MASSIMO RIGAMONTI

Studio Tecnico Geometra

Valeria Zanotta
Architetto

COMUNE DI BULCIAGO

PROVINCIA DI LECCO

Piano urbanistico per lo sfruttamento edificatorio delle aree incluse nell'ambito contrassegnato con la lettera E nella cartografia e nelle N.T.A. del vigente P.G.T.

RELAZIONE TECNICA E PAESAGGISTICA
ESTRATTO MAPPA CATASTALE
ESTRATTO P.G.T.
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

I PROGETTISTI

CREMELLA, 14 Maggio 2019

_____

_____

LA PROPRIETA'

_____

IMMOBILIARE LA TORRETTA S.R.L.
23807 MERATE (LC) Via Monsignor Federico Colombo, 6 bis - C.F./P.IVA: 03782880136
Capitale sociale Euro 100.000,00 interamente versato
Registro Imprese di Lecco n. 03782880136 - R.E.A. n. LC-326359

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento oggetto della presente pratica è il progetto del piano urbanistico relativo allo sfruttamento edificatorio delle aree attualmente di proprietà della società Immobiliare La Torretta S.r.l., ubicate in località Bulciaghetto del Comune di Bulciago in corrispondenza della intersezione tra le vie Sant'Agostino e la via provinciale, incluse nell'ambito contrassegnato con la lettera E nella cartografia e nelle N.T.A. del vigente P.G.T.

Il progetto è stato redatto in conformità alle prescrizioni del vigente P.G.T. e precisamente alle prescrizioni dell'articolo 4/2.e delle N.T.A.

L'intervento consiste nella realizzazione di un edificio con destinazione commerciale nel quale si prevede di insediare esclusivamente una attività di media struttura commerciale alimentare al piano terreno del nuovo edificio.

L'edificio in progetto sarà di un solo piano che, considerata la giacitura in pendenza del terreno, risulterà completamente fuori terra sul fronte principale che si prospetta sull'area attrezzata a parcheggio e completamente interrato sul lato verso il confine con l'edificio della falegnameria dei fratelli Fumagalli.

Per assicurare il rispetto delle normative igienico-sanitarie lungo il fronte del confine a monte che risulterà interrato rispetto al profilo naturale preesistente del terreno, sarà realizzata una intercapedine a cielo aperto che avrà altresì la funzione di assicurare la superficie minima prescritta per la evacuazione dei fumi ed il percorso di fuga per la normativa della prevenzione degli incendi, saranno realizzati alcuni elementi strutturali di collegamento tra la struttura del nuovo edificio ed il basamento della muratura dell'edificio esistente a confine di proprietà di terzi.

La superficie coperta dell'edificio commerciale in progetto sarà di massima di mq. 1400 circa, ben al di sotto del limite consentito dalla normativa del P.G.T. di mq. 3000.

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

Analogamente l'altezza massima prevista per l'edificio in progetto è decisamente inferiore a quella massima consentita.

Il poligono di scorrimento della superficie copribile è strettamente vincolato dalle distanze rispetto alle strade esistenti e dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto aereo di alta tensione.

La distanza dall'elettrodotto è stata verificata essere rispettosa delle prescrizioni di legge in materia come risulta dagli schemi grafici allegati al progetto.

L'area antistante ed adiacente al nuovo edificio sarà adeguatamente sistemata ed avrà le seguenti funzioni :

- realizzazione dell'accesso carraio dalla via Sant'Agostino al parcheggio per le autovetture dei clienti ed addetti del nuovo edificio commerciale;

- realizzazione dell'accesso carraio dalla via Sant'Agostino per i veicoli industriali che consegnano le merci, comprese le relative aree di manovra e di carico e scarico;
  questo accesso sarà distinto dal parcheggio per ragioni di sicurezza nello svolgimento dell'attività commerciale;

- realizzazione di due rampe, una per l'accesso e una per l'uscita direttamente dalla via provinciale e destinata al solo carico e scarico dei furgoni che dovranno trasportare le merci per le aree della lavorazione del " fresco ", compresa la relativa area di manovra e di carico/scarico;

- sistemazione a verde e con pacciamatura in pietrisco frantumato per le aree necessarie alla verifica della dotazione della superficie permeabile che sarà verificata rispettosa del limite del 30% della superficie dell'intero lotto;

- realizzazione di una modifica stradale all'incrocio tra la via Sant'Agostino e la via provinciale; per garantire l'accesso in sicurezza all'area commerciale sarà realizzata una terza corsia centrale alla strada e di conseguenza saranno realizzati i raccordi con la viabilità esistente.

