

Spettabile Ufficio Tecnico
del Comune di Dongo
Piazza Paracchini, n. 6
22014 DONGO (CO)

Oggetto: **CONTRODEDUZIONI ED ELABORATI AGGIORNATI CON RIFERIMENTO ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE IN MERITO ALLA "CONVOCAZIONE CONFERENZA DI VALUTAZIONE DI VAS NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO AT17 IN VARIANTE AL PGT – SOCIETÀ LAGEM S.R.L. (SOGGETTO PROPONENTE)"**

Il sottoscritto arch. Marco Manna, estensore del progetto di Piano Attuativo AT17 in variante al PGT inerente l'area Ex Falck di Dongo (CO) per conto della Società Lagem S.R.L., con riferimento alle osservazioni pervenute in merito alla "Convocazione Conferenza di Valutazione di VAS nell'ambito del procedimento di approvazione del piano attuativo AT17 in variante al PGT – Società LAGEM S.r.l." e contenute nel verbale di conferenza dei servizi prot. n. 8595 del 24-09-2024 ed integrazione prot. 8887 del 03-10-2024, riporta riscontro con le seguenti controdeduzioni, redatte dallo scrivente, con integrazione dei rispettivi professionisti: Geologo Ivan Tamola; Agronomo Giandomenico Borelli; Ing. Federico Bassani; Agronomo Claudio Febelli, incaricati da Lagem S.r.l.

Arpa Lombardia dipartimento di Como - Varese

prot. N. 8577 del 24/09/2024 del Comune di Dongo

Estratto parere

"Si raccomanda di porre in atto le misure previste dalla normativa per contenere l'aumento delle pressioni sulle matrici ambientali e di tener conto delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati.

Si demanda in particolar modo all'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente, la verifica:

- 1. dei vincoli imposti dalla bonifica e indicare le motivazioni per le quali i mappali 8307 e 8313 non sono stati oggetto di bonifica, ovvero sono stati oggetto di indagine ambientale in altri procedimenti.*

ARCHITETTO Marco Manna

Email: marco.manna82@gmail.com Pec: architettomanna.marco@pec.it cell. 3420704701

2. *della eventuale presenza di pericoli o rischi derivanti dal PAI e dal PGRA e, in attuazione del nuovo Titolo V delle N.d.A. del PAI nel settore urbanistico, allegare Dichiarazione di compatibilità geologica dell'intervento;*
3. *la compatibilità dei futuri fabbricati con la fascia di rispetto dell'elettrodotto definita secondo la metodologia di calcolo prevista dal DM 29/5/2008 (GU n. 156/08).*
4. *di eventuali variazioni delle opere in progetto in relazione alle MISP (Messa in Sicurezza Permanente) realizzate, in quanto ogni eventuale variazione dello stato dei luoghi rispetto a quanto certificato potrebbe richiedere nuove indagini e verifiche aggiuntive delle matrici ambientali, anche in termini di valutazione del rischio;*
5. *l'acquisizione della dichiarazione di compatibilità geologica dell'intervento, redatta in conformità Allegato 1" alla DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314 (che costituisce il nuovo schema di asseverazione in sostituzione dell'ex "Allegato 6");*
6. *la correttezza della relazione del progetto di invarianza idraulica secondo i contenuti dell'art. 10 e 11 del R.r. 7/2017 e s.m.i."*

Controdeduzione

1. *Il mappale 8307 risulta, agli atti, interno al perimetro del Lotto III di bonifica ed è pertanto bonificato; infatti è citato negli elaborati e testo della Relazione Finale della DL per il Lotto III, nella valutazione di ARPA e e nella certificazione di avvenuta bonifica; Il mappale 8313 (derivato dal frazionamento del n. 8239) costituisce la strada di accesso (è la continuazione del mappale 8311) alle proprietà a nord e confinanti con il Lotto II. Il mappale 8313 non rientra pertanto nel procedimento di bonifica valendo le considerazioni rappresentate nel documento al prot. 32675 del 02/03/23 (ARPA) avente oggetto "Area ex acciaieria Falck a Dongo – Lotto III, proprietà Lagem Srl - Progetto Operativo di Bonifica ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. dei suoli dell'area ex acciaieria Falck a Dongo - Valutazione tecnica" e a relativa nota del progettista Dr. Ivan Tamola prot. ARPA 27549 del 21/02/2023 e 28132 del 22/02/2023. Il mappale 8313, in particolare, costituisce servitù di passaggio, e lo sarà in futuro, essendo unico accesso al sedime di altra proprietà. Le indagini ambientali non hanno interessato tale fascia sia per la presenza di vincoli infrastrutturali (metanodotto, linea alta tensione, fognatura ed acquedotto), sia per il mantenimento nel tempo della medesima destinazione d'uso, ovvero, sempre di viabilità e mai a zona di produzione deposito o stoccaggio. In ultima analisi il frazionamento del lotto II (che ha generato il mappale 8313) è successiva alla valutazione di ARPA del Lotto II (catastalmente ancora indicato con il solo n. 8239), il mappale 8313 non è citato nella valutazione ARPA del Lotto III, in quanto appartenente al lotto II.*
2. *Eventuali pericoli e rischi derivanti da PAI e PGRA sono valutati nella relazione geologica allegata alla documentazione.*
3. *In sede di elaborazione della progettazione architettonica alla scala edilizia verrà richiesta istanza di prima approssimazione ai sensi di legge.*

