



## Comune di Osnago (Provincia di Lecco)



# VARIANTI PGT 2017

## RELAZIONE DI PROGETTO E TAVOLE VARIATE

VERSIONE	DATA
<b>1.1</b>	<b>Marzo 2018</b>

Versione	Data	Autori
1.1	21.03.2018	E. Marini con A.Airoldi

TIMBRO  
**META srl**  
amministratore unico  
(ing. Andrea Debernardi)

**META**  
mobilità  
economia  
territorio  
ambiente

### Meta srl

via Magenta, 15  
20900 MONZA  
tel. 039-945.12.49  
p.iva 09685100969  
www.metaplanning.it

### DIRETTORE TECNICO

ing. Andrea Debernardi  
ord. ingegneri Lecco (n°571)  
dottore di ricerca in  
pianificazione territoriale ed  
ambientale, tecnico acustico

### COLLABORATORI

ing. Gabriele Filippini  
dott.pt. Emanuele Ferrara  
dott.ssa Silvia Ornaghi  
Ing. Davide Tessarollo



Comune di Osnago (LC)

# VARIANTI PGT 2017

## Relazione di progetto e tavole variate

*Sindaco*  
**Dott. Paolo Brivio**

*Responsabile Settore Tecnico*  
**Dott. arch. Michele Mandelli**

GRUPPO DI LAVORO  
ing. Andrea Debernardi  
arch. Edoardo Marini  
arch. Andrea Airoidi

La proprietà intellettuale di questo documento è riservata a META (*Mobilità-Economia-Territorio-Ambiente*) srl. Esso non può pertanto essere comunicato a terzi, riprodotto od utilizzato per alcun scopo eccetto quello per il quale è stato realizzato e fornito senza l'autorizzazione scritta della stessa società, che tutelerà i propri diritti a norma di legge. Le valutazioni, le proposte e le indicazioni contenute nel documento non impegnano in alcun modo il committente e restano di totale responsabilità del responsabile del progetto, che se ne assume la piena titolarità.

Rev.	Data	Autore:	n.pag.	n.tav.	n.all.	indirizzo file
1.1	21.03.2018	E. Marini con A.Airoidi	20	=	=	PGT2017_Variante
<b>META srl</b>		via Magenta, 15 20900 MONZA <a href="http://www.metaplanning.it">www.metaplanning.it</a>				Comune di Osnago VARIANT PGT 2017 Relazione e Tavole variate

## Sommario

<b>Premessa</b>	<b>4</b>
<b>Variante 1 Autolavaggio DUDU'</b>	<b>6</b>
Disciplina attuale	6
Disciplina prevista dalla Variante	7
Condizioni vincolanti	8
Integrazione delle Norme tecniche d'attuazione del PGT: testo variante 1	9
<b>Variante 2 TOP GLASS</b>	<b>13</b>
Attuale disciplina	13
Disciplina prevista dalla Variante	15
Condizioni vincolanti	15
Integrazione delle Norme tecniche d'attuazione del PGT: testo variante 2	16

## Premessa

La presente Variante del Piano delle regole e dei servizi di Osnago riguarda due località: l'impianto per il lavaggio degli autoveicoli posto fra il Cimitero municipale e la strada provinciale 342dir e lo stabilimento TOP GLASS a cui si accede attraverso via Stoppani. Gli scopi che si prefigge l'Amministrazione con queste modifiche del piano urbanistico sono quelli di rendere possibile un modesto ampliamento dell'autolavaggio e rispondere positivamente alle esigenze della ditta TOP GLASS SPA di poter disporre di maggiori spazio all'aperto per poter stoccare materiali e prodotti.

La Variante si occupa dunque di due situazioni specifiche e particolari e prevede due discipline urbanistiche ad hoc che modificano l'azzonamento e prendono la forma di "prescrizioni particolari", rispettivamente dell'art.21 e dell'art.16 delle Norme tecniche di attuazione del PGT.

Non c'è dubbio che per entrambe le variazioni possano essere sottolineate delle controindicazioni. L'ampliamento della ditta TOP GLASS, ad esempio, implica la trasformazione di un'area non edificata e non coltivata da tempo ma classificata dal PGT come area agricola di interesse comunale e dalla Rete ecologica comunale come "corridoio e connessione ecologica". La Variante TOP GLASS modifica inoltre la classificazione urbanistica di un'altra piccola area da servizio di interesse pubblico ad area per attività produttive.

Le criticità riguardanti la Variante per l'autolavaggio riguardano soprattutto la presenza del Cimitero municipale e della strada provinciale, con le relative norme ed esigenze, che rendono complicata la presenza di una attività che nel tempo si è sempre più radicata, anche in virtù degli accordi stipulati dall'Amministrazione nel lontano 2007 per conferire un diverso assetto alla provinciale (separazione careggiate di marcia). Non a caso l'autolavaggio è diventato un vero e proprio "land market" per gli Osnaghesi e per chi transita lungo la strada provinciale. Certo, alcuni potrebbero a ragione ritenere che un Cimitero debba essere immerso nel silenzio di un ampio prato verde. Ma non è certo questa la situazione di Osnago, ove un frastuono rilevante è comunque prodotto dalla provinciale.

A fronte di queste difficoltà, peraltro già discusse negli anni passati (si vedano le Osservazioni presentate al PGT vigente e successive varianti), l'Amministrazione ha ritenuto di privilegiare la permanenza e lo sviluppo di due attività produttive da tempo attive ad Osnago e in espansione. L'Amministrazione ha cioè riconosciuto prioritario "il lavoro" dopo aver attentamente comparato lati positivi e negativi delle diverse alternative d'azione, e aver giudicato le controindicazioni subordinabili a ciò che è stato ritenuto sotto il profilo dell'interesse pubblico prioritario, cioè il "lavoro".

Un'ultima precisazione deve essere fatta a proposito dello stabilimento della ditta TOP GLASS. E' noto come questa azienda che lavora con idrocarburi aromatici ha creato negli anni passati non pochi problemi alle attività e alle famiglie di Ronco Briantino e Osnago presenti nell'intorno. Problemi di molto diminuiti dopo l'installazione nel 2012 del biofiltro per l'abbattimento delle emissioni in aria, ma tutt'ora presenti, giacché anche recentemente vi sono state segnalazioni di odori molesti e ARPA e Provincia hanno avviato una procedura di controllo ambientale. Questa Variante, che concede più spazio anche per potenziare gli impianti di abbattimento delle emissioni aeriforme, deve essere funzionale alla definitiva risoluzione del problema degli odori molesti e della sicurezza dell'attività svolta.



**Individuazione Varianti 2017**  
scala 1:7000, ottobre 2017

 confine comunale (DBT provincia Lecco)

 aree oggetto della Variante 2017: individuazione

## Variante 1 Autolavaggio DUDU'

La presente variante del Piano delle regole di Osnago integra con una *prescrizione particolare* l'art. 21 delle Norme tecniche di attuazione al fine di permettere la sostituzione dell'impianto di autolavaggio esistente denominato "Dudù car wash" collocato lungo la sp.342 dir nel tratto compreso fra via Stoppani e via Kennedy.

Viene inoltre integrato l'art.32 delle Norme tecniche d'attuazione, al fine di equiparare gli impianti di lavaggio degli autoveicoli agli impianti per la distribuzione del carburante, anche quando non legati ad altra funzione e attività.

La finalità è quella di permettere la sopravvivenza di una attività di servizio in espansione, pur in un contesto complicato sotto il profilo territoriale e normativo, per la presenza della provinciale Sp342dir e del Cimitero. Per inciso, facciamo presente che i lavori per il potenziamento del Cimitero recentemente programmati e già autorizzati assicureranno spazi sufficienti per le necessità future. Secondo l'aggiornamento del Piano Cimiteriale saranno infatti disponibili circa 822 posti nelle diverse tipologie di sepoltura contro una domanda stimata al 2026 di 622 decessi<sup>1</sup>.

L'intervento che si prospetta contempla: a) la sostituzione dell'impianto oggi esistente per il lavaggio degli autoveicoli con uno nuovo, più ingombrante, ma più compatto e posizionato più distante dal Cimitero, b) la sostituzione degli impianti di aspirazione con un sistema centralizzato meno rumoroso, c) una diversa organizzazione dei percorsi interni e degli stalli dedicati alla sosta o alla pulizia degli autoveicoli. Inalterato rimarrà l'accesso alla strada provinciale.

