

**BEATRICE D'ESTE s.p.a.**  
**MILANO – VIA PORLEZZA 4/2**

**COMPLESSO EDILIZIO IN COMO**  
**VIA CAIROLI-VIA FONTANA-PIAZZA CAVOUR**

**VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON D.G.C. N. 2 del 11.01.2012**

**RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE**



## **PREMESSA**

Il presente Rapporto Preliminare si propone di fornire le informazioni necessarie per verificare l'assoggettabilità a VAS del Piano di Recupero interessante l'area, sita in Comune di Como, piazza Cavour - via Fontana - via Cairolì, genericamente denominato "ex San Gottardo", sulla quale insiste un complesso edilizio oggi prevalentemente in disuso.

Il Piano di Recupero in oggetto costituisce Variante a quello approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 11.01.2012.

Per tale Piano in data 15.06.2011 era stata decretata l'esclusione dall'ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica come determinato al punto 2.1 dell'allegato 1 alla DGR n. 10971/2009 e s.m.i, nonché l'esclusione dall'ambito di applicazione della verifica di cui al punto 2.1 della citata Deliberazione.

Pertanto di seguito si forniscono le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del P.R. in variante, con riferimento ai criteri previsti dal quadro normativo vigente.

## **1- INQUADRAMENTO NORMATIVO**

Il presente Rapporto Ambientale Preliminare, in riferimento ai criteri contenuti nell'Allegato I del D.Lgs. n°152/2006, così come modificato dal D.Lgs. n° 4/2008, comprende informazioni e dati necessari alla verifica dei possibili effetti significativi sull'ambiente del progetto di un Piano di Recupero, in parziale variante alle "disposizioni Attuative" del P.G.T. vigente, che comporta la programmazione di un'area limitata posta al margine nord della "città murata".

Allo stato attuale la procedura di valutazione ambientale strategica è definita nei contenuti e nelle modalità operative dalla normativa comunitaria, nazionale e regionale.

In particolare la Direttiva 42/2001/CE definisce la V.A.S. come "Il processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte – politiche, piani o iniziative nell'ambito di programmi – ai fini di garantire che tali conseguenze siano incluse a tutti gli effetti e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, sullo stesso piano delle considerazioni di ordine economico e sociale".

L'art. 3 - "Ambito d'applicazione" dispone che i piani ed i programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente devono essere sottoposti ad una valutazione ambientale: il paragrafo 3 dello stesso articolo precisa poi che per i piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree di livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano che essi possono avere effetti significativi sull'ambiente.

L'entrata in vigore del D.Lgs. n°152/2006 c.d. Codice Ambientale ed, in particolare, del Testo

Correttivo (D.Lgs. n°4/2008 ed il successivo D.Lgs. n°10/2010) e le successive modificazioni intervenute, non ha comportato situazioni di incongruenza con l'assetto normativo e procedurale regionale, essendo lo stesso testo del decreto strutturato sulle disposizioni e prescrizioni della Direttiva Comunitaria.

Anche in questo caso, all'interno dell'art. 6 "Oggetto della disciplina", al comma 3, è prevista una norma di deroga all'assoggettamento a VAS per piani e programmi relativi a piccole aree locali o per varianti minori degli stessi qualora l'autorità competente, a seguito dell'attivazione della procedura di "verifica di assoggettabilità" ai sensi dell'art. 12 del medesimo decreto, valuti che non ci siano impatti significativi sull'ambiente.

## **2- CARATTERISTICHE DEL PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE**

### **2.1 - COMPARTO INTERESSATO DAL PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE**

Il comparto interessato Dal Piano di Recupero, di proprietà della Società Beatrice d'Este S.p.A. con sede in via Porlezza 4/2 20123 Milano, C.F. 09378780150, è ubicato nel territorio del Comune di Como, piazza Cavour - via Fontana - via Cairoli, ed identificato all'Agenzia del Territorio di Como, sezione censuaria Como CIT, Foglio 2, mappali n. 38 sub. 6, n. 39 sub. 1, 20, 21, 22, 23, n. 803 sub 1.