ARCHITETTO Marco Manna

Email: marco.manna82@gmail.com Pec: architettomanna.marco@pec.it cell. 3420704701

4. *Sarà cura dell'autorità competente verificare eventuali variazioni delle opere in progetto in relazione alle MISIP, anche in termini della valutazione del rischio.*
5. *La della dichiarazione di compatibilità geologica dell'intervento, redatta in conformità Allegato 1" alla DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314, è già stata allegata agli elaborati progettuali depositati per il procedimento di VAS.*
6. *Sarà cura dell'Autorità Competente e Procedente la verifica della correttezza degli elaborati inerenti il progetto di invarianza idraulica ed idrologica redatti ai sensi della normativa vigente.*

Ufficio d'Ambito di Como - Servizio Tecnico e Pianificazione

prot. N. 8177 del 09/09/2024 del Comune di Dongo

Estratto parere

1. *In merito all'impatto che avrebbe tale variante sulle infrastrutture del Servizio Idrico Integrato, si ritiene comunque necessario recepire eventuali prescrizioni/valutazioni di Como Acqua srl, nel rispetto dei vigenti Regolamenti di Acquedotto, Fognatura e Depurazione.*
2. *Per il servizio di acquedotto dovrà essere verificato che l'attuale dotazione idrica nonché la consistenza della rete siano in grado di soddisfare l'incremento di fabbisogno derivante dall'attuazione della variante in oggetto.*
3. *Si ricorda che l'allaccio alla rete acquedottistica dovrà avvenire nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato vigente, delle disposizioni di ARERA e delle indicazioni operative del Gestore. Per tutte le utenze presenti e/o previste nell'area di intervento (comprese fontane, idranti, ecc.) deve essere prevista la posa di un misuratore, nel rispetto delle disposizioni vigenti.*
4. *Si ribadisce la necessità di evitare l'apporto improprio di acque meteoriche nella rete fognaria mista e nera, al fine di non sovraccaricare idraulicamente le infrastrutture pubbliche esistenti.*
5. *Per quanto riguarda il servizio di fognatura, l'area in esame ricade nell'agglomerato di Gravedona ed Uniti, pertanto tutti gli scarichi di acque reflue domestiche e assimilate alle domestiche dovranno essere allacciati alla rete fognaria nelle modalità indicate da Como Acqua srl e nel rispetto del Regolamento del SII e del Regolamento Regionale n. 06/2019.*
6. *Inoltre, in considerazione del D.Lgs. n. 152/2006, dell'art. 48 della L.R. n. 26/2003 e del DPR del 13 marzo 2013, n. 59, si comunica che nel caso in cui si vadano ad insediare dei processi produttivi, comprese le attività di gestione rifiuti, in cui vengano generati scarichi in fognatura di tipo industriale o comunque soggetti al R.R. n. 04/2006, si dovrà attivare presso l'Ente competente il previsto procedimento autorizzatorio. In tale sede, lo scrivente Ufficio esprimerà il parere di*

ARCHITETTO Marco Manna

Email: marco.manna82@gmail.com Pec: architettomanna.marco@pec.it cell. 3420704701

competenza relativo alle modalità di gestione e recapito in fognatura delle acque reflue e di dilavamento drenate presso il sito in esame.