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

Si prevede la realizzazione di un edificio con funzioni civiche pubbliche sull'area di proprietà della richiedente collocata al di là della via Sant'Agostino come prescritto specificatamente dalle norme del P.G.T.

Il nuovo edificio pubblico sarà di un piano fuori terra senza piano interrato ed avrà superficie coperta di circa mq. 250 (compreso il portico antistante le porte di accesso all'immobile).

Il nuovo edificio pubblico, come richiesto dalla amministrazione comunale, sarà destinato prevalentemente al ricovero di autovetture ed attrezzature di pubblica utilità nonché a sede operativa della protezione civile con annessi i suoi locali di servizio.

Sebbene una parte del nuovo edificio pubblico ricade all'interno della fascia di prima approssimazione dell'elettrodotto aereo di alta tensione, dagli elaborati grafici allegati ed in particolare dalla tavola N. 16 sulla quale è stata raffigurata la planimetria con la distribuzione interna del nuovo edificio pubblico e la sezione trasversale all'elettrodotto aereo è possibile verificare che il nuovo edificio è esterno alla isolinea di 3 microtesla, in ogni caso gli ambienti più vicini all'elettrodotto saranno destinati al ricovero di autovetture e materiali vari per i quali si prevede non ci debba essere presenza continuativa di persone oltre le quattro ore consecutive.

Al fine di assicurare la invarianza idraulica all'intervento in oggetto, con il progetto di dettaglio definitivo saranno studiate e adottate tutte le opere allo scopo necessarie e che risulteranno dallo studio geologico che sarà redatto e sottoposto al Comune di Bulciago dal Dott. Massimo Riva allo scopo già incaricato dalla società richiedente.

L'area in oggetto risulta già di fatto urbanizzata e non necessiterebbe di opere di urbanizzazione primaria, fatta eccezione per le opere di miglioramento della viabilità pubblica e precisamente la modifica della attuale intersezione tra la civica via sant'Agostino e la civica via Provinciale, che per altro sarà realizzata sulle aree attualmente già di proprietà comunale e di proprietà della società richiedente e quindi senza alcuna necessità di acquisire aree da terzi.

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

Per le altre infrastrutture di urbanizzazione si prevedrà quanto segue :

- relativamente all'energia elettrica è già stata realizzata dalla società richiedente in forza di adeguati titoli autorizzativi la nuova cabina già ceduta in uso all'Enel e contraddistinta al catasto terreni e fabbricati con il mappale 3561;

- relativamente all'acqua potabile si prevede un nuovo allacciamento all'acquedotto pubblico con apposita autorizzazione da richiedere a Lario Reti Holding;

- relativamente allo scarico delle acque reflue fognarie di tipo civile si prevede di realizzare un nuovo allacciamento alla fognatura pubblica sul collettore esistente lungo la banchina della strada comunale civica via Provinciale nonché un nuovo ulteriore allacciamento alla fognatura esistente in via Sant'Agostino con apposita pratica che sarà inoltrata a Lario Reti Holding;

- non si prevede di realizzare l'allacciamento alla rete del gas metano in quanto non è indispensabile per l'intervento in progetto;

- relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche sarà definito dallo studio geologico del Dott. Massimo Riva il progetto esecutivo delle opere necessarie alla verifica del rispetto dei limiti imposti dal Regolamento Regionale sulla invarianza idraulica.
  In linea generale si prevedrà di realizzare, previo idoneo dimensionamento, un sistema di accumulo e di dispersione dei primi strati del sottosuolo con il recapito finale nel corso d'acqua che scorre nelle adiacenze dell'area oggetto di intervento entro i limiti consentiti dalla normativa vigente.

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Il contesto nel quale si colloca il nuovo edificio non ha alcun pregio ne valenza dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, il vincolo ambientale è stato istituito con la legge " Galasso " in relazione alla roggia che scorre entro i 150 metri dal nuovo edificio in progetto.

L'area è sovrastata dall'incombente edificio produttivo della falegnameria dei fratelli Fumagalli che pur essendo un edificio costruito in epoca remota (presumibilmente ha origine negli anni '40 e successivamente è stato ampliato negli anni '60) non ha alcun pregio architettonico, anzi viceversa la disomogeneità della geometria dell'edificio è tutt'altro che apprezzabile.