### Disciplina attuale

L'area interessata dalla *prescrizione particolare* ha una estensione complessiva di mq 4363 mq (4233 mq secondo il catasto) ed è classificata secondo il PGT vigente in parte come zona di rispetto cimiteriale, in parte come zona di rispetto stradale (di cui una parte sovrapposta alla fascia di rispetto cimiteriale) e per una piccola porzione risultante dalla non perfetta sovrapposizione delle due fasce come zona "bianca" (circa 178 mq).

Le strutture oggi presenti nell'area che costituiscono l'impianto per il lavaggio degli autoveicoli hanno una superficie complessiva pari a circa 525 mq, conteggiando sia la superficie lorda di pavimento propriamente detta che le tettoie e i volumi tecnici non aventi caratteristiche di slp. Se misurati sulla carta topografica circa 220 mq sono costituiti dal tunnel per il lavaggio degli autoveicoli e relativi impianti e tettoie, circa 250 mq corrispondono all'ingombro a terra della pensilina a forma di cerchio posta all'ingresso con i relativi volumi e attrezzature sottostanti; 55 mq è pressappoco la superficie delle altre attrezzature presenti<sup>2</sup>.

Le discipline delle zone di rispetto cimiteriale e stradale sono definite dall'art.21 delle Norme tecniche d'attuazione che rimanda alle relative normative di settore nazionale e regionale (Codice della Strada e art.388 del Testo Unico Leggi Sanitarie). L'area è inoltre marginalmente ricompresa nella fascia di rispetto massima dei pozzi per il prelievo dell'acqua potabile, anch'essa disciplinata dall'art.21 delle Norme tecniche di attuazione e relativa disciplina di settore, ed è contigua ad un progetto di opera pubblica previsto dal Documento Direttore per la sistemazione del parco e degli spazi vicini al Cimitero. Progetto, questo, solo parzialmente realizzato (rifacimento area verde).

1 Si veda, in particolare il capitolo 7 della Relazione Tecnica del progetto di ampliamento che integra il Piano Regolatore Cimiteriale approvato con delibera Consigliare n. 23 del 18 aprile 2008.

2 Facciamo presente che per la specifica natura dell'attività non sempre negli anni passati è stato agevole distinguere con precisione cosa è effettivamente superficie lorda di pavimento e cosa invece sono impianti e manufatti non aventi le caratteristiche di superficie lorda di pavimento: ad esempio le tettoie, i volumi tecnici, gli impianti per l'aspirazione e gli altri manufatti costituenti l'insediamento. E' evidente che la necessità di regolare la superficie lorda di pavimento e quella non classificabile come tale è dovuta alla vicinanza con il Cimitero e la strada provinciale 342dir. Ciò per la speciale localizzazione dell'impianto. Previo più puntuale verifica sui titoli edilizi la superficie lorda di pavimento oggi esistente dovrebbe equivalere a circa 200 mq. Il che significa che quella non classificabile come slp è pari a circa 355 mq.

Va ricordato, infine, che il PGT ammette la realizzazione dei distributori di carburante nelle fasce di rispetto stradale (art. 32) ma non esplicita se gli impianti di lavaggio degli autoveicoli "singoli" sono in esse ammessi<sup>3</sup>. Per evitare forme di distorsione della concorrenza, ovvero per ammettere l'insediamento di altre strutture similari, viene pertanto modificato anche l'art.32 riguardante i distributori di carburante a cui vengono assimilati gli autolavaggi, anche quando non connessi ad altra funzione e attività.

L'area interessata dalla variante è interna al tessuto urbano consolidato e non è ricompresa nella Rete ecologica comunale. Nella Rete ecologica provinciale è classificata come "*sorgente areale di pressione*" (cioè: spazio dedicato alle attività antropiche) mentre è classificata, al pari di tutto l'abitato di Osnago, come elemento primario della Rete ecologica regionale<sup>4</sup>. Il Piano territoriale di coordinamento provinciale la classifica (come buona parte del tessuto consolidato di Osnago) come "ambito di accessibilità sostenibile" in virtù della prossimità con la SP342dir, che è definita dal PTCP come Viabilità a prevalente servizio degli insediamenti produttivi (rispettivamente art.18.4 e art.20 NTA PTCP). La componente geologica, idrografica e sismica del PGT classifica l'area nella classe di fattibilità 3, in virtù della vicinanza con il pozzo dell'acqua potabile. Il piano di azzonamento acustico cataloga l'area in classe IV: *zona di intensa attività umana*.

Va per ultimo menzionato che l'Amministrazione ha sottoscritto con la proprietà dell'impianto in data 27 aprile 2007 (protocollo n. 3892) una convenzione che fra le altre condizioni prevedeva la modifica e la messa in sicurezza dell'accesso viabilistico all'impianto e la realizzazione, a spese della proprietà e con il consenso di Provincia di Lecco, di una banchina di separazione delle due carreggiate della sp 342 dir. Opere, queste, successivamente realizzate. La Convenzione prevedeva inoltre la cessione in diritto di superficie per 90 anni alla società "Dudù car wash" di porzione del mappale 363/a di proprietà del Comune (non incluso nella presente Variante), e necessario alla realizzazione del nuovo accesso dalla sp 342 dir, e la rinuncia alle cause pendenti presso il TAR relative a diverse delibere assunte dal Consiglio e dalla Giunta comunali fra il 2000 e il 2003. La Convenzione sancisce la presenza dell'impianto.

### **Disciplina prevista dalla Variante**

La *Prescrizione particolare* aggiunta all'art.21 prevede la realizzazione nell'area individuata con apposita simbologia nelle tavole del Piano delle regole di un impianto per il lavaggio degli autoveicoli con una superficie lorda di pavimento come definita dal comma 4 dell'art.12 delle NTA non superiore a 360 mq, e una superficie per gli impianti e gli accessori non costituenti superficie lorda di pavimento non superiore a 390 mq quali, ad esempio: le tettoie aperte su almeno due lati, così come definiti dall'art.12 delle NTA; i volumi tecnici presenti e da realizzarsi, così come definiti dalla Circolare del LL.PP. n. 2474 del 31 gennaio 1973 e dal comma 4 dell'art. 12 delle Norme Tecniche d'attuazione e ogni qualsiasi altro impianto ed accessorio costituente l'autolavaggio (aspirapolveri, locali con altezza inferiore a 240 cm, etc.). Per la misurazione delle superfici non classificabili come slp si computerà la proiezione sul piano orizzontale delle costruzioni e dei manufatti sovrastanti la quota della sede stradale<sup>5</sup>.

3 Al contrario, quando abbinati alla distribuzione di carburante questi impianti sono ammissibili giacché considerati dalla normativa di settore attrezzature complementari al pari degli esercizi pubblici, della assistenza meccanica, etc.

4 La Rete ecologica regionale classifica tutto il territorio del comune di Osnago come elemento di primo livello: non solo la porzione facente parte del Parco di Montevecchia e della valle del Curone, ma anche lo spazio agricolo a est della strada provinciale e la città centrale. Poiché la Rete esclude dagli elementi primari la parte urbanizzata di Lomagna, di Ronco Briantino, di Merate, di Robbiate e l'area industriale di Osnago e Ronco Briantino (e gli altri comuni esterni al Parco), vi è da chiedersi quali sono i motivi di tale inclusione, e cioè se non si tratti di un mero errore materiale. Il tema è già stato trattato in sede di Valutazione ambientale strategica della variante 2014, nella Valutazione di incidenza dalla Rete ecologica comunale, approvata sempre con la Variante 2014 e dalla Rete ecologica provinciale che non tiene conto di questo rifiuto e ha infatti classificato il nucleo urbano di Osnago in altro modo.

5 Facciamo presente che a discapito del metodo di misurazione proposto la superficie non costituente slp non corrisponde alla superficie coperta che nella formulazione proposta dal PGT esclude molti manufatti presenti nell'insediamento e che andranno invece conteggiati.

Le superfici lorde di pavimento e quelle non definibili come tali di cui sopra comprendono le strutture esistenti che verranno mantenute (ad esempio la pensilina circolare posta all'ingresso) come quelle che saranno demolite e ricostruite con estensione e posizione diversa (ad esempio tunnel).

La superficie lorda e quella non classificabile come tale ammesse dalla Variante sono inoltre comprensive di tutti gli incentivi e le premialità previsti dal PGT o da altra normativa di settore.

