

# COMUNE DI COMO

## PIANO DI RECUPERO " VIA CASTELLINI "

### PROGETTO



#### STUDIO TECNICO

Dott. Ing. DANIELE TAGLIATI

Via Pina, 2 - 22071 CADRAGO (CO)

Tel. 031 905017 - Fax 031 889042

E-mail: [ing.tagliati@stecol.it](mailto:ing.tagliati@stecol.it)

### IL PROPRIETARIO

IMMOBILIARE CASTELLINI S.r.l.

Piazza Castello, 19

20100 MILANO



OGGETTO : RAPPORTO PRELIMINARE PER LA  
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

DATA : 20/08/2011

## PREMESSA

---

Il presente rapporto preliminare si propone di fornire le informazioni necessarie per verificare l'assoggettabilità a VAS del Piano di Recupero denominato "VIA CASTELLINI" che interessa un'area della superficie di circa 692 mq. sulla quale insistono 2 fabbricati in disuso aventi una volumetria di circa 3.045 mc.

L'intervento in progetto comporterà la ristrutturazione di una parte del fabbricato principale (da mantenere a confine) e la demolizione dell'altra parte che verrà sostituita con un nuovo volume al fine di ottenere due porzioni di fabbricato ad uso residenziale collegate tra loro per formare un unico organismo edilizio.

L'intendimento è di fornire le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano, facendo riferimento ai criteri dell' *Allegato I* del D. Lgs. 3 aprile 2006 N. 152.

## 1- CARATTERISTICHE DEL PIANO DI RECUPERO

---

### 1.1 - COMPARTO INTERESSATO AL PIANO DI RECUPERO

Il comparto interessato al Piano di Recupero è ubicato nel territorio del Comune di Como, in Via Castellini n° 5, ed è identificato all' Agenzia del Territorio di Como come segue:

al Catasto Fabbricati

□ **Sezione CAMERLATA, foglio 7, mappale n° 4144 sub. 3**, Via Gabriele Castellini n° 5  
– Piani T/1 – categoria D/1;

al Catasto Terreni

□ **Foglio 2, mappale n° 5923**, incolt. ster. – are 01.70;

L'area è così coerenziata:

a nord:                    il mappale n° 293/b;  
a est:                     il mappale n° 2184;  
a sud:                    i mappali nn° 4284/a – 4284/b;  
a ovest:                 i mappali nn° 2487 – 1907 – 293/c.

Detto comparto è di piena ed esclusiva proprietà della Società "IMMOBILIARE CASTELLINI S.r.l." avente sede a Milano in Piazza Castello n° 19, partita I.V.A.: 05894540961, ad essa pervenuta in forza dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Gian Franco Ghisalberti, in data 06.11.2007, repertorio n° 82882/34721 registrato a Zogno il 20.11.2007 al n° 1454 serie 1T, trascritto a Como il 22.11.2007 ai nn° 41437/25205.

### 1.2 - DISLOCAZIONE DELL'AREA E DESCRIZIONE DEI FABBRICATI ESISTENTI

Il comparto da sottoporre a Piano di Recupero è situato in Via Castellini, quasi prospiciente la Caserma "De Cristoforis".

Si tratta di una area della superficie di circa 692 mq. attualmente occupata da due fabbricati di diversa tipologia in completo stato di abbandono, aventi una superficie coperta complessiva di 435,92 mq. ed una volumetria edificata di 3045,39 mc.

Il fabbricato principale è un ex opificio, destinato ad attività di tappezziere e deposito di prodotti imbottiti (divani, poltrone, ecc.), di 2 piani fuori terra, senza interrato, avente una superficie coperta di 315,07 mq., altezza di 8,40 mt ed una volumetria di 2646,59 mc.

L'altro fabbricato è una tettoia costruita in aderenza al fabbricato principale, aperta su tre lati che occupa una superficie di 120,85 mq., ha un'altezza media di 3,30 mt. ed un volume di 398,80 mc.