Altri elementi di forte disturbo paesaggistico sono costituiti dalle reti viabilistiche già preesistenti nella zona, la SP342 Briantea che scorre a poca distanza, mentre la strada comunale civica via Sant'Agostino da una parte e la via Provinciale (ex SP48 D1) dall'altra circondano, quasi in un abbraccio, l'area oggetto di trasformazione.

L'area è coltivata a prato, in parte è pianeggiante con una leggera inclinazione verso sud-ovest ed in parte è in pendenza con la quota più alta coincidente con la base di appoggio dell'edificio industriale dalla falegnameria dei fratelli Fumagalli che è collocato sul confine di proprietà a sovrastare il terreno in oggetto.

La nuova costruzione in progetto e la sistemazione delle aree esterne a parcheggio e viabilità non avrà certamente alcun effetto negativo sul paesaggio, anzi la nuova costruzione potrà migliorare il contesto contribuendo a ridurre l'impatto percettivo dell'edificio industriale esistente.

La struttura del nuovo edificio ad uso commerciale è estremamente semplice, la pianta dell'edificio ha una forma obbligata dalla geometria del perimetro del terreno e dalla presenza della fascia di servitù elettrica degli elettrodotti aerei di alta tensione esistenti.

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

La struttura del nuovo edificio ad uso pubblico è di forma rettangolare di un solo piano fuori terra.

In sede di definizione dei dettagli costruttivi e contestualmente alla pratica per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica di entrambi gli ediifici, saranno definiti materiali e colori.

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

4/2.g) Criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione

Nelle aree assoggettate a Piano attuativo l'indice di edificabilità (Vv e Sl) o le quantità complessive di possibile edificazione massima nel comparto, sono attribuiti uniformemente all'intera superficie perimetrata quindi alle varie proprietà: gli oneri relativi alle prestazioni connesse agli spazi pubblici e di uso pubblico ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione gravano sulle diverse proprietà in proporzione alla superficie e, quindi, al volume o alla Sl di spettanza di ciascuna di esse.

4/2.h) Prescrizioni per gli Ambiti di Trasformazione

La progettazione degli interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica consentiti dovrà essere integrata dalla documentazione attestante la Valutazione delle prestazioni energetiche degli edifici, secondo le modalità e le prescrizioni legislative vigenti, nonché dalla documentazione che attesti le azioni previste dal progetto in attuazione dell'art. Articolo 11/4 delle presenti NTA "Norme per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli edifici."

Dovrà inoltre essere prodotta adeguata documentazione per la valutazione paesaggistica degli interventi, secondo quanto stabilito dalle disposizioni legislative. In particolare, per le aree percepibili dai "Punti Panoramici" individuati dalle Tavole del PGT si dovrà dimostrare il mantenimento dei coni visuali esistenti e la non interruzione della percezione visiva dei panorami.