### **2.2 - DESCRIZIONE DEI FABBRICATI ESISTENTI**

In merito alla descrizione del fabbricato in oggetto si riporta stralcio della relazione tecnica allegata all'istanza per l'approvazione del P.R. in variante:

*<"Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da due unità funzionalmente autonome, la prima, compresa fra le vie Cairoli e Fontana ( I tratto ), destinata ad albergo San Gottardo dal 1926, data della ristrutturazione e sopralzo di tutti gli edifici, la seconda, compresa tra le vie Fontana (Il tratto) e la piazza Cavour, già sede del Banco Lariano dalla fondazione e successivamente trasformata nei piani terra e primo per attività commerciali e di ristorazione".<sup>1</sup>*

Sotto l'apparente unitarietà architettonica, rappresentata dalle facciate degli immobili, oggetto della ricomposizione "in stile" operata dall'ing. Catelli negli anni '20 del secolo scorso, si articola la tipologicamente assortita struttura del complesso immobiliare oggi denominato ex *Albergo San Gottardo*.

<sup>1</sup> relazione Arch. Lucio Saibene - allegata alla proposta progettuale di "Ristrutturazione di Complesso Edilizio via cairolì, via Fontana, piazza Cavour, Como ", presentata al Comune di Como nel novembre 1990

L'attuale stato dei luoghi è infatti il risultato di un complesso processo di trasformazione edilizia, frutto di una lunga ed ampiamente documentata serie di radicali trasformazioni, sia tipologiche che strutturali, a seguito delle mutazioni d'uso derivanti, sull'intero isolato, dall'interramento dell'antico porto, nonché dalle pesanti mutilazioni delle componenti interne dell'impianto originario, conseguenti all'inappropriata installazione su piazza Cavour della nuova sede del Banco Lariano, avvenuta negli anni 60'.

Tra queste ricordiamo: la demolizione del corpo semplice sulla corte interna dell'edificio d'angolo Cavour- Fontana, l'occupazione dell'area, così liberata, con il nuovo salone sportelli Banco Lariano, la conseguente riduzione del calibro del vicolo del Colombee e la demolizione dei corpi interni del vecchio Banco sviluppati attorno all'originaria corte della casa Rezzonico.

La soppressione della corte, la mancata attenzione al rispetto delle distanze fra gli edifici, la sommarietà della chiusura delle fronti, e la relativa provvisorietà delle sovrastanti coperture, hanno prodotto dunque l'evidente assenza di un'organicità dell'impianto, nonché delle sue relazioni con il costruito residuo.

A questi si aggiungono gli interventi avvenuti, nel secolo scorso, a partire dalla ristrutturazione e sopralzo di tutti gli edifici sino agli ultimi adeguamenti strutturali (strutture portanti, corpi scala e solai) per le rinnovate funzionalità dell'immobile conseguenti al variare delle destinazioni. >



Vista da via Bianchi Giovini



L'ex Albergo San Gottardo da Piazza Volta



Vista dal Lungolago Trieste



Il fronte lago della "Torretta" di Via Cairoli



La "Torretta" e la facciata su via Cairoli dalla Diga Foranea

### **2.3 - DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA SECONDO IL P.G.T. VIGENTE**

Il Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con D.C.C. n° 32 del 13/06/2013, classifica l'immobile in oggetto nell'ambito <CT1- Città murata e borghi storici>.

Ai sensi dell'art. 49.2 delle Disposizioni Attuative del PGT in questi ambiti sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, come descritte nell'art. 12.2 ad esclusione delle categorie I (Industriale) ed A (artigianato).

In particolare nella scheda di censimento delle Unità di Minimo Intervento <CM 041> per il complesso edilizio in oggetto è previsto il <criterio di intervento C3a – Rinnovo–intervenibilità bassa>. Il successivo art. 54.2 così descrive tale classificazione: <in presenza di tale grado, gli interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico saranno rispondenti al criterio C3a – Rinnovo e realizzati mediante impiego di materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche e tipologiche (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi).

Si ricorda che in merito a tale attribuzione la proprietà ha presentato in data 18.03.2013 specifica osservazione al P.G.T. adottato con delibera C.C. 74/2012 ai sensi dell'art. 13 L.R. 12/2005, risultata "Accolta parzialmente".

### **2.4 – VINCOLI PRESENTI**

Tutta la zona costiera delimitata dal lago, dal viale Rosselli (a partire dall'incrocio con la via Veneto), dal Lungo Lario Trento, dalla piazza Cavour, dal lungo Lario Trieste, fino alla piazza Matteotti inclusa, è sottoposto a vincolo paesistico ai sensi del Decreto Ministeriale del 4 ottobre 1961, in quanto l'ambito predetto <ha notevole interesse pubblico perche' oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si puo' godere lo splendido scenario del lago di como, dei paesi della opposta sponda, dei colli, delle alpi e delle prealpi>.