I fabbricati al contorno sono invece prettamente di natura residenziale ad esclusione di un paio di fabbricati di natura artigianale-commerciale, ed una vecchia tessitura, attualmente in fase di demolizione, in quanto già oggetto di piano di Recupero.

L'area è completamente pianeggiante, mediamente rialzata di circa 170 cm. rispetto alla Via Castellini dalla quale si pratica sia l'accesso pedonale che carraio.

Attualmente i fabbricati esistenti non sembrano allacciati alla rete della fognatura pubblica.

### **1.3 - URBANIZZAZIONI ESISTENTI**

Trattandosi di un comparto situato all'interno del centro edificato, l'area oggetto di intervento è già servita da quasi tutte le reti tecnologiche necessarie (ENEL, TELECOM, acquedotto, gas metano).

Da una prima verifica, infatti, le reti tecnologiche esistenti sembrano sufficienti, sia per tracciato che per dimensionamento, per garantire l'allacciamento delle nuove unità immobiliari che verranno realizzate nell'ambito del Piano di Recupero.

Per quanto riguarda invece la fognatura pubblica, la rete di scarico delle acque chiare è già presente lungo la Via Castellini mentre la rete di scarico delle acque nere ha inizio quasi all'imbocco con la Via Francesco Viganò, distante circa 83 metri dal punto di recapito degli scarichi del fabbricato in progetto.

### **1.4 - DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA SECONDO IL P.R.U.G. VIGENTE**

Il Comune di Como è dotato di Piano Regolatore Urbanistico Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 4503 del 4 Maggio 2001 e pubblicato sul BURL n° 33 del 16.08.2001.

Il P.R.U.G. vigente prevede per l'area in oggetto la seguente destinazione urbanistica:

➤ zona "B4 – EDILIZIA PREVALENTEMENTE SPECIALISTICA NON RESIDENZIALE CON DENSITA' MEDIO-ALTA"

In questa zona sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e nuova edificazione con destinazione d'uso residenziale mediante preventiva approvazione di Piano Attuativo con riferimento alla situazione della proprietà alla data del 31.12.1996.

Il progetto di Piano di Recupero nasce dalla non attualità dell'utilizzo industriale del complesso edilizio e dal conseguente tentativo di perseguire la riqualificazione ai fini residenziali dell'intero comparto da tempo in stato di completo abbandono e degrado edilizio, elevando la qualità architettonica del contesto in un lotto localizzato lungo una direttrice viaria che attraversa una zona comunque importante della città.

Detto progetto, oltre alla riqualificazione dell'intero comparto, determinerà anche la drastica riduzione delle volumetrie esistenti che verranno ridotte **da 3045,39 mc.** (esistenti) **a 2076,87 mc.** (di progetto).

### **1.5 – CARATTERISTICHE INTERVENTO**

L'obiettivo progettuale del Piano di Recupero è la riqualificazione dell'intero comparto immobiliare, da attuarsi attraverso la ristrutturazione di una parte del fabbricato esistente (che verrà mantenuta a confine) e la demolizione dell'altra parte che verrà sostituita con un nuovo volume al fine di ottenere due porzioni di fabbricato ad uso residenziale collegate tra loro per formare un unico organismo edilizio.

La porzione in ristrutturazione sarà di due piani fuori terra, oltre sottotetto non abitabile, mentre la porzione di nuova edificazione sarà di cinque piani fuori terra, per un totale complessivo di 7 appartamenti oltre ad un piano interrato comune ad uso autorimessa per 14 posti auto e locali accessori (5 cantine), il tutto per una volumetria complessiva di 1937,04 mc., inferiore al limite massimo consentito.

Il Piano di Recupero proposto consentirà di ottenere la riqualificazione ambientale di un contesto urbanistico attualmente in completo stato di degrado e abbandono, sostituendo i fabbricati esistenti con un nuovo fabbricato a destinazione compatibile con le funzioni edilizie del circondario, prevalentemente residenziali.