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

MOTIVAZIONI DEL VINCOLO

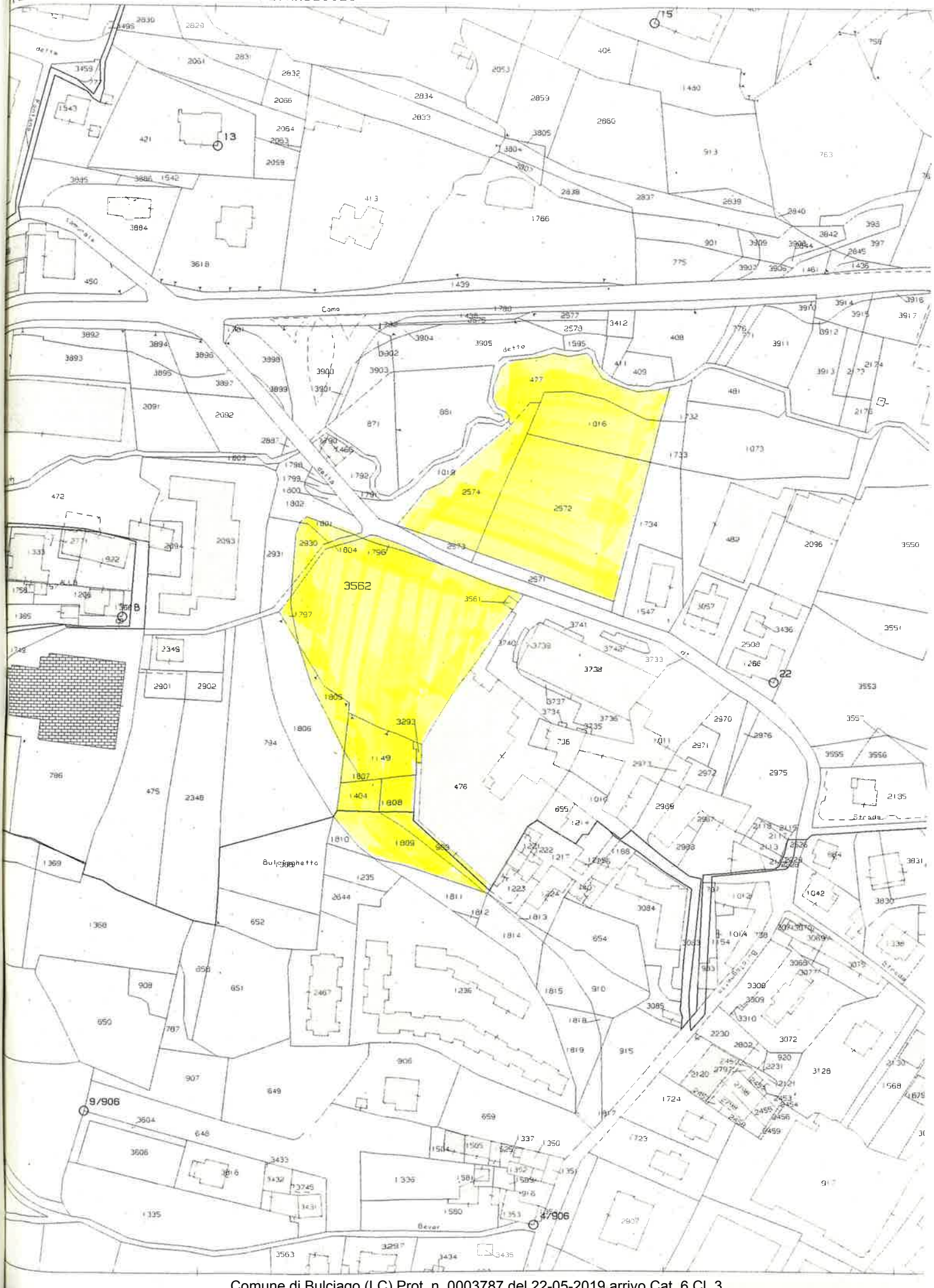
Legge 08 Agosto n° 431 e successive modificazioni (Decreto Legge 42/2004 art 142)

1. Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico:

- i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 Dicembre 1933, n° 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- i ghiacciai e i circhi glaciali;
- i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 Maggio 2001, n° 227;
- le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 Marzo 1976, n° 448;
- i vulcani;
- le zone di interesse archeologico individuate alla data in entrata in vigore del presente codice.