Lo stesso ambito, nella "Carta dei vincoli paesistici" del PTCP, è compreso tra le "bellezze di insieme" ai sensi dell' art. 136 del D.Lgs del 22 gennaio 2004, n. 42.

In merito alla Disciplina della fattibilità Geologica, l'art. 107 della "Disposizioni Attuative" l'Art. 107 del P.G.T. classifica l'ambito in <classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni> ed in particolare <classe 3f – arre soggette a inondazioni lacustri>.

## 2.5 - URBANIZZAZIONI E RETI ESISTENTI

L'area compresa nel Centro Storico della città risulta completamente urbanizzata, come si evince anche dalla tav. 13 "Planimetria reti tecnologiche di progetto" allegata al P.R. approvato.

## 2.6 – CARATTERISTICHE INTERVENTO

Il P.R. in variante in oggetto prevede la reintroduzione della destinazione ricettiva in gran parte della struttura adibita all'ex Albergo San Gottardo, ormai "storico" reperto dell'originaria vocazione turistica dell'economia della città e del suo lago, con il conseguente aggiornamento delle dotazioni e della qualità dell'accoglienza, con i relativi servizi, in particolare:

**a) La realizzazione di un piano interrato** destinato ad autorimessa, accessibile da rampa carraia aperta su via Cairoli, per la capacità di almeno 15 nuovi posti auto, sottostante la porzione dell'Ex Albergo San Gottardo, da eseguirsi grazie alla sostituzione parziale delle strutture esistenti fuori terra sia di spina che del fronte interno, con un sistema misto travi pilastri nel sottosuolo, muri e pilastri ai piani fuori terra.

Le murature costituenti le fronti di facciata Via Fontana, Via Cairoli, nonché del corpo a *torretta* rivolto a lago, a confine proprietà Banca Intesa, saranno invece integralmente conservate, con interventi di sottofondazione, consolidamento e restauro delle porzioni fuori terra.

Per tali facciate, in previsione della indispensabile garanzia di autonoma stabilità durante l'esecuzione dei lavori sopra descritti, è stata prevista la formazione di strutture di sostegno da realizzarsi sui fronti stradali. Per i relativi aspetti strutturali si opererà in rispondenza a quanto previsto dalla relazione "Descrizioni e valutazioni sulle opere strutturali e di sostegni di facciata" predisposta da M.S.C. Associati S.r.l., febbraio 2015, a firma dell'Ing. Sergio Levati.

Dopo la realizzazione del piano interrato, si darà luogo alla ricostruzione delle strutture fuori terra, retrostanti la facciata delle porzioni Cairoli-Fontana.

Gli interventi in sottosuolo saranno eseguiti con la massima attenzione per gli eventuali reperti archeologici, in conformità a quanto disposto dall'art. 9 delle Disposizioni Attuative del P.G.T. per tutto l'ambito della città murata (zona <ARA 1>).

**b) La riorganizzazione volumetrica** all'interno dei sedimi già definiti nel P.R. approvato, attraverso il recupero dei cavedi e di porzioni di ultimo piano, ai fini di un'ottimizzazione delle esigenze distributive della nuova attività ricettiva, nonché di riordino formale e volumetrico delle

dissestate e disarticolate facciate interne, lasciate in eredità dai citati interventi per la realizzazione del nuovo Banco Lariano.

**c) La riconfigurazione volumetrico-formale del sistema delle coperture**, riproposta in analogia a quanto già oggetto di parere favorevole della C.E. integrata con gli esperti in materia paesistico-ambientale con verbale n. 39 del 15.12.2005, a conferma del parere preventivo n. 9 del 07.03.2002, ribadito dalla C.E. del 10.04.2003 (vedi allegato alla Relazione Tecnica).

In particolare il progetto prevede l'inserimento di una copertura ad andamento curvilineo per le porzioni prospicienti le pubbliche strade, mentre si conferma la soluzione a superficie piana, da trattare a verde permanente per le porzioni interne al fabbricato.