Controdeduzione

In merito alla prescrizione dell'Ufficio d'Ambito di Como si precisa che in fase di elaborazione della progettazione architettonica verranno rispettati e condivise le prescrizioni indicate, le tipologie costruttive indicate nel parere espresso in sede di VAS e nei precedenti procedimenti

ATS Montagna

prot. N. 8284 del 12/09/2024 e prot. N. 8664 del 26/09/2024 del Comune di Dongo

Estratto parere

- 1. per limitare il disturbo alla popolazione residente ed in particolare ai ricettori sensibili limitrofi (scuole, ospedali, case di cura etc), quali ad esempio l'Istituto Comprensivo e la Casa Dei Bambini Irene Falck, si dovranno rispettare le fasce di rispetto e prevedere idonee misure mitigative sia durante le attività di cantiere che durante l'esercizio delle attività industriali/artigianali, anche per ridurre l'inquinamento acustico ed atmosferico dovuto all'incremento del traffico veicolare;*
- 2. per le nuove edificazioni, da realizzarsi nel rispetto del bilancio ecologico del suolo (definito all'art. 2, comma 1 lett. d), l.r. 31/14), si dovranno prevedere adeguate opere di fognatura e collettamento con idoneo sistema di depurazione;*
- 3. per la realizzazione delle superfici a verde attrezzato (da progettare secondo i principi dello urban health e del Design for All), le coperture dei capannoni ed i filari alberati si dovranno utilizzare specie arboree non allergeniche;*
- 4. in merito alla valutazione del bilancio idrico, per tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica esistente (pozzi e sorgenti ad uso idropotabile) ed evitarne qualsiasi depauperamento/inquinamento, si dovranno rispettare le aree di salvaguardia (previste dal D.Lgs. 152/2006, dalla d.g.r. 12693 del 10/04/2003 e dalla L.R. n. 26 del 12/12/2003) e, stante le carenze idriche riscontrate negli ultimi anni, per le attività che non prevedono necessariamente l'utilizzo di acqua proveniente dal pubblico acquedotto, si dovranno privilegiare altri sistemi di approvvigionamento. Dovranno inoltre essere promossi la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana e valutati accorgimenti tecnici (come l'installazione di dearsenificatori per attenuare i valori di arsenico contenuto nell'acqua). Considerato che "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", si dovrà fare particolare attenzione alla progettazione degli impianti di trattamento delle acque che dal torrente Albano sfociano in prossimità di un punto di balneazione del Lago di Como;*
- 5. per le concentrazioni di radon indoor nei luoghi di lavoro, si dovranno rispettare i disposti degli art.li dal 16 al 18 del D.lgs. n. 101 del 31 luglio 2020 e si dovranno attuare interventi per*

l'allontanamento del gas radon negli ambienti indoor anche secondo le direttive del Piano Nazionale d'Azione per il Radon 2023-2032 (pubblicato sulla G.U. 43 del 21 febbraio 2024);

6. *dovrà essere pianificata l'ideale collocazione delle linee ad alta tensione (fonti di radiazioni non ionizzanti) per minimizzare l'esposizione della popolazione, stabilendo fasce di rispetto da elettrodotti aerei e/o interrati e da cabine elettriche, nel rispetto dei limiti di emissione e dei valori di attenzione, prevedendo sistematici monitoraggi per la valutazione dei reali effetti. In ogni caso dovrà essere favorito l'utilizzo di fonti rinnovabili alternative;*
7. *in caso di rinvenimento di manufatti in amianto durante le demolizioni e gli scavi dovrà esserne notificata la presenza allo scrivente Servizio*
8. *prevedere laddove possibile una superficie permeabile e drenante in corrispondenza delle aree esterne a parcheggio da cedere al Comune, dei parcheggi interni dei tre lotti*

Controdeduzione

1. *"Nel merito della valutazione previsionale di impatto acustico non vi sono osservazioni da parte degli enti. Le indicazioni riguardano in particolare l'attività di cantiere per la realizzazione delle opere. Tale attività sarà oggetto di specifica valutazione di impatto acustico che sarà messa in carico all'impresa appaltatrice delle opere e che sicuramente prevederà una richiesta di autorizzazione in deroga ai limiti normativi, ai sensi dell'art. 6, comma 1 lettera h) della L. 447/95 con le modalità di cui all'art. 8 della L.r. 13/01 così come già previsto nella premessa alla Valutazione Previsionale di Impatto Acustico.*

Il documento infatti ha previsto che, in fase di rilascio dei permessi di costruire dei singoli lotti, il committente – o chi ne avrà titolo - dovrà verificare i valori di rumore emessi dalla propria attività al fine di confrontarli con le previsioni contenute nella relazione. Nel caso di superamento dei limiti di legge si procederà alla messa in opera di idonei sistemi di protezione. Nello stesso momento verranno valutati con attenzione gli impatti del cantiere sulla rumorosità della zona (con particolare riferimento alla vicina Scuola e all'area residenziale) e si procederà a richiesta di idonea deroga prevista dalla L.R. 13/2001"