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

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

- il Piano di Recupero non stabilisce un quadro di riferimento per altri progetti e non influenza altri piani, nascendo dalla volontà di perseguire la riqualificazione ai fini residenziali dello specifico comparto industriale da tempo in stato di completo abbandono e degrado edilizio, essendo ammessi nella Zona Urbanistica interventi di ristrutturazione edilizia e nuova edificazione con

destinazione d'uso residenziale mediante preventiva approvazione di Piano Attuativo;

- il Piano di Recupero non ha alcuna pertinenza nella promozione dello sviluppo sostenibile;
- non vi sono problemi ambientali pertinenti al Piano di Recupero legati alla natura del sito di intervento, né tantomeno legati all'attività e alle lavorazioni che venivano svolte precedentemente negli immobili esistenti e neppure legati al nuovo intervento proposto;
- il Piano di Recupero non ha alcuna rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

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

---

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

L'area di intervento, pur essendo ubicata all'interno del centro abitato su strada di media percorrenza e in affaccio sul piazzale della Caserma "De Cristoforis", non rappresenta luogo di importanza pubblica strategica né tantomeno appartiene o è contiguo a sistemi paesistici di interesse naturalistico, storico-agrario, storico-artistico o di relazione.

L'area inoltre non interferisce con punti di vista panoramici, con percorsi di fruizione paesistico-ambientale e con elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale.

Infine l'area di intervento non riveste ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale, non essendo luogo celebrativo o simbolico della tradizione e della cultura locale e nemmeno luogo di aggregazione per la popolazione insediata.

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

Per quanto riguarda l'incidenza del progetto, la nuova articolazione dei volumi e la diversa impostazione planovolumetrica del nuovo fabbricato, pur alterando la morfologia e la tipologia del lotto, garantiranno comunque di mantenere inalterata la morfologia del sito e l'orografia del luogo nei confronti anche degli ambiti immediatamente circostanti.

Nello specifico, per quanto concerne l'aspetto morfologico, sono state modificate le altezze, l'articolazione dei volumi ed i prospetti, discostandosi notevolmente, per la porzione di nuova costruzione, dall'edificio preesistente che aveva diversa destinazione d'uso e allineandosi maggiormente agli edifici residenziali presenti nell'intorno immediato.

Per quanto concerne invece l'aspetto tipologico, si è optato per una soluzione più moderna rispetto alla maggior parte degli edifici residenziali dell'intorno, scegliendo per la nuova costruzione una copertura piana che, anche se si discosta dalle tipologie di copertura ricorrenti nella zona, è stata dettata dalla necessità di mantenere la tipologia piana esistente per la porzione in ristrutturazione e garantire una omogeneità tra le due porzioni dell'organismo in progetto che risultano tra loro collegate attraverso una passerella coperta al piano primo.

Nella scelta progettuale si è tenuto conto della posizione del fabbricato esistente e delle distanze esistenti verso gli altri fabbricati e verso i confini. Si è pertanto scelto di procedere con la ristrutturazione della porzione ad ovest del fabbricato esistente in modo da mantenere invariate le distanze esistenti e l'altezza dell'edificio. L'altra porzione del fabbricato esistente verrà invece demolita e al suo posto verrà realizzata una nuova costruzione di 5 piani fuori terra con l'altezza simile (ma inferiore) a quella degli edifici circostanti. Non vi sarà invece alcuna modifica delle quote altimetriche e dell'andamento del profilo del terreno esistente.

E' stato scelto pertanto un linguaggio moderno ed essenziale, garantendo nel contempo l'articolazione dei prospetti e delle facciate ed evitando un allineamento dei volumi al fine di ottimizzare l'impatto visivo globale.

Si può ritenere pertanto che il progetto possa provocare un cambiamento paesistico significativo ma volto ad ottenere la riqualificazione ambientale di un contesto urbanistico attualmente in disuso sostituendo il fabbricato esistente con un nuovo fabbricato a destinazione compatibile con le funzioni edilizie del circondario.