Per il risvolto Cavour/Fontana, date le incombenti emergenze dei lati nord/ovest di piazza Cavour - nuovo ex Banco Lariano, ex Credito Italiano, Grand Hotel Barchetta, vedi foto pag. 2 - viene riproposto un intervento di riequilibrio spaziale ancor prima che volumetrico, in coerenza con il sottostante raccordo d'angolo, progettato in andamento curvilineo dall'arch. Spinelli nel 1911.

Le sottostanti porzioni abitabili saranno rispettivamente destinate ad attività ricettiva (lato Cairolì) e residenziale (lato Cavour).

Per le restanti componenti del complesso edificato (parte via Fontana - piazza Cavour) si confermano interventi di verifica e consolidamento strutturale, nonché di adeguamento funzionale alle destinazioni commerciale, direzionale e residenziale già previste, riaffermando che l'intero immobile sarà oggetto degli interventi di consolidamento antisismico, isolamento acustico e contenimento dei consumi energetici rispondenti alle normative vigenti.

## **2.7 – ANALISI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS**

Dall'analisi delle caratteristiche sopra esposte si può ritenere che:

A) il Piano di Recupero in variante non stabilisce un quadro di riferimento per altri progetti ed altre attività ma stabilisce una relazione di influenza reciproca con il PGT vigente prevedendo alcuni interventi in variante alle sue *Disposizioni Attuative*, in particolare:

- Sostituzione strutture orizzontali e verticali della porzione "ex albergo san Gottardo" per la realizzazione della sottostante autorimessa interrata, con mantenimento della facciata su strada;
- "Trasferimento Volumetrico" dalla configurazione di stato di fatto con occupazione dei cavedi, degli arretramenti e delle logge dei fronti interni, nel rispetto dei sedimi esistenti,



nonché realizzazione di vani abitabili (h. media 2.70, per destinazione Ricettiva via Cairoli e Residenziale piazza Cavour) al piano sottotetto.

Entrambi questi interventi sono classificabili come <ristrutturazione edilizia>, peraltro in coerenza con quelli già previsti nel P.R. approvato. Si ritiene pertanto che gli stessi siano riferibili ai criteri operativi del grado di intervenibilità <e>, Criterio di intervento <C4>, come definito dall'art. 54.2.

- Interventi previsti sulle coperture, con riconfigurazione formale delle falde;

Questo interventi si configurano in variante all'art. 49.4 delle *Disposizioni Attuative* che esclude "interventi che comportino modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza".

Anche su questo aspetto, a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento di variante al PGT avvenuta, il giorno 9 gennaio 2014, la Società Betarice d'Este S.p.a. ha presentato una specifica istanza, nell'ambito dei *suggerimenti e proposte*, formalizzata il 10 marzo 2014.

Si rileva peraltro che gli interventi sopracitati, propongono modalità operative coerenti con quanto previsto dall'art. 54.3 che cita: *<La proposta progettuale, relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia o di trasformazione edilizia, di cui al precedente punto <e>, corredata di adeguata documentazione storica, dovrà garantire l'integrazione e la ricomposizione con l'edificato esistente, il mantenimento dell'impianto tipologico, nel rispetto dell'attuale volumetria (vuoto per pieno) e degli allineamenti dell'edificato contermini; gli interventi dovranno garantire la riqualificazione architettonica dell'ambito di intervento anche con l'inserimento di nuovi elementi e l'impiego di materiali e tecniche architettoniche contemporanei, attuando una "trasformazione" dell'organismo edilizio coerente con gli edifici storici circostanti>.*

B) Le problematiche ambientali dell'intervento riguardano sia gli aspetti paesaggistici che quelli geologici.

C) Il Piano di Recupero in variante non ha alcuna rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.

### **3- CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE**

#### **3.1 – ANALISI DELL'AREA DI INTERVENTO**

All'area d'intervento con il già citato Decreto Ministeriale del 4 ottobre 1961 è stato riconosciuto <notevole in interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo splendido scenario del lago di Como, dei paesi della opposta sponda, dei colli, delle alpi e delle prealpi>.

### **3.2 – ANALISI DELL'INCIDENZA DEL PROGETTO**

Il P.R. in variante prevede un intervento di ristrutturazione di un fabbricato esistente, da anni in disuso. L'intervento prevede una S.I.p. di poco inferiore a quella del P.R. approvato, non incidendo di fatto sulla capacità insediativa dell'immobile e quindi del comparto.