2. *Il sistema sarà collettato con il depuratore di Gravedona ed Uniti*
3. *Nel complesso l'impianto delle aree a verde risulta comunque migliorato sotto vari aspetti, come indicato dal Rapporto Ambientale, nell'ultima versione del progetto, anche a seguito della prevista copertura a verde estensivo del 50 % della superficie dei capannoni.*
4. *In fase di progettazione sono state inoltre effettuate delle scelte in linea con le prescrizioni dell'ATS Montagna che richiama i principi dell'Urban health e del Design for all, cercando da un lato di creare delle aree esteticamente gradevoli per gli addetti e per i loro clienti, in un'ottica di miglioramento del benessere psico-fisico e di fruibilità anche da parte di persone con eventuali disabilità; d'altro canto il miglioramento della qualità dell'aria, con sequestro di anidride carbonica ed attenuazione degli eccessi termici, andrà sicuramente a beneficio dell'intera popolazione locale. Per quanto concerne invece l'eventuale rischio di allergenicità derivante dall'impianto delle essenze proposte, sulla base della ricerca "Allergenicità delle piante arboree e arbustive destinate al verde*

*urbano italiano. Revisione Sistematica e raccomandazioni basate sull'evidenza" pubblicata sul "Giornale Europeo di Aerobiologia Medicina ambientale e infezioni aerotrasmesse" (anno 2015) le specie arboree e arbustive *Alnus glutinosa*, *Cedrus deodara*, *Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*, *Acer palmatum*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer monspessulanum*, *Acer platanoides*, *Carpinus betulus*, *Viburnum opulus*, *Cornus mas*, *Ficus pumila repens*, sono classificate con una forza della raccomandazione bassa (studi insufficienti a formulare una raccomandazione definitiva e necessità di ulteriori studi approfonditi per chiarire il problema) derivante da un'evidenza bassa (assenza di dati o raccolta di pochi studi epidemiologici e clinici a sostenere l'evidenza di sostenere una pollinosi) pur in presenza in alcuni casi di un possibile rischio allergologico. Per le specie *Photinia x Fraseri*, *Centrantus ruber*, *Verbena bonariensis*, *Stipa tenuissima* – *Nassella tenuissima*, non sono state trovate segnalazioni particolari in merito a possibili reazioni allergiche da pollini.*

5. *L'area oggetto di intervento non ricade in aree di rispetto di pozzi o sorgenti. Non sono previsti impianti di trattamento delle acque piovane che saranno convogliate nello scarico nel torrente Albano (ai sensi di legge in funzione delle attività previste ora di insediamento).*
6. *In merito alla valutazione presenza di Radon si procederà ai sensi di legge come disposto da degli art.li dal 16 al 18 del D.lgs. n. 101 del 31 luglio 2020. Si evidenzia comunque che non sono previsti ambienti di lavoro interrati (esclusione art. 16) e per i piani terra l'area oggetto di studio, secondo la prima identificazione delle aree prioritarie ex Decreto 101 di Regione Lombardia pubblicata in data 28 Giugno 2023 sul BURL SO nr. 26, il comune di Dongo non è incluso nello specifico elenco.*
7. *Non è prevista la collocazione/realizzazione di linea ad alta tensione.*
8. *Non sono stati rinvenuti manufatti in amianto nel corso delle demolizioni, non è stata rilevata la presenza di amianto nel corso delle indagini e degli scavi per la bonifica. Qualora in futuro si dovesse rilevare la presenza di amianto si procederà alla notifica ed alle modalità previste secondo normativa vigente.*
9. *se possibile, verranno realizzati parcheggi con superfici permeabili e drenanti*

Provincia di COMO

prot. N. 8565 del 23/09/2024 del Comune di Dongo

Estratto parere

Con riferimento al Rapporto Ambientale:

1. *verifica di coerenza tra il PA in variante e gli obiettivi di sviluppo sostenibile da effettuare utilizzando la "Strategia regionale per lo sviluppo sostenibile"*
2. *approfondimenti relativi al traffico veicolare*
3. *studio dell'impatto acustico in fase di cantiere*
4. *specie arboree della sistemazione a verde*

Controdeduzione

1. *è stata aggiunta la verifica di coerenza utilizzando la "Strategia regionale per lo sviluppo sostenibile"*
2. *non sono disponibili dati migliori di quelli utilizzati; la stima dell'aumento del traffico fa riferimento al dato più plausibile di addetti*
3. *il RA è stato corretto: le verifiche dell'impatto acustico nelle fasi di cantiere, saranno da prevedere in sede di rilascio di permesso di costruire*
4. *la relazione agronomica è oggetto di aggiornamento*

Estratto parere (Provincia di COMO)