E' comunque fatto salvo l'art.338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, nonché l'art.8 del Regolamento Regionale 9 novembre 2004, N. 6. Ciò significa che le superfici ricomprese all'interno della fascia di rispetto cimiteriale non potranno essere superiori a quelle oggi esistenti computando unitamente la superficie lorda di pavimento e quella non classificabile come tale. Previa successiva verifica delle consistenze oggi effettivamente presenti in fascia di rispetto cimiteriale, secondo le misurazioni fatte sulla base della carta topografica, sono presenti in fascia di rispetto cimiteriale poco meno di 500 mq, sempre considerando all'unisono le superfici lorde di pavimento e quelle non considerabili come tali. L'ampliamento una tantum del 10% dei volumi esistenti di cui all'art.338 del Regio Decreto è già stato realizzato. Ciò significa che l'incremento delle superfici ammesse dalla variante potranno essere realizzate unicamente nella fascia di rispetto della sp342dir e dovranno essere pertanto autorizzate dall'Ente proprietario della medesima. Giacché l'autolavaggio può correttamente essere considerato attività funzionale agli autoveicoli e, conseguentemente, alla mobilità, riteniamo plausibile ammettere il loro insediamento all'interno delle fasce di rispetto stradale, come per altro già stabilisce la normativa regionale quando li considera funzione accessoria dei distributori di carburante.

### **Condizioni vincolanti**

Più precisamente, la possibilità di sostituire l'impianto di autolavaggio esistente con uno nuovo è subordinata alle seguenti condizioni cogenti:

- 1) al rispetto dell'art.338 del Regio Decreto 27 luglio 1934 e dell'art.8 del Regolamento Regionale, 9 novembre 2004, n.6 come sopra ricordato, cioè all'impossibilità di aumentare la superficie complessiva (superficie lorda di pavimento e non) attualmente esistente nella fascia di rispetto cimiteriale che già comprende l'incremento una tantum del 10% ammesso dal Regio Decreto;
- 2) all'autorizzazione dell'Ente proprietario della sp342dir per la realizzazione entro la fascia di rispetto della strada del nuovo impianto o sua porzione, che viene quindi equiparato ai distributori di carburante. Sono comunque fatte salve le norme del Codice della Strada e le distanze minime dalle strade e dai confini di proprietà di cui al DM 1444/68 e di cui al comma 14 dell'art.12 delle NTA<sup>6</sup>;
- 3) alle relative autorizzazioni e deroghe di ARPA e ATS, per quanto di competenza, e della Sovrintendenza dei beni architettonici, anche relativamente alle procedure da seguire in caso di ritrovamento di beni di valore archeologico<sup>7</sup>;
- 4) alla riduzione delle emissioni sonore oggi prodotte, ovvero dell'impatto acustico sul ricettore Cimitero nonché, ovviamente, al rispetto delle prescrizioni del piano di zonizza-

---

6 Si fa presente che Provincia di Lecco ha già autorizzato negli anni passati l'utilizzo della fascia di rispetto, benché per un progetto similare (cfr. ad esempio Nulla Osta rilasciato il 3 marzo 2008 protocollo n.10053). Rimane comunque che l'assenso dell'Ente proprietario della strada all'utilizzo della fascia di rispetto stradale è determinata per la realizzazione del intervento oggetto della presente Variante. Senza di esso la Variante è pertanto inefficace.

7 ATS ha rilasciato un parere favorevole in considerazione del carattere migliorativo dell'intervento rispetto alla situazione odierna nella Conferenza di Servizio relativa al permesso di costruire n.39/2015 del 10 luglio 2015 (note ASL protocollo 9141 del 25 febbraio 2014 e n.26978 del 7 luglio 2015). Arpa ha sospeso il giudizio in assenza dell'opportuna documentazione (pratica n.2015.5.53.60), mentre la Sovrintendenza ai Beni Archeologici ha espresso parere favorevole (protocollo 6958 del 23.06.2015). La Conferenza di Servizio si è infine espressa con un diniego, fra le altre motivazioni, per l'assenza di compatibilità urbanistica. Parere e progetti per l'ampliamento e la modifica dell'impianto sono stati depositati anche negli anni precedenti.

zione acustica approvato con delibera del Consiglio Comunale il 17 maggio 2012 n.23 (l'ambito della Variante ricade in classe IV). La verifica dell'impatto e del clima acustico, del rispetto del piano di zonizzazione acustica e della riduzione delle emissioni sonore rispetto allo stato attuale è demandata al rilascio o acquisizione del titolo edilizio;

- 5) alla realizzazione di opportune opere di mitigazione ambientale e paesaggistica per il Cimitero che potranno essere realizzate anche nelle aree esterne all'ambito di variante (e, anche, in funzione di riduzione dell'inquinamento acustico prodotto dalla strada provinciale);
- 6) al mantenimento, così come è oggi, dell'accesso all'impianto di autolavaggio dalla SP342 dir. In sede di acquisizione o rilascio del titolo edilizio sarà precisata la viabilità interna, fermo restando che dovrà essere scoraggiato ed impedito con appositi manufatti o specifica organizzazione dei percorsi interni la possibilità di utilizzare il sedime dell'impianto come itinerario alternativo che impropriamente collega la sp342dir con via Stoppani;
- 7) ad una attenta definizione architettonica del nuovo tunnel per il lavaggio degli autoveicoli che tenga conto dello specifico paesaggio costituito dalla strada provinciale, così come individuato e argomentato dal PGT, e del valore di "land market" dell'attuale impianto. Per questi motivi l'intervento sarà subordinato al parere della Commissione Paesaggio;
- 8) fatte salve le prescrizioni della Componente geologica, idrografica e sismica del PGT, le modalità di smaltimento delle acque piovane e dell'impianto, ovvero di captazione dell'acqua, con i relativi sistemi di depurazione e le necessarie precauzioni dettate dalla presenza della fascia di rispetto del pozzo di acqua potabile saranno validati in sede di rilascio o acquisizione del titolo edilizio dagli enti competenti, anche tenendo conto della normativa vigente in tema di invarianza idraulica. Nelle more della definizione da parte di Regione Lombardia del relativo regolamento attuativo il titolo edilizio dovrà essere corredato da apposito studio idraulico di dettaglio che espliciti le modalità di smaltimento delle acque meteoriche secondo i principi dell'invarianza idraulica<sup>8</sup>. Successivamente all'emanazione del regolamento attuativo dovrà essere assicurato quanto da esso previsto.

### **Integrazione delle Norme tecniche d'attuazione del PGT: testo variante 1**

In chiusura dell'articolo 21 delle Norme tecniche d'attuazione riguardante le fasce di rispetto e i vincoli viene aggiunto il seguente periodo:

#### *"Prescrizioni particolari*

*Nell'area individuata con apposita grafia nelle tavole e numero d'ordine n.6 è ammessa la presenza di un impianto per l'autolavaggi per gli autoveicoli con una superficie lorda di pavimento non superiore a 360 mq. La somma dei manufatti edificati non costituenti ai sensi del comma 4 dell'art.12 delle presenti norme superficie lorda di pavimento quali, ad esempio, le tettoie e i volumi tecnici -come definiti dalle Norme Tecniche d'Attuazione e dalla circolare LLPP n.2474 del 31 gennaio 1973- e qualsiasi altro accessorio o manufatto non dovranno avere una superficie totale superiore a 390 mq. La superficie lorda di pavimento e quella non definibile come tale di cui sopra ricomprende le strutture esistente che saranno mantenute come gli ampliamenti e le nuove costruzioni. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale non potrà essere realizzata una superficie lorda di pavimento e una superficie non classificabile come tale differente da quella esistente alla data di adozione della presente variante che è considerata comprensiva dell'incremento una tantum ammesso dell'art.338 del Regio Decreto 27 luglio 1934 e dall'art. 8 del Regolamento Regionale, 9 novembre 2004, n.6. Gli interventi sono subordinati:*