Di seguito si dettagliano i possibili fattori di impatto del progetto.

### **3.3 – ANALISI DEGLI IMPATTI**

La Direttiva Europea 2001/42/CE, recepita ed integrata dalle norme nazionali e regionali, richiede di verificare possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi gli aspetti relativi alla biodiversità, alla popolazione, alla salute umana, alla flora e alla fauna, al suolo, all'acqua, all'aria, ai fattori climatici, ai beni materiali, al patrimonio culturale, a quello architettonico e archeologico, al paesaggio e all'interrelazione tra i suddetti fattori.

Nello specifico si possono analizzare i seguenti fattori di attenzione ambientale rilevati per l'ambito di intervento:

#### **Uso del suolo**

L'intervento in oggetto, si inquadra nell'ambito del di recupero del patrimonio edilizio esistente risultando quindi coerente con le recenti politiche di riduzione del consumo di suolo libero.

#### **Accessibilità**

L'intervento prevede la realizzazione in una porzione sottostante il fabbricato di una una autorimessa pertinenziale interrata per n° 15 posti auto, ad uso degli utenti dell'immobile.

In merito all'accessibilità veicolare si ricorda che l'intervento è posto all'interno della Zona a Traffico Limitato che protegge dal traffico di attraversamento ed "improprio" tutta la cosiddetta "città murata". L'indotto di spostamenti veicolari generato dall'intervento è da ritenersi pertanto ridotto. L'intervento in sottosuolo peraltro riduce l'occupazione di superfici su strada per la sosta degli veicolare.

#### **Rifiuti**

L'intervento non prevede destinazioni che comportino la produzioni di rifiuti speciali, pertanto tutti rifiuti previsti si inquadrano nell'ambito dei Rifiuti Solidi Urbani; eventuali piccole attività di ristorazione che dovessero insediarsi nel comparto saranno sottoposte alla disciplina locale in materia.

## **Suolo e sottosuolo**

L'intervento, come anticipato, insiste su sedime di fabbricato esistente. In merito alla Disciplina della fattibilità Geologica, l'art. 107 della "Disposizioni Attuative" l'Art. 107 del P.G.T. classifica l'ambito in <classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni> ed in particolare <classe 3f – arre soggette a inondazioni lacustri>. In merito alla specifica verifica di fattibilità si veda l'allegata "Relazione Geologica di compatibilità", a firma del Dott. Geol. Carlo Lurati, maggio 2015;

## **Ciclo integrato delle acque.**

Non prevedendo incremento di superficie coperta l'intervento non comporta incremento del collettamento delle acque meteoriche; inoltre la soluzione di copertura prevista, con tutta la porzione verso l'interno trattata con superficie a verde, comporta un miglioramento dell'attuale situazione per la positiva azione di "ritardo" dei deflussi meteorici, ancora più rilevante in un'area ad alta densità edilizia.

In merito all'autorimessa interrata è prevista una rete di raccolta delle acque di prima pioggia nel rispetto del regolamento fognario locale.

Tenuto conto che l'intervento non prevede incremento di S.l.p. rispetto al P.R. già approvato, l'aumento del consumo di risorse idriche nonché l'aumento del numero degli scarichi di acque usate sarà proporzionale ai nuovi standard, tenuto conto che la nuova destinazione ricettiva si sostituisce in gran parte alla destinazione residenziale della versione già prevista ed approvata. Saranno comunque previsti tutti specifici dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua di rete.

## **Aria**

Il mantenimento di un adeguato livello di qualità dell'aria è condizione necessaria per assicurare uno standard di vivibilità e salubrità degli ambienti sia per l'uomo che per l'ecosistema.

Gli impianti saranno conformi alle ultime disposizioni di legge.

Gli impatti derivanti dal potenziale indotto di traffico veicolare saranno contenuti a monte dalla regolamentazione dell'ambito come Z.T.L.

## **Clima acustico**

In merito si veda la "Valutazione previsionale del clima acustico" allagata al P.R. approvato.

Si ritiene che la proposta in variante non alteri le condizioni precedentemente previste.

**Energia:** conformemente a quanto previsto nel P.R. approvato, l'energia utilizzata per la climatizzazione degli ambienti abitati è di natura elettrica mediante l'utilizzo di "pompe di calore".

Per una maggiore efficienza energetica di queste ultime è in fase di studio la realizzazione di sonde geotermiche in conformità a tutte le cautele e le prescrizioni di legge.