L'analisi della compatibilità paesistica del progetto viene effettuata attraverso i seguenti criteri di valutazione:

- **Incidenza ambientale**

L'incidenza ambientale che il Piano di Recupero produrrà sul sito oggetto di intervento è riconducibile esclusivamente alla trasformazione dell'area industriale dismessa in area residenziale, con evidente minor impatto urbanistico e ambientale. L'intervento inoltre non compromette la piena fruizione sensoriale paesistica del luogo non avendo incidenza rilevante sotto l'aspetto acustico, olfattivo o inquinante di altra natura.

- **Incidenza morfologica e tipologica**

La nuova articolazione dei volumi e l'adozione di tipologie costruttive diverse da quelle presenti nel circondario determinano un'alta incidenza morfologica e tipologica.

- **Incidenza linguistica**

L'intervento pur discostandosi nella scelta dello stile, dei materiali e dei colori rispetto al linguaggio della maggior parte degli edifici residenziali dell'intorno, è stato progettato in modo da essere il più possibile qualificante per la zona in relazione alla nuova articolazione dei volumi che è seriamente condizionata dall'obbligo del mantenimento di una porzione di fabbricato esistente a confine con la proprietà di terzi.

- **Incidenza visiva**

Il nuovo fabbricato non interferisce con alcuna visuale rilevante nonostante l'area di intervento sia ubicata in affaccio su strada di media percorrenza che attraversa la città e sul piazzale della Caserma "De Cristoforis". Ciò nonostante, pur essendo in parte schermato dalle alberature presenti lungo la strada stessa, l'intervento in progetto determina un alto impatto visivo in conseguenza del nuovo ingombro volumetrico decisamente di maggior impatto rispetto alla preesistenza. Si è comunque cercato di valorizzare l'intervento privilegiando una scelta di materiali e di stili che fosse il più possibile qualificante per la zona.

### **2.3 – 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:

- **Popolazione e salute umana**

Uso del suolo: Pur tenendo conto che il sito di intervento è inserito in un contesto urbanizzato, occorre considerare l'aspetto di consumo del suolo e del sottosuolo, in quanto risorse naturali non rinnovabili. Da questo punto di vista l'impatto che il Piano di Recupero produrrà sul sito oggetto di intervento è di trascurabile rilevanza poiché riconducibile esclusivamente alla trasformazione e riqualificazione di un'area già edificata anche se attualmente inutilizzata.

Accessibilità, viabilità e inquinamento acustico: L'intervento andrà a produrre un certo indice di affollamento che comporterà insorgenza di traffico indotto. Tuttavia in relazione all'esiguo numero delle unità immobiliari in progetto (7 appartamenti) rispetto ai fabbricati presenti nelle immediate vicinanze, l'impatto legato al traffico indotto è da considerarsi di trascurabile rilevanza.

Rifiuti: L'intervento andrà a produrre un certo indice di affollamento che comporterà un incremento dei quantitativi di rifiuti prodotti. Tuttavia, in relazione all'esiguo numero delle unità immobiliari in progetto rispetto ai fabbricati presenti nelle immediate vicinanze, l'impatto legato alla produzione di nuovi rifiuti è da

considerarsi di trascurabile rilevanza e controllabile attraverso una corretta gestione della raccolta dei rifiuti.

- **Suolo, acqua, aria, fattori climatici**

Suolo e sottosuolo: L'attuazione del Piano di Recupero genererà un alto impatto sul suolo e sottosuolo a causa della mancanza di superfici permeabili. E' infatti fisicamente impossibile collocare la superficie drenante richiesta, nella misura minima del 30% dell'area interessata dall'intervento, poiché il piano interrato, per tutta l'estensione dell'intero sedime, è stato destinato alla formazione di parcheggi privati che soddisfano in maniera autonoma la necessità di posti auto generata dalla ristrutturazione e dalla nuova costruzione in progetto. A tal proposito unitamente alla proposta di approvazione di Piano Attuativo è stata presentata richiesta di deroga ai sensi dell'art. 3.0.0 del Regolamento di Igiene.