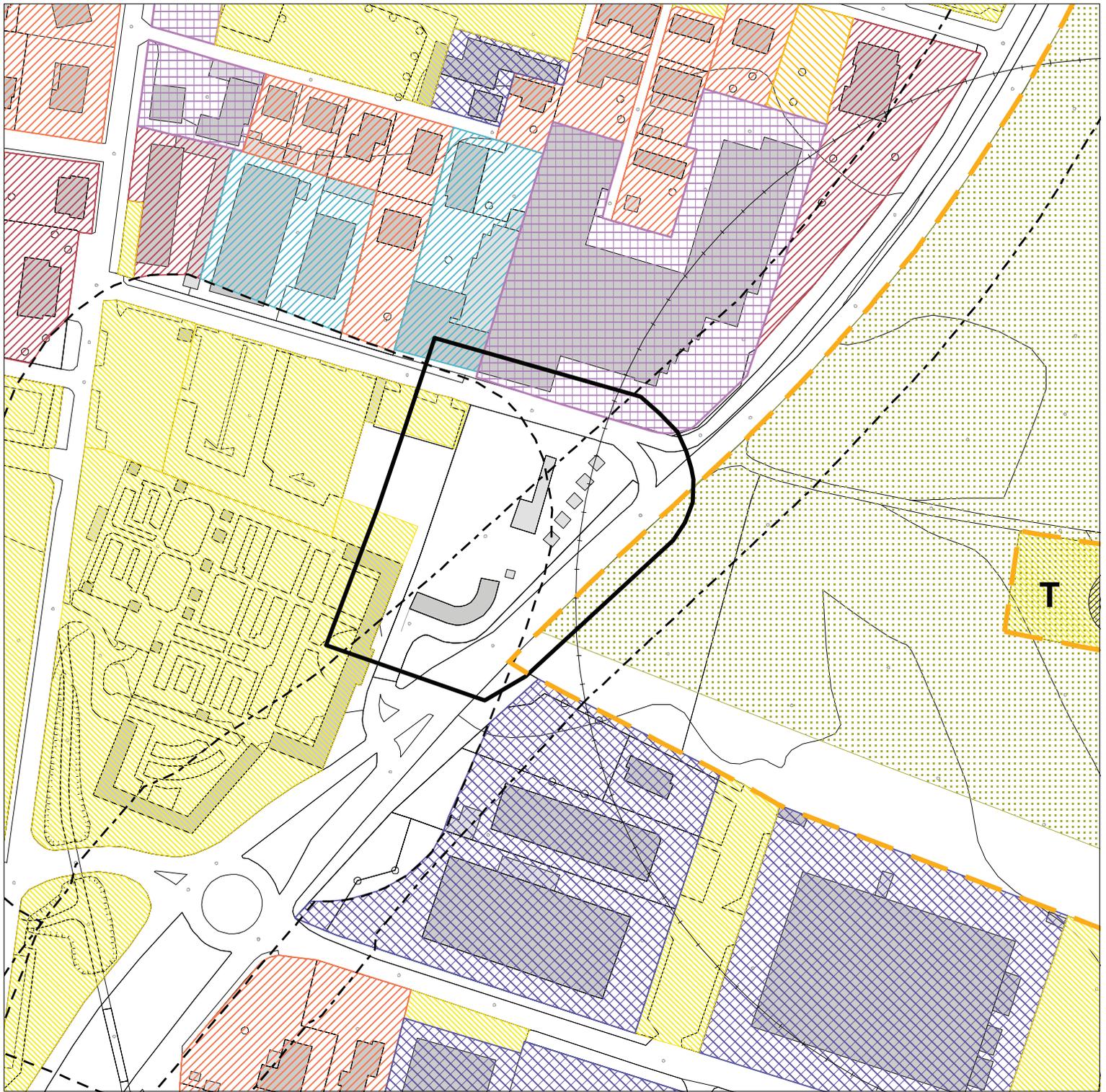
<sup>8</sup> Facciamo presente che il regolamento attuativo è stato approvato da Regione Lombardia in data 23 novembre 2017, n.7. Per la definizione delle opere necessarie ad assicurare l'invarianza idraulica e idrogeologica, delle procedure, delle modalità di computo, nonché degli interventi tenuti al rispetto si rimanda ad esso.

*1) all'acquisizione delle deroghe e degli atti d'assenso da parte degli enti preposti (ATS Brianza, ARPA, Provincia di Lecco, enti erogatori dei servizi, etc.) nonché, per quanto riguarda la realizzazione della superficie in ampliamento o nuova costruzione all'interno della fascia di rispetto stradale, all'assenso dell'Ente proprietario della medesima; 2) al rispetto delle distanze minime dai confini come disciplinato dall'art. 12.4 delle presenti norme e dal DM. 1444/1968; 3) alla realizzazione di opportune opere di mitigazione ambientale e paesaggistica del cimitero che potranno essere realizzate anche nelle aree esterne all'ambito di variante. Gli interventi sono subordinati al parere della commissione paesaggio."*

In chiusura dell'art. 32 delle norme tecniche d'attuazione riguardante "gli impianti per la distribuzione del carburante" viene aggiunto il seguente periodo:

*"Gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli, anche quando non abbinati ad altra attività e funzione, sono equiparati agli impianti per la distribuzione del carburante"*

Viene corretto l'erroneo riferimento contenuto nell'art.21, secondo comma, ultimo allinea, all'art.33 che è invece l'art.32



**Variante 1 AUTOLAVAGGIO DUDU', estratto zonizzazione vigente, 1:2000 (ottobre 2017)**  
**tessuto urbano consolidato**

-  residenziali semi intensive
-  residenziali estensive
-  residenziali di completamento
-  produttivo
-  ambiti commerciali
-  servizi e servizi tecnologici (T)

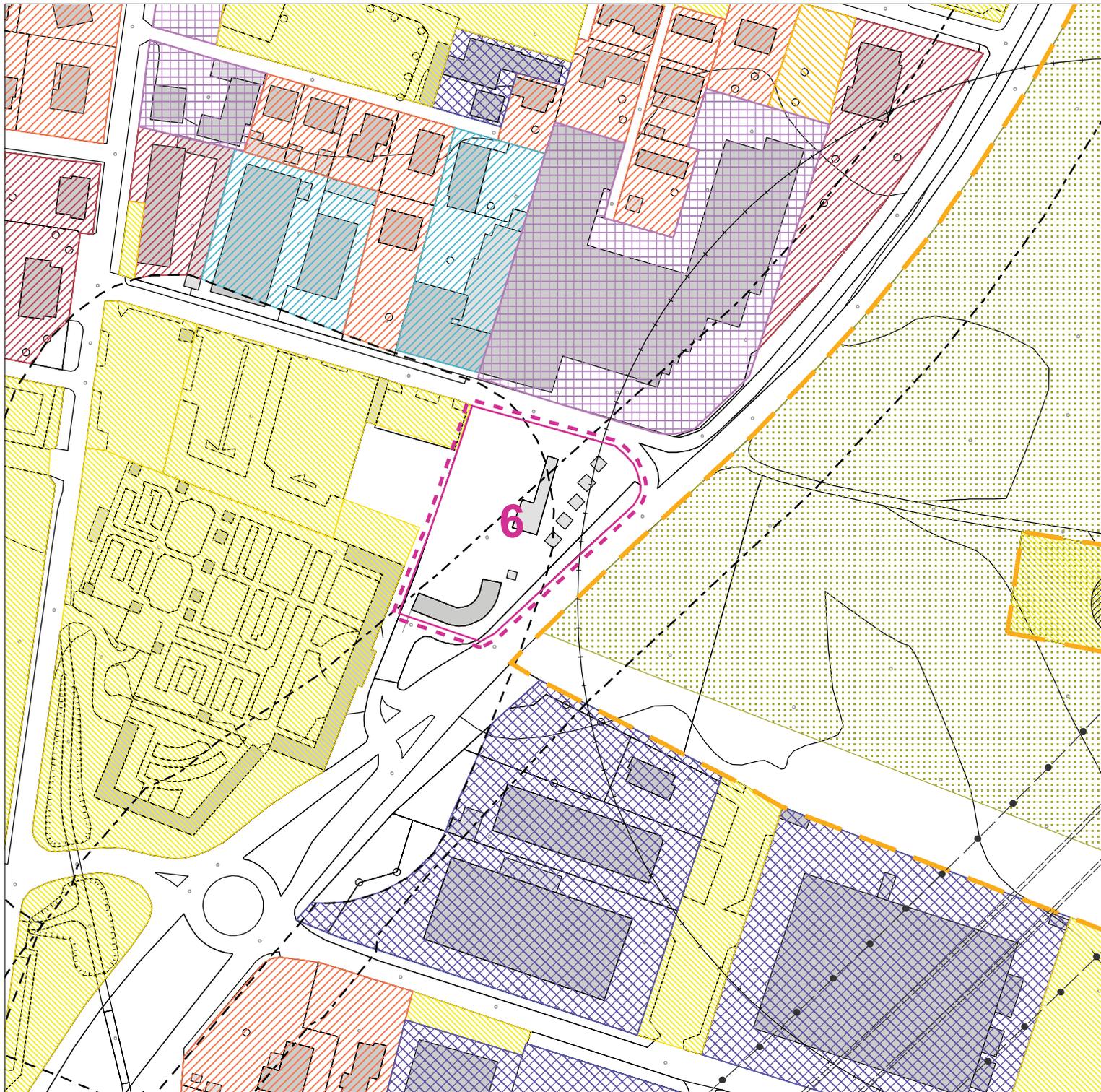
**aree agricole e non edificate**

-  aree agricole di individuazione comunale
-  aree agricole di valore ambientale e/o paesistico, art. 19 NTA PGT
-  ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico a prevalente valenza ambientale e naturalistica o paesistica di cui agli artt. 56, 59 e 60 del PTCP (2014)

