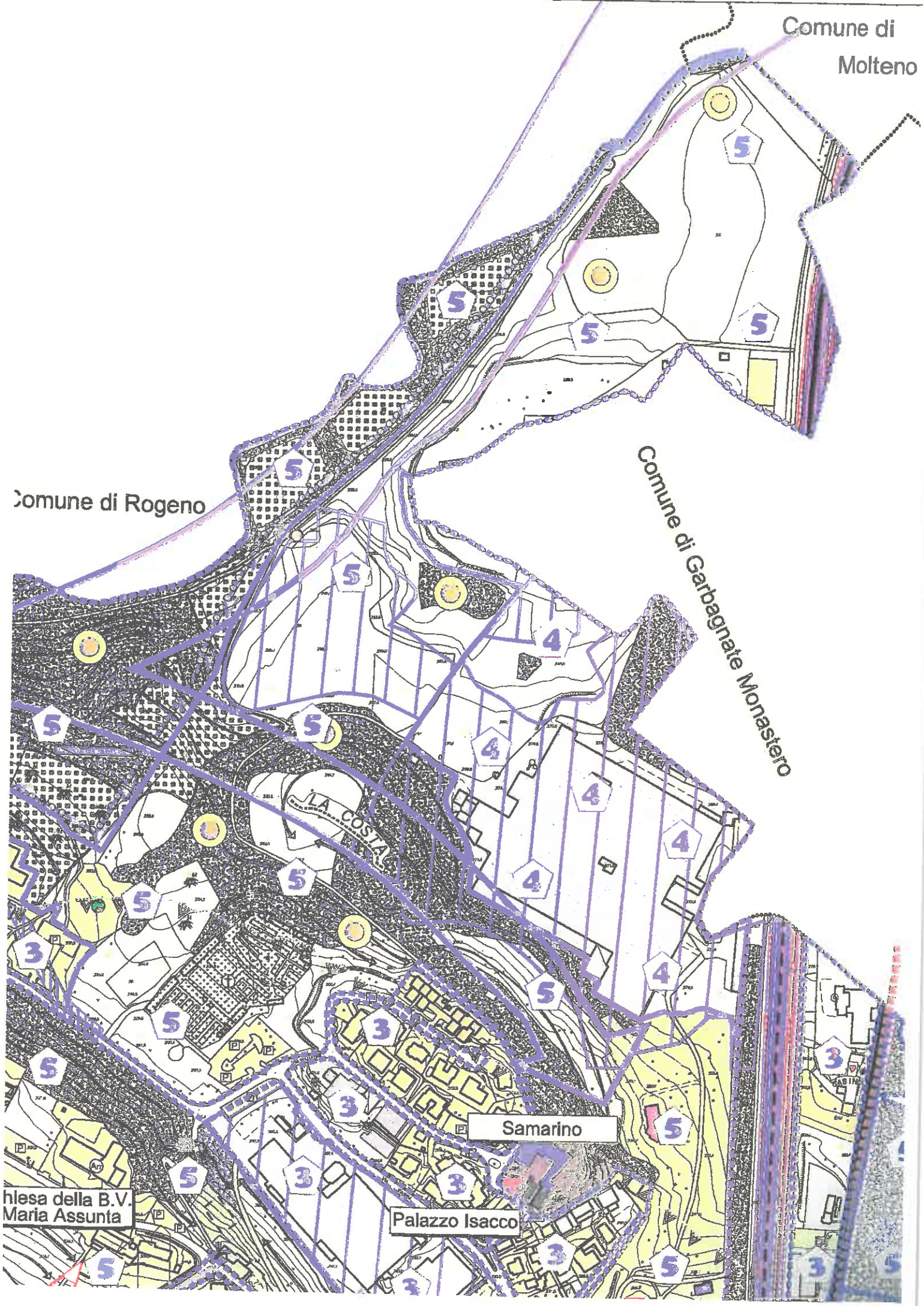
TAVOLE DI SINTESI

Classi di sensibilità paesistica

Tavola 8b

Scala 1:4000

Classe di sensibilità paesistica: SP5 -- molto alta



Comune di Molteno

Comune di Rogeno

Comune di Garbagnate Monastero

Chiesa della B.V. Maria Assunta

Palazzo Isacco

Samarino

LA COSTA

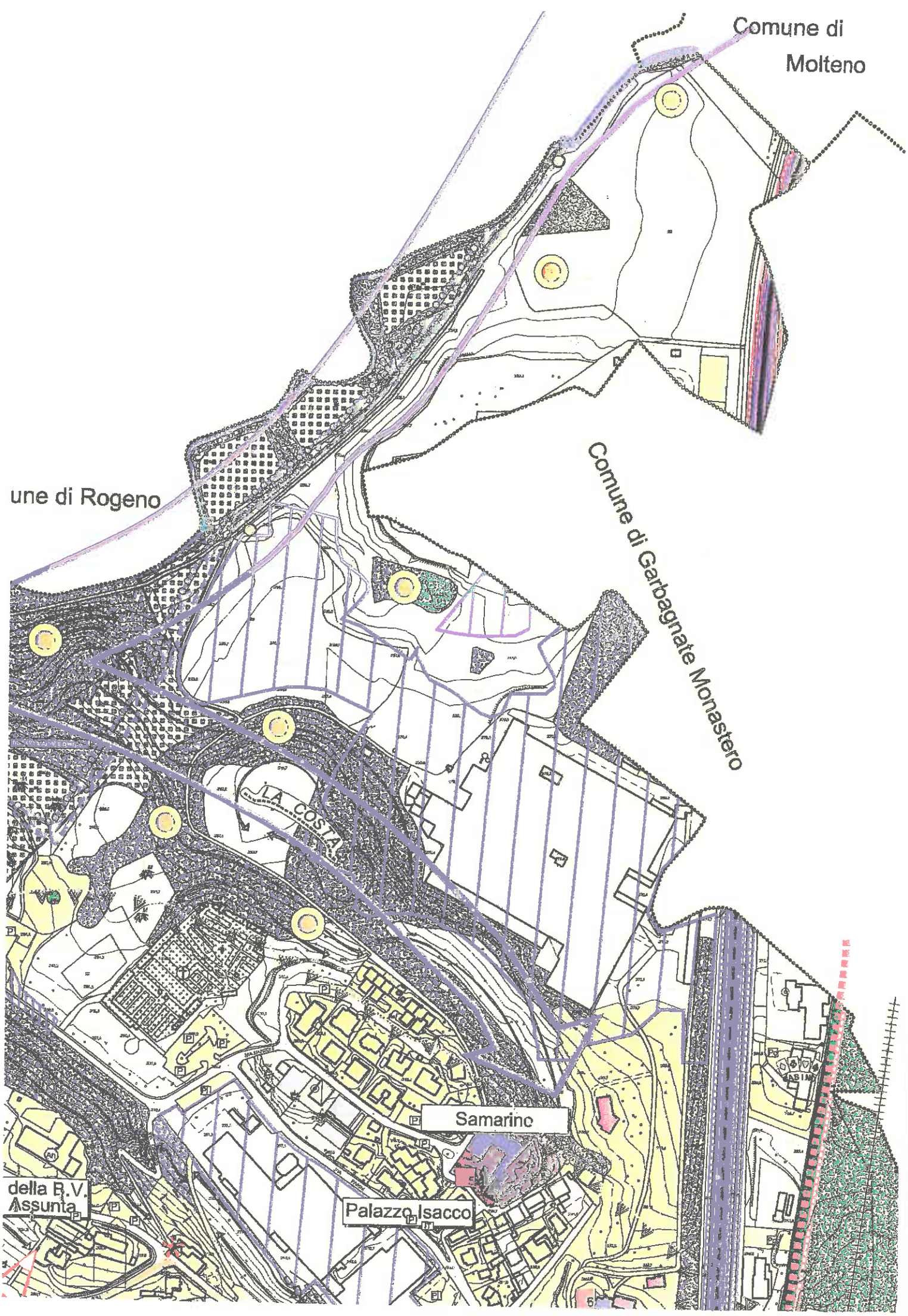
ESTRATTO P.G.T.
ANALISI TERRITORIALE
Vincoli
Tavola 5*
Scala 1:5000

Vincoli:

- "LA COSTA" ambito di valore ambientale e paesistico – corridoio lineare di rete ecologica identificativo del torrente Bevera e dell'ambito collinare
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c – 150 m.) – Torrente Bevera di Brianza (n. 123)
- Aree boscate (D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g)
- Fascia di sicurezza metanodotto
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore – 4 m. (D.R. 523/1904 e d.g.r. 7/13950 del 01.08.2003 e s.m.i.)