*Con riferimento al Rapporto Ambientale si osserva peraltro che il numero delle piante risulta complessivamente diminuito atteso che sono stati ridotti gli esemplari di *Tilia platyphyllos* da 100 a 80 e aumentati quello di *Acer platanoides 'Globosum'* da 55 a 61.*

Controdeduzione

Per quanto concerne la richiesta di chiarimenti a firma del Dirigente del Settore Tutela ambientale e pianificazione del territorio della provincia di Como Dottoressa Eva Cariboni, inerente la sistemazione a verde, con giusta osservazione del diverso numero di piante nella seconda relazione tecnica agronomica datata 2024 rispetto alla prima del 2023, si precisa quanto segue:

*- nella variante era stata aggiunta un'aiuola che ha portato all'aumento degli *Acer platanoides globosum* da 55 a 61 (vedi Allegato 1 lotto III a confronto del precedente).*

*- ad un ricontrollo delle superfici investite a confronto dei sestì di impianto richiesti dalla specie *Tilia platyphyllos* era stato riscontrato un errore nella stima della lunghezza della schermatura realizzata sulla sponda opposta del torrente Albano, la cui correzione ha portato ad una riduzione del numero totale degli alberi, disposti come previsto nella relazione in due filari; si fa comunque presente che gli 80 esemplari di *Tilia platyphyllos*, piantati alle distanze come da progetto, coprono comunque la relativa area, risultando invariata la schermatura prevista, ma garantendo nel contempo un sesto d'impianto adeguato al corretto sviluppo degli alberi.*

Nel complesso l'impianto delle aree a verde risulta comunque migliorato sotto vari aspetti, come indicato dal Rapporto Ambientale, nell'ultima versione del progetto, anche a seguito della prevista copertura a verde estensivo del 50 % della superficie dei capannoni.

ARCHITETTO Marco Manna

Email: marco.manna82@gmail.com Pec: architettomanna.marco@pec.it cell. 3420704701

Estratto parere (Provincia di COMO)

Con riferimento alla relazione tecnica:

manca la descrizione del percorso che ha condotto alla definizione delle scelte morfologico / tipologiche dei nuovi edifici

Controdeduzione

MOTIVAZIONE DEL PERCORSO CHE HA CONDOTTO ALLA DEFINIZIONE DELLE SCELTE MORFOLOGICO/TIPOLOGICHE DEI NUOVI EDIFICI.

Il percorso che ha condotto alla definizione della scheda AT17 del P.A. in variante al P.G.T, e delle scelte morfologico/tipologiche dei nuovi edifici è stato guidato da un attento studio del contesto storico e simbolico dell'area. Il progetto è stato dettato dalla volontà di riqualificare un'area industriale degradata e dismessa (ex Falck) con l'obiettivo di bonificare e rifunzionalizzare con l'inserimento di un nuovo insediamento urbanistico artigianale integrato da nuove aree verdi. La posizione e la forma dei nuovi fabbricati deriva dal rispetto dei vincoli di bonifica del suolo, e dagli elementi preesistenti del luogo. Le volumetrie dei nuovi fabbricati sono state ridotte rispetto all'esistente in modo da ridurre l'impatto paesaggistico. La progettazione e l'inserimento degli spazi verdi consentono di migliorare la qualità del contesto urbano mitigando la vista del nuovo insediamento edilizio, in modo da rispettare il valore identitario del luogo e integrarlo armoniosamente con le esigenze contemporanee in relazione al riconosciuto valore simbolico dell'area di intervento. Al fine di rendere omogenea la nuova edificazione rispetto agli edifici di epoca recente (secolo scorso) in termini di tipologia costruttiva con prefabbricato ed elementi di tamponamento con graniglia pigmentata e coperture piane e a shed, l'intervento prevede di omogenizzare le nuove fabbricazioni con quelle del fondale scenografico retrostante, percepibile dalla strada S.S. 340 considerata dal PTR come strada panoramica. La nuova edificazione posizionata a quota inferiore non produce occlusione o mascheratura degli edifici storici della parte a nord dell'area ex Falck.

Estratto parere (Provincia di COMO)

Con riferimento alle tavole di progetto e alla relazione agronomica:

la documentazione di progetto non riporta l'individuazione delle coperture a verde previste in ottemperanza alle prescrizioni indicate dalla Soprintendenza

Controdeduzione

Con riferimento alle tavole di progetto sono stati aggiornati gli elaborati (TAV.3, TAV.4, TAV.5) e la relazione agronomica (ALL.G) in cui sono state riportate indicativamente le coperture a verde estensivo come da prescrizioni indicate dalla Soprintendenza.

Porlezza (CO) 30/10/2024

Cordiali saluti

Arch. Marco Manna