**fasce di rispetto e vincoli**

-  rispetto ferroviario e stradale
-  fasce di protezione ambientale e paesistica
-  cimitero
-  depuratore
-  pozzi, inedificabilità assoluta e fascia di rispetto massimo

-  confine comunale (DBT provincia Lecco)
-  aree oggetto della Variante 2017: individuazione



## Variante 1 AUTOLAVAGGIO DUDU' estratto zonizzazione variata 1:2000 (ottobre 2017)

### tessuto urbano consolidato

-  residenziali semi intensive
-  residenziali estensive
-  residenziali di completamento
-  produttivo
-  ambiti commerciali
-  servizi e servizi tecnologici (T)

### aree agricole e non edificate

-  aree agricole di individuazione comunale
-  aree agricole di valore ambientale e/o paesistico, art.19 NTA PGT
-  ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico a prevalente valenza ambientale e naturalistica o paesistica di cui agli artt. 56, 59 e 60 del PTCP (2014)

### fasce di rispetto e vincoli

-  rispetto ferroviario e stradale
-  fasce di protezione ambientale e paesistica
-  cimitero
-  depuratore
-  pozzi, inedificabilità assoluta e fascia di rispetto massimo
-  collegamento fra il sistema tangenziale milanese e la rete viaria lecchese
-  ambito di precauzione di cui alla lettera "C", comma 3 dell'art.19 delle Norme d'attuazione del PTCP (2014)
-  norme e prescrizioni speciali  
6 variante AUTOLAVAGGIO DUDU', art.21 NTA  
7 variante TOP GLASS, comma 1, art.16 NTA
-  confine comunale (DBT provincia Lecco)
-  aree oggetto della Variante 2017: individuazione

## Variante 2 TOP GLASS

Anche la Variante 2 TOP GLASS si concretizza in una *Prescrizione particolare* aggiunta al comma 1 dell'art.16 (zone produttive) delle Norme Tecniche di Attuazione che permettono l'ampliamento della azienda TOP GLASS localizzata in via dei Soldani e comporta una modifica della zonizzazione del Piano delle regole e del Piano dei servizi.

La finalità è concedere l'ampliamento degli spazi a cielo libero per lo stoccaggio e il deposito dei prodotti e dei semilavorati prodotti dall'azienda, il parcheggio delle automobili di clienti e dipendenti, la sosta degli automezzi per il trasporto dei lavoratori e delle materie prime; la realizzazione di impianti tecnologici che eventualmente si rendessero necessari, compreso quelli per la depurazione e l'abbattimento delle emissioni in atmosfera e, infine, per garantire opportuni standard di sicurezza in caso di incidente (vie di fuga e accessi adeguati).

La Variante individua con apposito segno grafico due aree che vengono classificate come produttive ma con un'edificabilità decisamente ridotta e differente rispetto a quella delle altre aree produttive (0,1 mq/mq contro 0,8 mq/mq), e dunque da considerarsi sostanzialmente come aree di pertinenza dell'insediamento esistente.

### Attuale disciplina

I due compendi sono attualmente classificati come area per *servizi pubblici e di interesse pubblico e generale* e come *area agricola di interesse comunale*. L'estensione è rispettivamente di 1260 mq (area a standard) e di circa 6550 mq per l'area agricola (4750 azzonata come produttiva)<sup>9</sup>.

L'area a standard, tuttora di proprietà privata, è ricompresa all'interno del tessuto urbano consolidate ed è in parte utilizzata come deposito a cielo aperto, in parte utilizzata dall'impianto di abbattimento dei reflui aeriformi costituito dal biofiltro a massa legnosa. Con delibera n. 33 del 20 luglio 2012<sup>10</sup> il Consiglio Comunale ha dichiarato assolti gli impegni circa il reperimento delle aree per urbanizzazioni secondarie previsti dal piano di lottizzazione in variante di PRG, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.32 del 31 luglio 2002 ai sensi della legge regionale n.23/1997, che ha permesso di realizzare lo stabilimento. La delibera Consigliare n.33 del 2012 ha previsto la monetizzazione delle aree a standard e l'utilizzo del sedime a questo scopo destinato dal piano attuativo per la realizzazione dell'impianto di depurazione reso indispensabile per abbattere la dispersione nell'atmosfera dello stirene (idrocarburo aromatico) impiegato nei processi produttivi. Come è noto, e nonostante la posizione isolata dell'azienda all'interno di un'ampia area agricola, la difficoltà di catturare e depurare i reflui aeriformi dell'idrocarburo aromatico ha dato non pochi problemi ai limitrofi abitati in comune di Ronco Briantino e all'area industriale sottostante. Problemi tuttora sporadicamente presenti, benché in maniera molto più contenuta dopo la realizzazione del biofiltro, che ARPA, Provincia di Lecco e l'Azienda stanno affrontando per risolvere definitivamente (cfr. verbale di sopralluogo ARPA del 29 giugno 2017, protocollo 2017.5.52.35). La delibera del Consiglio comunale n.33/2012 sancisce dunque in maniera inequivocabile l'inesistenza di un interesse pubblico alla acquisizione in loco dell'area a standard che, peraltro, proprio per la sua posizione isolata, non è di utilità per nessun altro ad eccezione della ditta Top Glass.

La dotazione esistente e prevista di servizi pubblici e di interesse pubblico e generale della città passa da 312.051 a 310.791 mq, mentre il rapporto fra superfici e abitanti teorici passa da 55,9 a 55,7 mq per abitante teorico<sup>11</sup>.

9 Circa 150 mq sono in realtà classificati come viabilità, benché trattasi di un lotto utilizzato come parcheggi pertinenziali dell'insediamento esistente (triangolo limitrofo all'ingresso della ditta in alto a destra del lotto). I mappali interessati misurano 7149 mq. La zonizzazione prevede un leggero arretramento rispetto alle strade e i tratturi esistenti al fine di permettere una loro futura ed eventuale trasformazione in viabilità pubblica, se necessario.

10 Segnaliamo che con precedente delibera Consigliare n. 55 del 25 novembre 2011 il Consiglio comunale ha modificato gli impegni relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie che sono anch'essi stati in parte monetizzati.

11 Per i riferimenti si veda la tabella a pagina 36 della Relazione di progetto del PGT2013. Il rapporto abitanti teo-

Circa il secondo compendio si tratta di un lembo di terreno agricolo da tempo non più coltivato, cintato da arbusti, con qualche albero e con una estensione di 6550 mq (4750mq classificati come produttivi). Il lotto potrebbero essere descritto come un incrocio fra un terreno abbandonato e un giardino poco curato. Il rilievo DUSAF 4.0 classifica l'area come "prato permanente in assenza di specie arboree e arbustive". L'area è classificata dal PGT come area agricola di interesse comunale (art.19 NTA), è tangente ma esterna alla fascia di rispetto massimo dei pozzi per il prelievo dell'acqua potabile (art.21 NTA) ed è classificata dalla Rete ecologica comunale come "corridoio e connessioni ecologiche" nel quale, ai sensi del comma 3 dell'art. 29 tris delle NTA, "l'attività edificatoria dovrà garantire che almeno il 50% della sezione trasversale dei corridoi individuati nelle tavole sia permeabile naturalmente in modo profondo". Requisito assolto anche nel caso limite tutto il lotto venga reso impermeabile, giacché questo misura nella sua massima estensione trasversale 64 metri, mentre la sezione del corridoio individuato dalla Rete ecologica ha una misura di 157-178m, a secondo del punto che si assume per la misurazione. La rete ecologica Provinciale definisce il compendio come "ambito di secondo livello" ove, secondo quanto definito dal comma 4 dell'art.61 delle norme del Piano territoriale di coordinamento provinciale, devono essere concentrati gli interventi di valorizzazione e riqualificazione ecologica<sup>12</sup> e nei quali, ai sensi del comma 15 del medesimo articolo, "gli ampliamenti e le nuove realizzazioni" edilizie dovranno prevedere opportuni accorgimenti per "ridurre il consumo energetico, favorire l'uso di energie da fonti rinnovabili e favorire il riuso e la conservazione della risorsa idrica, al fine di ridurre al minimo l'impatto anche delle reti tecnologiche".