ESTRATTO P.G.T.
APPROFONDIMENTI TEMATICI
TAVOLE DI SINTESI
Valori paesistici ed ambientali
Tavola 8a
Scala 1:4000
Ambiti paesaggistici di interesse
per la continuità della rete verde



Comune di Molteno

Comune di Rogeno

Comune di Garbagnate Monastero

Samarino

Palazzo Isacco

Chiesa della B.V. Assunta

LA COSTA

ESTRATTO P.G.T.

NORMATIVA PIANO DELLE REGOLE
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI
TRASFORMAZIONE ED ESPANSIONE

“P.A. 1 – S.S. n.36 del Lago di Como
e del Passo dello Spluga”

P.A. 1 - S.S. N° 36 DEL LAGO DI COMO E DEL PASSO DELLO SPLUGA

Descrizione dell'area e previsioni urbanistiche e progetto ambientale

Il P.G.T. prevede l'ampliamento di zona industriale per la maggior parte di interesse sovracomunale, in parte ampliamento alla zona consolidata con medesima destinazione sita in comune di Garbagnate Monastero e, oltre il torrente Bevera nel territorio di Rogeno. La previsione urbanistica assorbe gli ambiti già con destinazione PIP nel P.R.G. vigente ubicati in una posizione critica e di maggior valore paesistico ed ambientale in considerazione della propria ubicazione e collocazione nell'ambito della rete ecologica provinciale.

La progettazione urbanistica del piano ha valutato l'intero contesto delle aree industriali appartenenti ad un polo di interesse sovracomunale con una particolare attenzione alla progettazione ambientale .

Si è creata una barriera lineare verde tra la nuova zona industriale, che si pone in continuità con gli insediamenti ubicati in Garbagnate Monastero, con l'industria insediata in Costamasnaga Purricelli ed il comparto industriale di Rogeno. Il corridoio ecologico prosegue coinvolge l'area, un tempo destinata a PIP, di elevato valore naturalistico per gli habitat presenti, e si estende verso la zona collinare sovrastante il comparto Purricelli , ambiti boscati un tempo edificabili ai fini industriali e resi alla rete ecologica e prosegue verso ovest lungo tutta la fascia collinare andando ad identificare LA COSTA elemento morfologico da cui deriva il nome del comune. Il corridoio ecologico consente un collegamento piu' ampio con contesti di valore paesaggistico coinvolgendo le vaste aree appartenenti al Parco Regionale della Valle del Lambro.

La progettazione di dettaglio paesistica prevede il mantenimento dei coni di visuali paesaggistici oggi esistenti dalla Strada Statale 36 verso l'insediamento di Costa in cui emerge la chiesa e si prevede il mantenimento di una Barriera Verde lungo la medesima percorrenza al fine di mitigare la percezione visiva della nuova edificazione.

Un ulteriore elemento di valorizzazione è costituito dal recupero del corso d'acqua appartenente al reticolo idrico minore che scorre all'interno della zona industriale e si immette nel Torrente Bevera. L'area interessata dalla trasformazione edilizia è classificata nell'ambito del piano provinciale in parte in zona Sorgenti areali di pressioni, ossia tessuto urbano consolidato, in parte aree di riequilibrio ecologico, in parte in elementi naturali marginali e corridoi fluviali e per una porzione in ambiti agricoli di interesse strategico a valenza ambientale.

Il progetto di piano ha valorizzato le risorse della rete ecologica provinciale attraverso un progetto ambientale e paesistico volto alla conservazione degli habitat e delle specie, collocando l'edificazione in continuità con il tessuto consolidato già esistente.