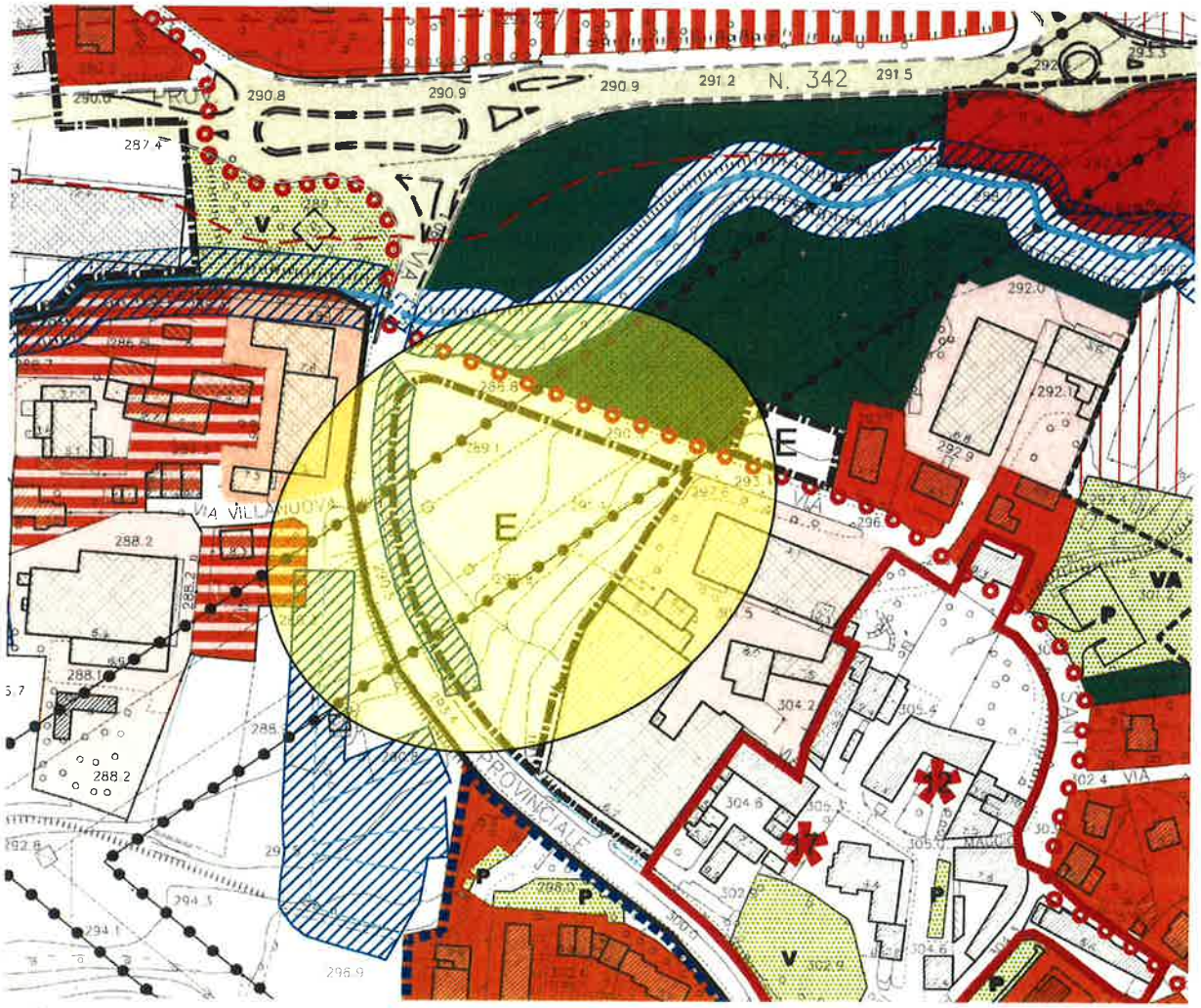
2. ...omissis...