Infine va specificato che se si considera un "ambito di precauzione" complessivamente pari a 64 metri, l'area in oggetto non è interessata dalla strada di progetto proposta da Provincia per rafforzare il collegamento fra il sistema tangenziale milanese e il sistema viabilistico lecchese e sostitutiva della sp342bis. Secondo lo schema di massima approvato dalla Giunta Provinciale con delibera N° 121 del 02-07-2013 la nuova viabilità che correrà in galleria è ad una distanza di circa 87 metri lineari.

Per quanto riguarda la legge regionale 31/2014 sul consumo di suolo e la sua recente integrazione ad opera della legge regionale n.16 del 2017, va detto che la Variante in oggetto, pur consumando suolo e, conseguentemente, pur determinando un bilancio ecologico del suolo negativo, è da ritenersi ammissibili perché interessa l'ampliamento di una attività produttiva attiva da tempo ai sensi dal comma 4 dell'art.5 della legge 31/2014<sup>13</sup>. In termini per-

---

rici dotazione è stato computato utilizzando il dato ISTAT relativo ai residenti presenti al 31 dicembre 2012 utilizzato dalla Variante2013.

12 Si riporta, qua di seguito, l'estratto integrale del comma 9 e 15 dell'art. 61 delle Norme tecniche d'attuazione del PTCP. "9. *Ambiti di secondo livello*: aree funzionali che comprendono aree strutturali della rete che hanno subito alterazioni tali da compromettere la connettività del sistema ecologico e la sua funzionalità riguardo ai servizi ecosistemici. Valgono i seguenti indirizzi di miglioramento e valorizzazione: miglioramento di habitat ed ecosistemi, tramite azioni manutentive e di riqualificazione delle funzioni ecologiche limitate dalla frammentazione e/o da una gestione inappropriata; negli interventi volti a limitare il rischio idrogeologico si privilegiano le tecniche di ingegneria naturalistica; gli interventi forestali devono tendere al miglioramento dei boschi e alla loro maggiore funzionalità ecosistemica; le aree agricole ricadenti negli ambiti di secondo livello sono considerate prioritarie per gli interventi di greening previsti dalla politica agricola comune (PAC). Nelle aree rurali e perifluviali degli ambiti di secondo livello, caratterizzati da un impoverimento degli ecosistemi, valgono gli indirizzi delle zone di completamento della rete ecologica di cui al comma seguente [omissis] 15. *Costituiscono elementi di criticità per la rete ecologica*: a) *Aree urbane e insediamenti interni agli ambiti di primo e secondo livello*. Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi comunali devono prevedere, per le edificazioni esistenti, per gli ampliamenti e le nuove realizzazioni, norme apposite per ridurre il consumo energetico, favorire l'uso di energie da fonti rinnovabili e favorire il riuso e la conservazione della risorsa idrica, al fine di ridurre al minimo l'impatto anche delle reti tecnologiche. I nuclei sparsi, non serviti da rete fognaria, devono disporre di impianti di fitodepurazione dei reflui, compatibilmente con le caratteristiche orografiche del sito."

13 Comma 4 che, nel caso in oggetto, esplicitamente ammette la possibilità di variare il PGT ancorché tale quantità debba essere conteggiata ai fini di determinare la soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo che verrà stabilita successivamente. Si riporta di seguito l'estratto del comma 4 dell'art.5: "I comuni possono

centuali l'erosione prodotta dalla presente Variante della superficie agricola di cui alla lettera A dell'art.2 della richiamata legge (terreni qualificati dai PGT come agro-silvo-pastorali) è pari allo 0,26%<sup>14</sup>. Ricordiamo, infine, che pur se classificata come agricola dal PGT l'area non è da tempo utilizzata per scopi agricoli o silvo-pastorali.

### **Disciplina prevista dalla Variante**

L'area a standard e quella agricola vengono classificate come "zone produttive" di cui al comma 1 dell'art.16 delle norme tecniche d'attuazione ma con un indice di edificabilità ridotto e pari a 0,1 mq/mq (contro l'indice di edificabilità di 0,8 mq/mq previsto per le altre aree così classificate dal PGT). Le destinazioni d'uso e gli altri parametri urbanistici ed edilizi rimangono invariati<sup>15</sup>.

### **Condizioni vincolanti**

Gli interventi sono subordinati alle seguenti condizioni cogenti (per i punti 1, 2 e 5 anche nel caso non vengano realizzate le capacità edificatorie previste):

- 1) che sia garantito e mantenuto nel tempo il rigoroso rispetto della normativa igienico ambientale in materia di emissioni (D.lgs. 3 aprile 2006, n.152) ovviando ai disagi legati alla dispersione in atmosfera dei reflui aeriformi e alla produzione di odori molesti. Il rilascio del titolo edilizio è pertanto subordinato alla positiva conclusione della procedura di controllo ambientale avviata da ARPA Lombardia nel giugno 2017 su sollecitazione di alcuni cittadini e del comune di Rocco Briantino (protocollo ARPA n.2017.5.52.35) che, ad esempio, richiedeva "l'installazione di ulteriori presidi depurativi in grado non solo di migliorare in termini di concentrazione i valori di COV all'emissione, ma anche di ridurre drasticamente le molestie olfattive generate dal ciclo tecnologico in essere" (cfr. anche parere di Provincia di Lecco protocollo comunale n.8465/2017 del 17 luglio 2017). Sono comunque fatte salve altre determinazioni e tempistiche degli Enti competenti. In ogni caso, il rigoroso rispetto di tutti i parametri ambientali fra cui quelli relativi alle emissioni in atmosfera sarà verificato in sede di Autorizzazione Unica Ambientale.
- 2) la realizzazione di opportune barriere di protezione ambientale e paesistica di cui all'art.22 delle NTA atte a mitigare l'impatto delle attività esistenti e di nuova realizzazione nei confronti dello spazio agricolo circostante. La barriera di protezione ambientale e paesaggistica dovrà essere collocata come indicato sulle tavole, avere una sezione non inferiore a 10 metri ed essere progettata in modo tale da valorizzare le

---

approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo"

14 La superficie agricola misurata nel PGT secondo quanto stabilito dalla legge 31/2014 assomma a 2.468.428 mq (lettera A art.2) mentre quelle urbanizzabili e urbanizzate misurano 2.057.239 mq (lettera B art.2). Il bilancio ecologico misurato secondo quanto stabilito dalla lettera D del medesimo articolo è pari, appunto, a 6550 mq. Cioè equivale a tutta la superficie agricola trasformata in urbanizzabile. Ricordiamo che ai sensi dell'art.5 della legge 31/2014 la possibile compensazione, ovvero la diminuzione di altre aree urbanizzabili, è posticipata alla definizione da parte di Regione e Provincia delle modalità e delle quote di consumo di suolo ammesse. Nel mentre sono possibili solo alcune tipologie di variante come quelle che concerne l'espansione di aziende produttive già presenti.

15 Si riporta quanto prescritto dall'art.16 per le "normali" zone produttive: "1. *Zone produttive.* a) *Indici e parametri per gli usi produttivi* Indice di utilizzazione fondiaria: non superiore a 0,8 mq/mq Altezza: non superiore a m.12 Rapporto di copertura: non superiore al 70% Densità arborea: non inferiore al 5 %. Destinazioni d'uso Sono ammessi gli usi di cui al punto 3) e 4) dell'art.13. Sono compatibili gli usi di interesse comune di cui all'art.13, ad eccezione dei servizi abitativi (edilizia sociale). Sono vietati gli altri usi di cui all'art. 13. Modalità di attuazione degli interventi Titolo edilizio diretto (denuncia di inizio dell'attività, permesso di costruire) b) *Indici e parametri per gli usi terziari* Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore a 1,5 mc/mq Altezza: non superiore a m. 12 Rapporto di copertura: non superiore al 50% Densità arborea: non inferiore al 10%. Destinazioni d'uso. Sono ammessi gli usi di cui al punto 7) e 8) dell'art.13. Sono compatibili gli usi di interesse comune di cui all'art.13 ad eccezione dei servizi abitativi (edilizia sociale). Sono vietati gli altri usi di cui all'art.13. Modalità di attuazione degli interventi Titolo edilizio diretto (denuncia di inizio dell'attività, permesso di costruire)".

funzionalità ecologiche e massimizzare la biodiversità. Anche in questo caso la realizzazione del manufatto deve essere contestuale alla prima trasformazione delle aree;

- 3) la maggiorazione degli oneri di cui al comma 2bis dell'art.43 della legge regionale 12/2005 da corrispondere per l'edificazione dell'area oggi agricola potrà essere utilizzata per la realizzazione della barriera di protezione ambientale e paesistica di cui sopra ma solo nel caso venga realizzata con criteri atti a valorizzarne le funzionalità ecologiche e massimizzarne la biodiversità;
- 4) i volumi di nuova realizzazione dovranno almeno appartenere ad una classe di rendimento energetico "B";
- 5) al rispetto della normativa vigente in tema di smaltimento delle acque meteoriche e di invarianza idraulica. In attesa che Regione Lombardia definisca il relativo regolamento attuativo il titolo edilizio dovrà pertanto essere corredata da apposito studio idraulico di dettaglio che dimostri le modalità di smaltimento delle acque meteoriche secondo i principi e gli obiettivi della legge 4/2016. Successivamente all'emanazione del regolamento attuativo dovrà essere assicurato quanto da esso previsto<sup>16</sup>.