Per la distribuzione del calore si prevede, per le destinazioni ricettive, residenziali ed uffici, l'utilizzo di pannelli radianti a pavimento. Sono inoltre previsti interventi edili per il contenimento dei consumi enegetici.

### **Biodiversità, flora, fauna**

Il Piano Attuativo in variante non interferisce con ecosistemi o ambiti di biodiversità.

### **Paesaggio e patrimonio culturale**

Per quanto riguarda l'incidenza del progetto, sugli aspetti paesaggistici, si ribadisce che il P.R. in variante mantiene inalterate le facciate dei primi del 1.900 prospicienti gli spazi pubblici, mentre i fronti interni vengono ridefiniti con lievi modifiche nell'impaginazione dei prospetti rispetto alla soluzione approvata. Le componenti esterne in variante rispetto al P.R. approvato riguardano quindi, come anticipato, la modifica della conformazione della copertura.

In merito a questo aspetto si ribadisce che l'intervento proposto si pone in accordo con il parere favorevole della C.E. integrata con gli esperti in materia paesistico-ambientale con verbale n. 39 del 15.12.2005, a conferma del parere preventivo n. 9 del 07.03.2002, ribadito dalla C.E. del 10.04.2003, nonché con quanto rilevato nella relazione degli Esperti in Materia di Tutela Paesistico Ambientale del 07/03/2002, in particolare:

*“La Piazza Cavour (...) presenta una cortina edilizia molto disomogenea e storicamente differenziata; in particolare il recente inserimento dell'edificio dell'ex Banco Lariano ha spezzato in modo irreparabile qualsiasi possibilità di allineamento e armonizzazione con gli edifici adiacenti. In conseguenza di ciò il sopralzo o la reinterpretazione della copertura non solo appare possibile, ma addirittura consigliabile per riconsiderare il fronte di questo lato della piazza ricucendone i profili in un riequilibrio di volumi che porterebbe anche a considerare favorevolmente la soluzione di un'emergenza sull'angolo di Via Fontana, al fine di bilanciare l'elevato “stacco” del volume del Credito Italiano”.*

Si ritiene pertanto che la modifica introdotta dalla proposta in variante introduca un elemento innovativo sicuramente rilevante ma volto ad ottenere un riequilibrio dei valori paesistici dell'insieme in un contesto ambientale che ha subito rilevanti trasformazioni.

Peraltro si rileva che gli interventi previsti, anche in variante alle “Disposizioni Attuative” del P.G.T. vigente, propongono modalità operative coerenti con quanto previsto dall'art. 54.3 delle stesse che cita, per gli ambiti della “Città storica”: *<La proposta progettuale, relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia o di trasformazione edilizia, di cui al precedente punto <e>, corredata di*

*adeguata documentazione storica, dovrà garantire l'integrazione e la ricomposizione con l'edificato esistente, il mantenimento dell'impianto tipologico, nel rispetto dell'attuale volumetria (vuoto per pieno) e degli allineamenti dell'edificato contermini; gli interventi dovranno garantire la riqualificazione architettonica dell'ambito di intervento anche con l'inserimento di nuovi elementi e l'impiego di materiali e tecniche architettoniche contemporanei, attuando una " trasformazione" dell'organismo edilizio coerente con gli edifici storici circostanti>.*

#### **4 - CONCLUSIONI**

Dall'analisi degli impatti sopra esposti si può concludere che:

- gli impatti previsti non hanno carattere cumulativo
- gli impatti previsti non hanno natura transfrontaliera;
- non si evidenziano rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- gli impatti analizzati sono circoscritti esclusivamente all'area interessata dall'intervento, alla sua popolazione e all'immediato ambito senza andare ad interessare un intorno più ampio;
- gli impatti analizzati interessano paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale.

Sulla base della descrizione della natura dell'intervento in oggetto e valutando i dati e le informazioni fornite in merito alle caratteristiche e alla reale consistenza degli impatti ambientali conseguenti, si ritiene che non ci siano effetti significativi negativi sull'ambiente e che, pertanto, il progetto di Piano di Recupero in variante in esame debba essere escluso dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs n°152/2006 e s.m.i., definendo, eventualmente, le necessarie prescrizioni.

Como, lì 18 maggio 2015

Arch. Francesco Castiglioni