Modalità operative di attuazione :

Preventivamente alla presentazione del progetto urbanistico deve essere prodotto un elaborato di ricognizione speditiva del contesto (gli elementi connotativi del paesaggio: punti panoramici, cascate, nuclei storici, percorsi panoramici) che documenti cartograficamente e fotograficamente lo stato dei luoghi ai sensi dell'allegato 2 della NdA del P.T.C.P. di Lecco

La realizzazione degli interventi nell'ambito del comparto, avverrà in attuazione di quanto indicato nell'Agenda Strategica di Coordinamento Locale per nuovo insediamento Produttivo di interesse sovracomunale in Comune di Costa Masnaga ai sensi degli artt. 15 e 28 delle NdA del P.T.C.P. sottoscritta in data 20.12.2011.

Sono vincolanti i contenuti dell' Agenda Strategica per quanto attiene le prescrizioni e gli impegni assunti che afferiscono all'aspetto sovracomunale ed in particolare quanto descritto all'art. 5 " Interventi di mitigazione e compensazione" e all'art. 6 " Prestazioni poste a carico degli operatori che intervengono nell'area". In merito all'aspetto viabilistico si rinvia alle previsioni dell'Agenda Strategica i cui estremi sono sopra riportati.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- **Superficie territoriale assegnata ai fini della determinazione dei parametri edificatori del comparto** : 57.800,00 mq.
- **Superficie territoriale** : 62.050,00 mq.
Per superficie territoriale si intende l'intero ambito compreso all'interno della catenella di colore nero rappresentata nelle tavole di piano. La superficie territoriale comprende la superficie fondiaria, ossia le aree dove potranno essere realizzati gli interventi edilizi con le relative spazi di pertinenze e le aree ed attrezzature di uso pubblico localizzate lungo la S.S. n° 36.
- **Superficie fondiaria** : 47.685,00 mq.
- **Fascia di protezione drenante interna al P.A.** : 5.100,00 mq.
- **Superficie Coperta (Sc)** : 0,50 mq/mq
- **Superficie lorda di pavimento (S.L.P.)** : 0,80 mq/mq
- **Tipologia edilizia** : edifici a pianta regolare ubicati nel territorio al fine di creare un disegno plani volumetrico ordinato
- **Altezza** : 12 Metri
Per la realizzazione di parti di edifici necessarie per il layout della produzione è consentita la realizzazione di altezze superiori sino al massimo di 15 metri e nel rispetto del limite del 20% della superficie coperta
- **Destinazioni ammesse** : vedi art.19.1 – zona I- Industriale
- **Viabilità** : l'accesso al comparto avverrà dalla prosecuzione viaria della rotatoria sita in Garbagnate Monastero , strada di arroccamento alla S.S. n° 36
- **Aree di uso pubblico o generale** : 20% della s.l.p.
Deve essere garantita la dotazione dovuta per legge in base alle funzioni insediate per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Nell'ambito delle predette aree trovano verifica anche i parcheggi privati dovuti per legge.
- **A.P. Aree ed Attrezzature di Uso Pubblico – localizzate lungo la S.S. n° 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga (P.I -Servizio all'industria e P.PI- Privato Industriale)** : 9.250,00 mq.
La localizzazione delle aree ed attrezzature pubbliche o generali con destinazione a parcheggio dovranno essere localizzate lungo la S.S.n° 36 in prosecuzione con quelle già esistenti nel confinante comune di Garbagnate Monastero.
La regolamentazione degli spazi a parcheggio verrà stabilita nell'apposita convenzione urbanistica del piano attuativo.

• Prescrizioni edilizio- paesaggistiche

La nuova edificazione e gli ampliamenti rispetto all'edificazione esistente si devono collocare nel territorio al fine di terminare un proseguo dell'edificazione industriale già esistente che, seppur facente parte del comune contermina, costituiscono una continuità territoriale con Costa Masnaga.

La composizione architettonica degli edifici dovrà prestare una particolare attenzione al disegno del fronte lungo la S.S. 36 conservando le visuali significative dalla Strada Statale 36 verso il comparto e verso il paese con una particolare attenzione alla visuale del campanile.