Acqua: La trasformazione dell'area industriale dismessa in area residenziale comporterà l'aumento del consumo di risorse idriche nonché l'aumento del numero degli scarichi e l'incremento dello smaltimento delle acque piovane generato dalla mancanza di superficie permeabile. Le reti tecnologiche esistenti, da una prima valutazione, dovrebbero essere sufficienti, sia per tracciato che per dimensionamento, a garantire l'allacciamento delle nuove unità immobiliari che verranno realizzate nell'ambito del Piano di Recupero, senza produrre impatti nel sistema acqua.

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. L'intervento, riconducibile esclusivamente alla trasformazione dell'area industriale dismessa in area residenziale, non ha incidenza rilevante sotto l'aspetto olfattivo o inquinante di altra natura poiché le sorgenti di emissioni, individuabili esclusivamente nelle centrali termiche e nel traffico, sono molto limitate sia per l'esiguo numero di unità immobiliari previste nel progetto che per l'utilizzo di tecniche e accorgimenti tecnologici utili ad abbattere tali emissioni (caldaia comune a condensazione, pannelli solari termici, ecc.).

Consumi energetici: L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio e conseguentemente la necessità del mantenimento al suo interno del confort abitativo e più in generale del funzionamento degli impianti e delle apparecchiature elettroniche, con conseguente incremento del consumo energetico. Le caratteristiche dell'involucro e degli impianti sarà tale da

rispondere ai requisiti di legge in materia di efficienza energetica e controllo dei consumi energetici, senza produrre impatto sul sistema energia.

- **Biodiversità, flora, fauna**

Presenza di ecosistemi/biodiversità: L'area di intervento è inserita in un ambito già densamente abitato, pertanto il Piano di Recupero non interferisce con ecosistemi o ambiti di biodiversità e rispetta quanto previsto nell'ambito di Zona essendo compatibile con le funzioni edilizie del circondario prevalentemente residenziali.

Presenza di flora: Non vi è presenza di piante o essenze di pregio da tutelare.

Presenza di fauna: Non vi è presenza di specie animali da tutelare.

- **Paesaggio**

Presenza di beni e/o monumenti storico architettonici: L'area di intervento, pur essendo ubicata all'interno del centro abitato su strada di media percorrenza e in affaccio sul piazzale della Caserma "De Cristoforis", non è contigua a sistemi paesistici di interesse storico-artistico e ad elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale.

Struttura e paesaggio urbano: L'area di intervento è ubicata all'interno del centro abitato su strada di media percorrenza e in affaccio sul piazzale Monte Santo, dove affaccia anche la Caserma "De Cristoforis", ma non interferisce con punti di vista panoramici, con percorsi di fruizione paesistico-ambientale e con elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale. Anche a livello sovralocale, ossia valutando le caratteristiche del sito e le relazioni percettive che intrattiene con un intorno più ampio, non si rilevano interferenze o contiguità con elementi rilevanti dal punto di vista vedutistico né tantomeno la vicinanza a percorsi o svincoli di importanza strategica nella gestione del traffico cittadino verso altri comuni.

Sistema degli spazi pubblici: Considerato che il piano si colloca in un'area urbanizzata, nell'intorno esistono spazi e servizi pubblici con i quali non si rileva alcun conflitto.

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

- gli impatti 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 circondario senza andare ad interessare un intorno più ampio;
- non si evidenzia alcuna vulnerabilità dell'area interessata dall'intervento non essendo l'area stessa caratterizzata da speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
- gli impatti analizzati non interessano aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Gli aspetti testé trattati sono più che sufficienti per valutare la necessità di assoggettabilità a VAS, o viceversa di esclusione da tale procedura, del Piano di Recupero denominato "Via Castellini" secondo i disposti del D. Lgs. 3 Aprile 2006 N.152.

Cadorago, lì 20 giugno 2011

Dott. Ing. Daniele Tagliati