### **Integrazione delle Norme tecniche d'attuazione del PGT: testo variante 2**

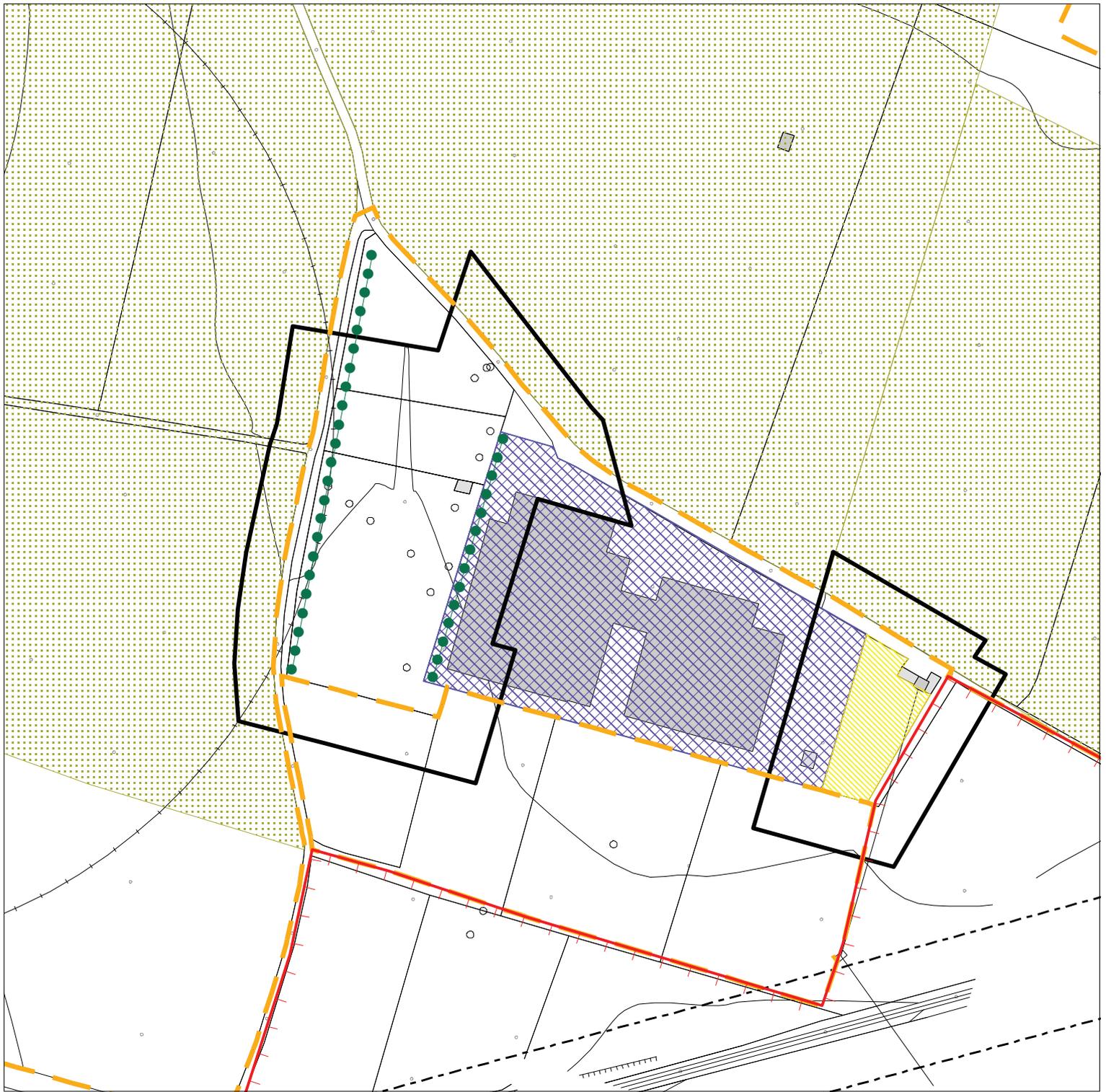
Alla fine del comma 1 dell'art.16 viene aggiunto il seguente periodo:

#### *"Prescrizioni particolari*

*Compendi Top Glass. Le due zone produttive poste alla fine di via Soldani e individuate con apposita grafia nelle tavole di piano con il numero 7 hanno un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,1 mq/mq. La loro trasformazione urbanistica è subordinata: 1) alla predisposizione di opportune barriere di protezione ambientale e paesaggistica di cui all'art.22 delle NTA, così come indicato sulle tavole. La barriera di protezione ambientale e paesaggistica dovrà avere una sezione non inferiore a 10 metri e 5 metri sul lato nord ed essere progettata in modo tale da valorizzare le funzionalità ecologiche e massimizzare la biodiversità; 2) alla definitiva soluzione del problema dell'emanazione di odori molesti; 3) al rispetto della normativa riguardante l'invarianza idraulica come definito dalla legislazione in materia vigente. I volumi di nuova realizzazione dovranno almeno appartenere alla classe di rendimento energetico "B". Per quanto sopra non esplicitamente previsto vale la disciplina di cui all'art.16, comma 1 delle NTA del PGT."*

---

16 vedi nota n.8



## Variante 2 TOP GLASS, estratto zonizzazione vigente, scala 1:2000 (ottobre 2017)

### tessuto urbano consolidato

-  residenziali semi intensive
-  residenziali estensive
-  residenziali di completamento
-  produttivo
-  ambiti commerciali
-  servizi e servizi tecnologici (T)

### aree agricole e non edificate

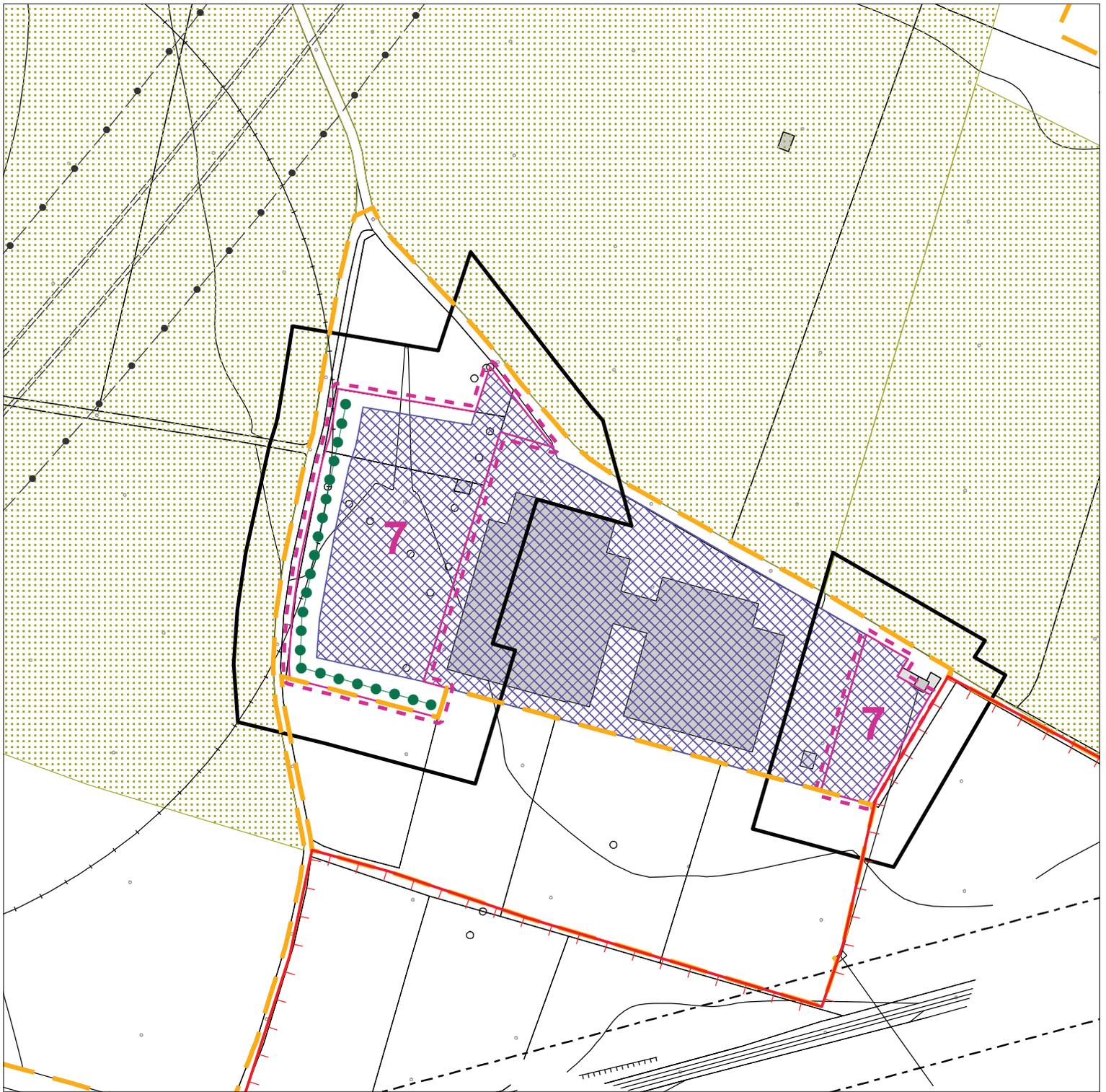
-  aree agricole di individuazione comunale
-  aree agricole di valore ambientale e/o paesistico, art.19 NTA PGT
-  ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico a prevalente valenza ambientale e naturalistica o paesistica di cui agli artt. 56, 59 e 60 del PTCP (2014)