L'attuazione degli interventi è vincolata al rispetto ed attuazione, con oneri a carico dell'operatore, di tutte le azioni progettuali contenute nello studio agronomico redatto dal dott. Agronomo Dante Spinelli, allegato e parte integrante della Verifica di Esclusione della VAS della 2^a Variante al P.G.T.

E' inoltre prevista, con oneri a carico dell'operatore, la realizzazione sul fronte della S.S. 36 di una fascia a verde alberato che mascheri la visione della nuova edificazione, pur conservando le visuali paesistiche significative e la riqualificazione del reticolo idrico minore nel tratto compreso all'interno del P.A.

• Perequazione ambientale

L'individuazione della nuova area industriale con il consumo di una porzione di area agricola prevalente individuata nell'ambito del Piano Provinciale prevede la riconversione in rete ecologica provinciale di una vasta area, identificata dal P.R.G. vigente con destinazione PIP che riveste un particolare significato ambientale e paesistico anche rispetto al sistema idrografico del torrente Bevera. (come meglio specificato nell'ambito della Relazione Agronomica e nel Rapporto Ambientale). Il piano prevede una fascia di rispetto ambientale della profondità di 30 metri rispetto al Torrente Bevera. Tale ambito è stato oggetto di apposito studio agronomico di dettaglio che ha individuato gli interventi necessari alla fine di poter creare un collegamento tra la predetta fascia di rispetto e l'emergenza collinare, determinata dalla morfologia dei luoghi, anch'essi prossimi al Torrente Bevera. Quanto sopra in attuazione dei disposti contenuti nell'ambito del P.T.C.R. che determina il vincolo di salvaguardia dell'identità degli ambiti collinari.

• Perequazione compensativa ed economica

Le somme derivanti dalle compensazioni e perequazioni di cui ai successivi punti potranno anche essere utilizzate da parte dell'Amministrazione Comunale per la gestione di servizi pubblici sociali e scolastici.

Si prevede

a) la monetizzazione, quale alternativa alla cessione di un'area con destinazione interesse pubblico sovracomunale per la realizzazione di 400 mq. di s.l.p. e con relativa area di pertinenza per una superficie complessiva pari a mq. 800,00, come quantificato da apposita perizia che sarà redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

b) L'utilizzazione delle somme economiche derivanti dalla sdemanializzazione del tratto di strada consortile, catastalmente identificata, come da Perizia di Stima Giurata del Responsabile dell'Area Tecnica Geom. Enrica Tavola pari ad € 26.100,00 oltre agli importi per la mancata realizzazione del percorso ciclopedonale di collegamento tra le aree a parcheggio poste lungo la S.S. n° 36 e il

percorso ciclopedonale n° 6 – Greenways del Parco Regionale della Valle del Lambro, come da apposito computo metrico da depositarsi ai soli fini della determinazione degli importi dovuti al Comune, per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria o di nuova realizzazione di percorsi pedonali e ciclopedonali e/o interventi sui parchi pubblici comunali e sulle aree verdi.