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3


3562
2574
2572
3293
Bulciaghetto
9/906
47/906
Strada
Bevar

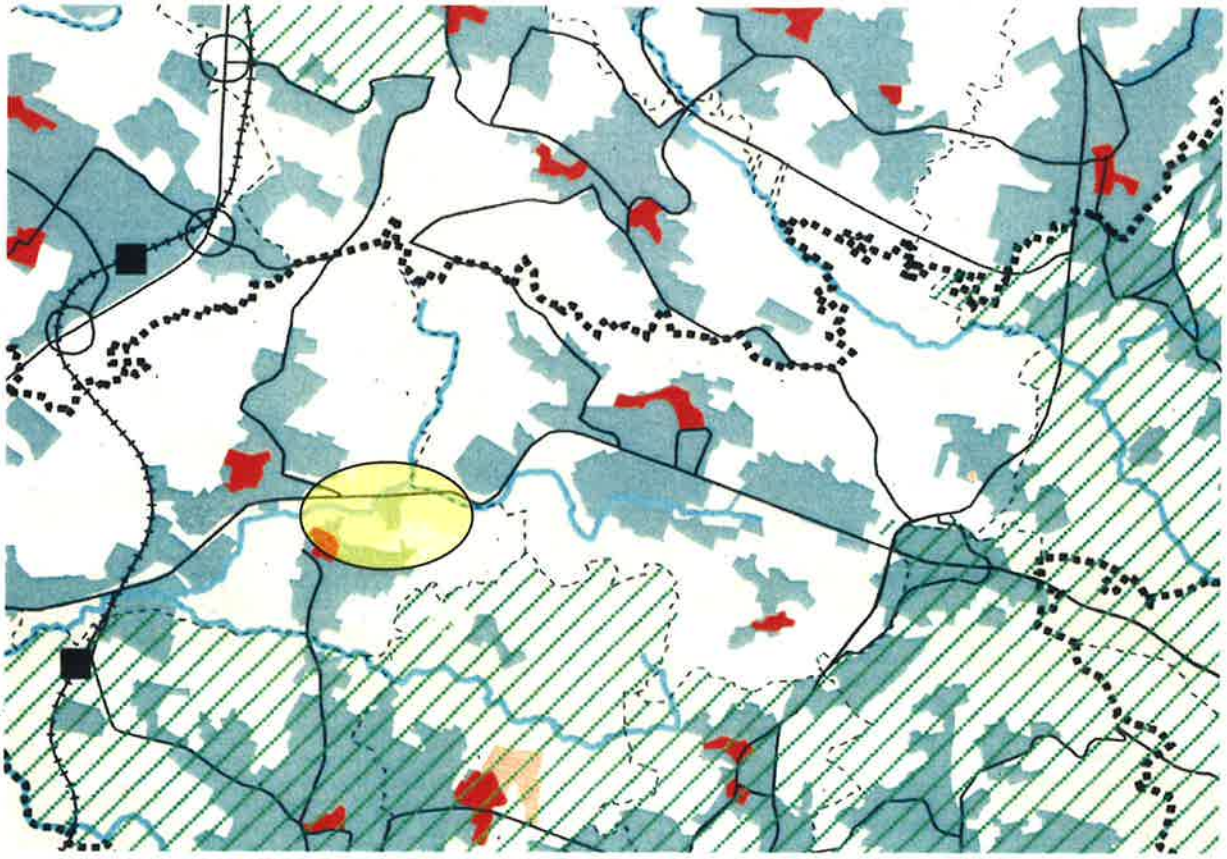
ORTOFOTOSATELLITARE

ESTRATTO P.G.T.



Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

STRALCIO PTCP



Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

Abaco degli elaborati richiesti in rapporto ai tipi di trasformazione

Tipo di intervento *Elaborati richiesti*	*A*	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H*	*I*	*L*	*M*	*N*	*O*
STATO DI FATTO													
1 Planimetria	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
2 Fotopiano se esiste			*			*	*		*		*	*	*
3 Documentazione fotografica	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
4 Rilievo dello stato di fatto	*	*						*					
5 Piano quotato almeno in scala 1:200		*	*				*		*		*	*	*
6 Studi specialistici													
6.1 indagini geologiche (1)								*	*	*	*	*	*
6.2 ricerche storiche (1)	*	*											
6.3 indagini vegetazionali									*		*	*	*
6.4 altre													
PROGETTI													
1 Planimetria con inserimento ambientale			*			*	*	*	*		*	*	
2 Piante, prospetti e sezioni	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
3 Particolari costruttivi	*	*	*					*	*	*	*	*	
4 Indicazioni dei materiali	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
5 Simulazione fotografica		*	*		*		*	*	*		*	*	*
6 Prospettive o assonometrie		*	*					**					
7 Sezioni ambientali			*				*		*		*	*	*
8 Relazione tecnica	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

(1) In relazione alle caratteristiche dei luoghi possono essere richieste anche per altre categorie di interventi
** solo nel caso di particolare impatto visivo

LEGENDA DEI TIPI DI TRASFORMAZIONE

A manutenzione, restauro, risanamento conservativo;
B ristrutturazione e ampliamenti di edifici;
C nuovi edifici;
D recinzioni;
E cartelli o altri mezzi pubblicitari;
F posa di condotte interrate;
G posa di linee aeree;
H opere della viabilità (puntuali o circoscritte);
I opere della viabilità (estese);
L opere idrauliche (puntuali o circoscritte);
M opere idrauliche (estese);
N opere di recupero ambientale;
O interventi di manutenzione o integrazione del patrimonio arboreo.

CONTESTO PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO

- **Stato attuale del bene.**

L'area oggetto di intervento è ubicata tra la via Sant'Agostino e la strada Provinciale 48, rispetto al capoluogo la zona è periferica nella località Bulciaghetto.

L'area oggetto di intervento è classificata "Ambito di trasformazione" dal P.G.T. del comune di Barzago.