### fasce di rispetto e vincoli

-  rispetto ferroviario e stradale
-  fasce di protezione ambientale e paesistica
-  cimitero
-  depuratore
-  pozzi, inedificabilità assoluta e fascia di rispetto massimo

 confine comunale (DBT provincia Lecco)

 aree oggetto della Variante 2017: individuazione



**Variante 2 TOP GLASS, estratto zonizzazione variata, scala 1:2000 (ottobre 2017)**

**tessuto urbano consolidato**

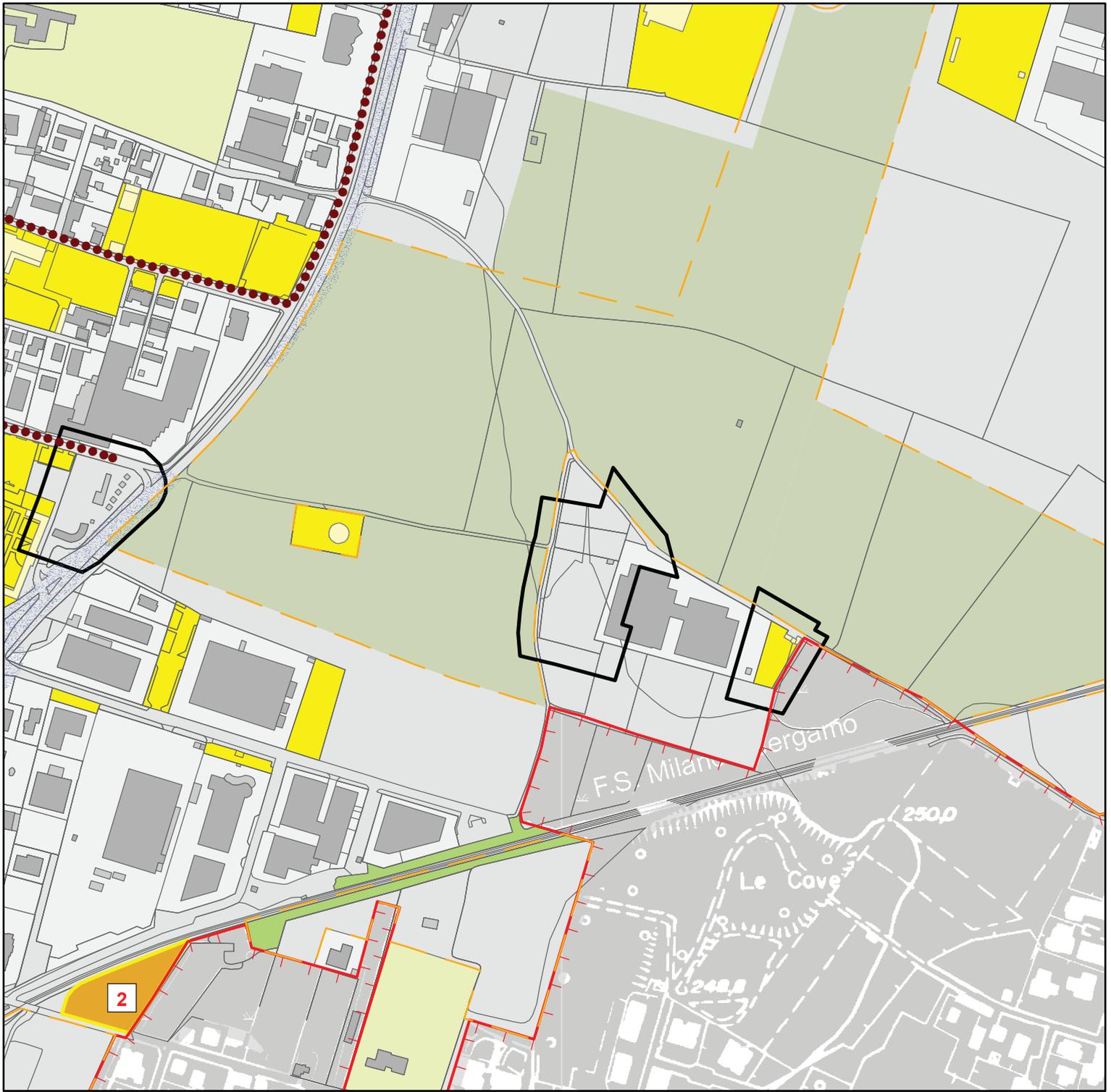
-  residenziali semi intensive
-  residenziali estensive
-  residenziali di completamento
-  produttivo
-  ambiti commerciali
-  servizi e servizi tecnologici (T)

**aree agricole e non edificate**

-  aree agricole di individuazione comunale
-  aree agricole di valore ambientale e/o paesistico, art. 19 NTA PGT
-  ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico a prevalente valenza ambientale e naturalistica o paesistica di cui agli artt. 56, 59 e 60 del PTCP (2014)

**fasce di rispetto e vincoli**

-  rispetto ferroviario e stradale
-  fasce di protezione ambientale e paesistica
-  cimitero
-  depuratore
-  pozzi, inedificabilità assoluta e fascia di rispetto massimo
-  collegamento fra il sistema tangenziale milanese e la rete viaria lecchese
-  ambito di precauzione di cui alla lettera "C", comma 3 dell'art. 19 delle Norme d'attuazione del PTCP (2014)
-  norme e prescrizioni speciali  
6 variante AUTOLAVAGGIO DUDU', art. 21 NTA  
7 variante TOP GLASS, comma 1, art. 16 NTA
-  confine comunale (DBT provincia Lecco)
-  aree oggetto della Variante 2017: individuazione



**VARIANTI 2017, Piano dei servizi vigente, 1:5000, (ottobre 2017)**

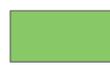
**servizi pubblici e di interesse generale**

-  servizi di progetto [PS]
-  servizi di progetto negli ambiti trasformazione urbana [DP]
-  servizi esistenti [PS]
-  servizi tecnologici esistenti [PS]
-  viabilità da potenziare e riqualificare [PS]

**mobilità lenta [PS]**

-  esistente, prevista nel parco
-  di progetto di livello sovracomunale
-  esistente di livello urbano
-  di progetto di livello urbano

**aree agricole e non edificate [PR]**

-  ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, a prevalente valenza ambientale e naturalistica e a prevalente valenza paesistica di cui agli art.56, 59 e 60 del PTCP
-  aree agricole di valore ambientale e/o paesistico, art.19 NTA PGT
-  aree agricole di individuazione comunale
-  aree boscate
-  aree di riforestazione
-  \* prescrizioni puntuali di cui all'art.27 ,15, 16 e 18 NTA
-  \*2 Osnago, strada per Ronco Briantino, art.18 NTA
-  confine comunale (DBT provincia Lecco)
-  aree oggetto della variante 2017: individuazione