- c) La quantificazione, la realizzazione e i relativi importi di aree di sosta pubblica, in sostituzione delle aree ed attrezzature di uso pubblico ubicate lungo la S.S n° 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga, con destinazione P.PI- Privato Industriale, in funzione dell'utilizzo privato degli stessi e la minor realizzazione degli spazi a parcheggio a favore dell'ampliamento delle aree destinate a verde, saranno oggetto di valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il soggetto proponente si dovrà far carico della realizzazione di spazi a parcheggio previsti nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche sino al raggiungimento degli importi definiti dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- d) la perequazione compensativa pari alla differenza del valore dell' ICI per le aree edificabili con destinazione industriale pari ad €/ mq. 74,00 ed il valore delle aree agricole pari ad €/mq. 15,00 da tale somma deriva una compensazione economica di €/mq. 59,00 da applicarsi alla superficie coperta 0,50 mq/mq. in ampliamento derivante dalla differenza tra la nuova superficie territoriale del P.L. 1 industriale (57.800,00 mq.) e la superficie territoriale del P.I.P. (22.800 mq.) già previsto nel P.R.G. vigente , ossia abbiamo una superficie territoriale in ampliamento pari a 35.790,00 mq. la cui superficie coperta è pari a mq. 17.500,00 .La perequazione economica per un importo complessivo di €/mq. 59,00 x mq. 17.500,00 = € 1.032.500,00
Tali importi verranno corrisposti al comune attraverso:
- la cessione **e/o monetizzazione** di 20.000,00 mq. di terreno **come meglio di seguito precisato:**
 - 1) cessione di 7.620,00 mq. per la realizzazione della pista ciclistica in località Brenno (Atto Notaio Pierluigi Donegana- Oggiono del 23.07.2013)
 - 2) cessione di circa 2.690,00 mq. , costituenti parte dei mappali catastali n° 92 e n° 257, per realizzazione strada e spazi funzionali adiacenti, di collegamento dalla via comunale alla previsione di nuovi spazi di previsione con destinazione a parcheggio pubblico.
 - 3) cessione di circa 2.140,00 mq. , per realizzazione pista ciclopedonale lungo via Risorgimento, porzione del mappale n° 513
 - 4) monetizzazione della porzione di aree non cedute, residuali rispetto ai 20.000,00 mq, pari a circa mq. 7.550,00 x €/mq. 10,00= € 75.500,00
 - la realizzazione del nuovo campo di calcio presso l'oratorio per un importo complessivo di circa € 400.000,00 di cui € 150.000,00 contributo economico del comune.
 - la realizzazione diretta di opere pubbliche o , in alternativa il versamento di una somma pari ad € 525.000,00 finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche.

• **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**

Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi, tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti. Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.

Preliminarmente alla realizzazione degli interventi deve essere effettuata una verifica in merito alla capacità di ricezione delle nuove utenze, rispetto al dimensionamento dei sottoservizi presenti (come si evince dal PUGGS) e alla ricezione degli impianti di depurazione.

Nella progettazione dei nuovi interventi edilizi, al fine di promuovere un uso razionale delle risorse idriche, si dovrà avere come riferimento le "Linee guida per la promozione e lo sviluppo sostenibile negli strumenti del governo del territorio e nei regolamenti edilizi" della Provincia di Lecco (2006)