- **Elementi di valore paesaggistico presenti**

L'unico elemento da considerare agli effetti paesaggistici è la roggia "Rio detto della Fontana" che scorre a Nord del terreno oggetto di intervento all'interno della fascia dei 150 m.

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia
3° Suppl. Straordinario al n° 13 – 31 Marzo 2006

SCHEDE DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO

1.1 EMERGENZE GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE

NON PRESENTI

1.2 VETTE, CRINALI, SOMMITÀ, SELLE, PASSI, VALICHI, TESTATE DI VALICHI

NON PRESENTI

1.3 GHIACCIAI, NEVAI E CIRCHI GLACIALI

NON PRESENTI

1.4 DETRITI DI FALDA, CONOIDI DI DEIEZIONE

NON PRESENTI

1.5 VERSANTI

NON PRESENTI

1.6 LAGHI, FIUMI

NON PRESENTI

1.7 ZONE UMIDE

NON PRESENTI

1.8 CORSI D'ACQUA

Definizione, carattere paesistico e valutazioni percettive

Comprendono i corsi d'acqua naturali ed artificiali, comprese le aree relative agli alvei ed ai paleoalvei dei corsi d'acqua naturali a morfologia variata delimitata da scarpate alluvionali o da superfici inclinate da terrazzamenti o a morfologia pianeggiante perimetrata dall'arginatura maestra.
Il reticolo idrografico, con forme diverse e peculiari all'interno delle singole fasce geografiche, costituisce un elemento di costante connotazione del paesaggio lombardo.

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

Modalità delle trasformazioni

Elementi di vulnerabilità e di rischio

La vulnerabilità è da porre in relazione alla particolare sensibilità del sistema alle modificazioni dei singoli elementi di piccola scala, non sempre adeguatamente rilevati e valorizzati, oltrechè alle possibili e frequenti immissioni inquinanti.
I rischi sono connessi principalmente alle trasformazioni dirette (regimazione) e indirette indotte dall'edificazione (copertura,deviazione,arginature), trasformazione e rimodellazione del suolo ai margini e interferenza delle reti tecnologiche (captazione di corpi d'acqua minori a regime variabile in fase di realizzazione delle strutture sotterranee).

Categorie compatibili di trasformazione

La tutela si esplica nel quadro di un adeguato ambito, tenuto conto in particolare del contesto idrogeomorfologico (con riguardo alle aree occupate normalmente dai corsi d'acqua ed alle aree di espansione in caso di piene ordinarie), del contesto vegetazionale e degli aspetti faunistici e storico-culturali. La tutela deve:

- evitare le alterazioni morfologiche, quali nuove attività estrattive e discariche, e movimenti di terra ai fini agricoli;
- promuovere la libera divagazione del corso d'acqua;
- promuovere la conservazione degli eventuali meandri, lanche, zone umide;
- promuovere il controllo e, nelle aree extraurbane, l'esclusione di nuove edificazioni anche ad uso agricolo e zootecnico con prescrizioni che precisino la compatibilità al contesto dei caratteri tipologici ed architettonici delle trasformazioni eventualmente ammesse;
- evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale;
- promuovere interventi di manutenzione e di recupero ambientale con il ripristino della continuità della vegetazione ripariale anche sostituendo i seminativi con boschi o colture arboree;
- determinare la compatibilità degli interventi di regimazione idraulica, che devono essere programmati nell'ambito di comprensori di bacino ed essere improntati a tecniche di ingegneria naturalistica. In caso di interventi di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria possono essere ammesse riorganizzazioni della rete irrigua e della connessa vegetazione riparia ed arborea, purchè nel quadro di un generale controllo paesistico-ambientale.

1.9 BRUGHIERE

NON PRESENTI

1.10 BOSCHI E FORESTE

NON PRESENTI

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

EFFETTO PAESAGGISTIVO CONSEGUENTE LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO.

- **Impatti sul paesaggistico delle trasformazioni proposte.**

E' importante evidenziare che, per l'ambiente circostante costituito da capannoni, l'intervento in progetto non incide negativamente sul fabbricato dal punto di vista paesaggistico.

- **Verifica conformità.**

Considerate le caratteristiche dell'opera, la sua ubicazione nel contesto industriale e le caratteristiche costruttive, si ritiene l'intervento conforme alle prescrizioni derivanti dal vincolo in oggetto.

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

Comune di Bulciago (LC) Prot. n. 0003787 del 22-05-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3