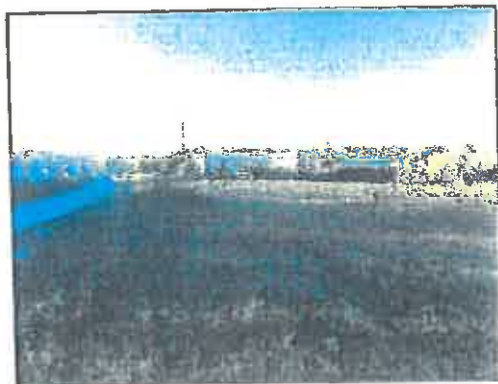
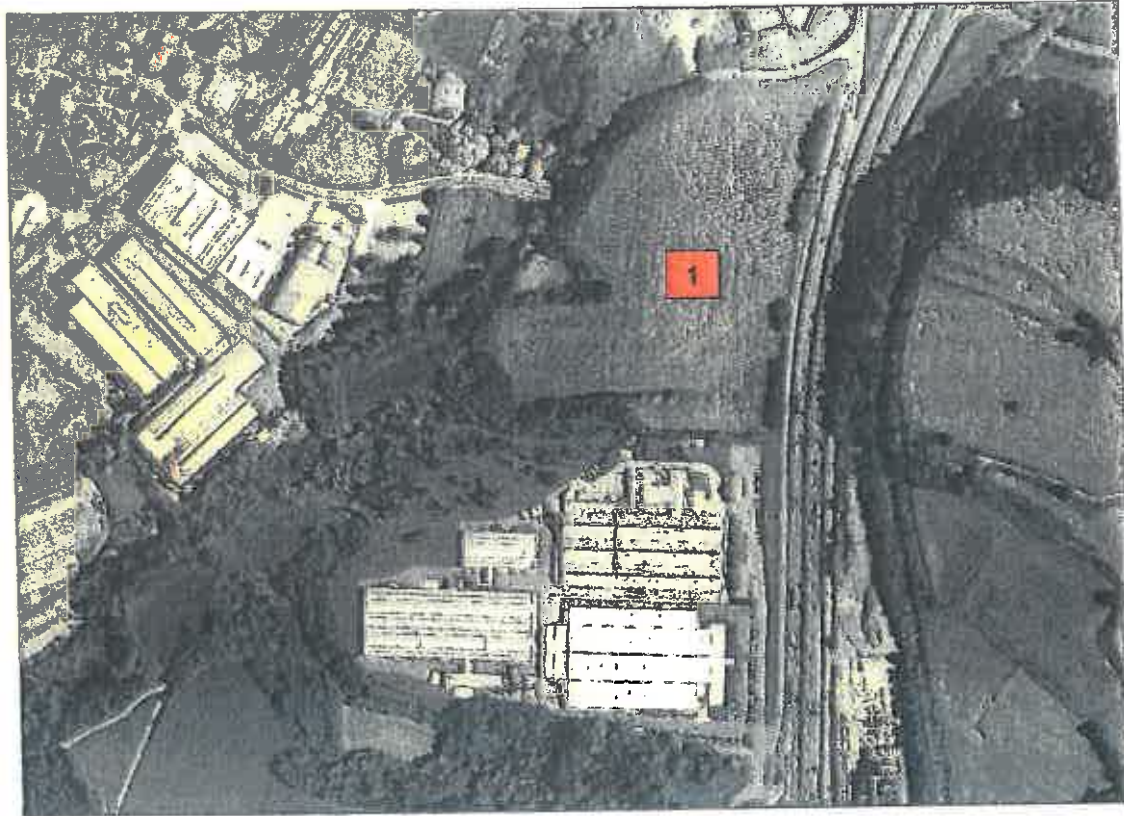
• **Approfondimenti di settore**

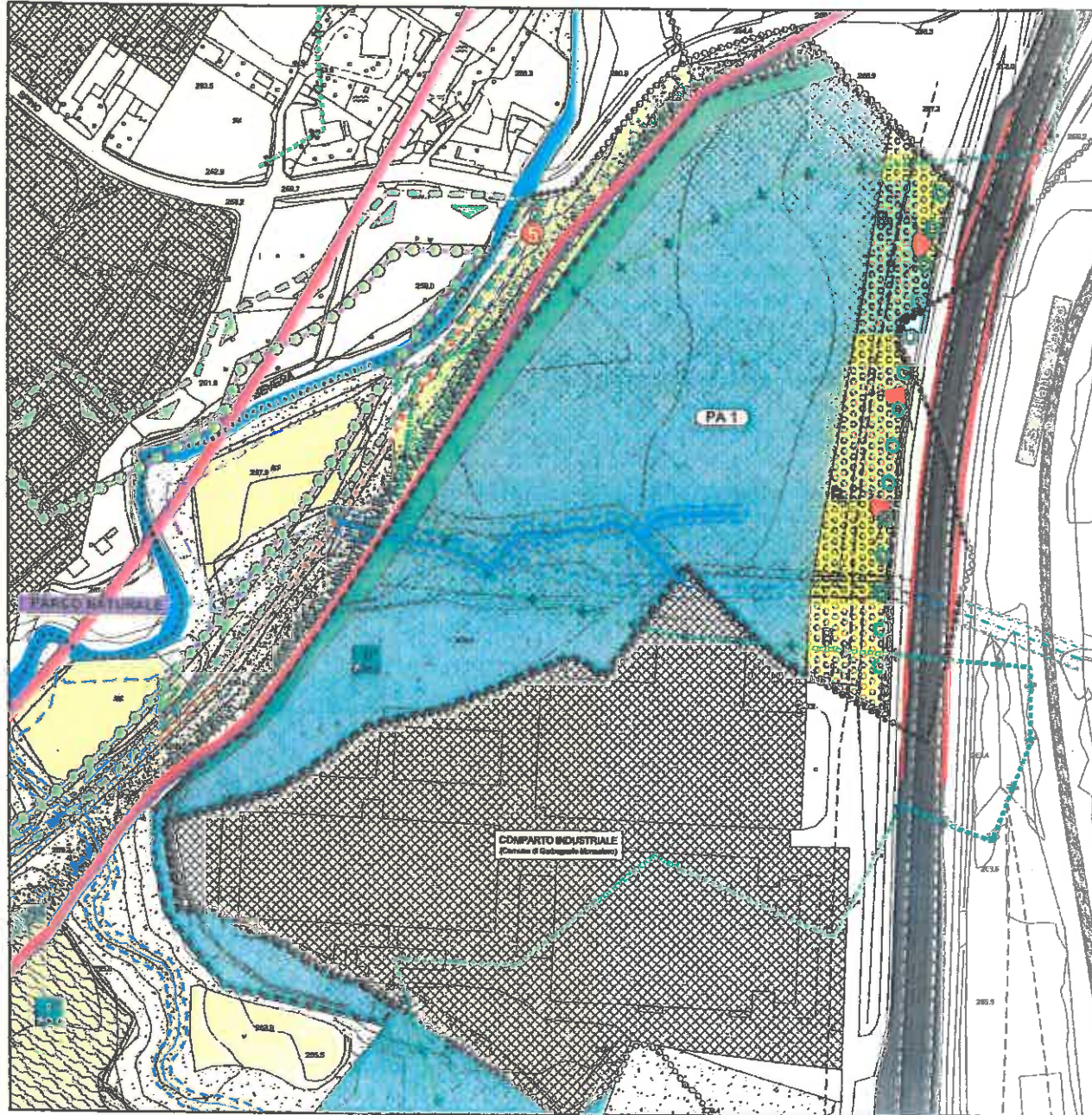
- Valutazione previsionale del clima acustico
- Approfondimenti geologici secondo quando indicato nello studio di settore

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:** esterna al centro edificato; gran parte dell'area in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1, lettera c), area boscata di piccole dimensioni (D.Lgs 42/2004 art.12 comma 1, lettera g), fasce di rispetto del reticolo idrico (10m) e fasce di rispetto del reticolo idrico, tratti tombinati (4m), esterno al centro abitato
- **Classe di fattibilità geologica:** prevalentemente in classe II° - fattibilità con modeste limitazioni; sottoclasse 2a – Aree caratterizzate da superfici sub – pianeggianti o a debole acclività, con caratteristiche geotecniche buone o medie salvo condizioni locali sfavorevoli a causa della presenza in superficie di orizzonti limosi – argillosi con stato di addensamento da sciolto a mediamente consistente classe IV°- fattibilità con gravi limitazioni in corrispondenza dei torrenti, sottoclasse 4a – fascia di rispetto principale del reticolo idrografico
- **Classe studio acustico :** classe IV° – aree di intensa attività umana
- **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Provincia di Lecco:** corridoio fluviale, aree di piccole dimensioni di riequilibrio ecologico e sorgenti areali di pressione. Area di modeste dimensioni nella fascia degli elementi naturali marginali, in minima parte aree agricole prevalenti.
- **Piano Territoriale Paesistico Regionale:** Porzione a sud rientra nella fascia degli elementi di secondo livello

Nell'ambito del parere espresso e relativo alla 1^ variante Urbanistica, da parte del Parco Regionale della Valle del Lambro si sostiene che " Le aree marginali al perimetro debbono essere preferibilmente destinate all'esercizio dell'agricoltura, ovvero ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, con particolare riferimento al verde, gioco, sport. Tale considerazione è rivolta all'area posta a nord est del territorio comunale dove vi è la presenza del Parco naturale, di un'area industriale denominata P.A. 1. Si reputa che in considerazione delle valenze sovracomunali dell'intervento condiviso anche dalla Provincia di Lecco attraverso la sottoscrizione dell'Agenda Strategica e in funzione della progettazione paesaggistica di dettaglio già in fase di stesura del P.G.T., l'intervento, anche a fronte dei pareri espressi in sede delle diverse conferenze VAS, debba ritenersi compatibile.





Stralcio tavola 13 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – scala 1:5.000