

5- PREVISIONI PROGETTUALI D'INTERVENTO

5.1. Localizzazione e morfologia del sito

Il sito in oggetto è di fatto antropizzato e con una presenza piuttosto massiccia e disomogenea di edifici, se si esclude l'area a verde presente sul lato sud, al di là della strada privata Via Foppaola.

L'area d'intervento è generalmente caratterizzata da una morfologia collinare e tipica del fondo valle di origine glaciale. I versanti veri e propri si trovano più spostati a monte rispetto all'area di interesse, che risulta sostanzialmente una zona pressoché pianeggiante e di raccordo tra il versante collinare e il corso d'acqua, il lago di Garlate.

Le aree al contorno sono caratterizzate dalla presenza di insediamenti eterogenei: residenziali, industriali nonché da strutture ricettive (camping) edificati in svariati periodi, privi di particolari connotazioni architettoniche, morfologiche e simboliche.

La morfologia del sito, pressoché pianeggiante, non pone particolari problematiche per sistemazioni idraulico-forestali o di natura geologica o idrogeologica; peraltro l'unico intervento di questo tipo che si renderà necessario sarà di modesta entità e riguarderà la sola modifica, per una parte limitata dell'ampliamento, dell'andamento del profilo naturale del terreno con l'abbassamento della quota naturale del terreno di circa un metro.

5.2 Descrizione dell'intervento

La ditta Raccordi Speciali s.r.l. svolge un'attività che è sinteticamente classificabile come "lavorazioni a freddo su tubazioni in rame".

L'intero ciclo produttivo, prevedendo sostanzialmente solo operazioni di taglio e piegatura dei tubi, è a bassissimo impatto ambientale in quanto non origina emissioni sonore eccedenti quelle previste per insediamenti residenziali (vedasi allegata documentazione di previsione di impatto acustico) o alcun tipo di esalazione di fumi e odori

L'intervento in progetto è finalizzato a dotare il complesso produttivo esistente di quell'ampliamento che le è indispensabile per attuare una profonda riorganizzazione del suo ciclo produttivo.

Questo intervento di razionalizzazione e potenziamento è divenuto ormai indifferibile per poter mantenere e consolidare le posizioni di

mercato faticosamente raggiunte e salvaguardare così anche il livello occupazionale.

L'intervento previsto è così sintetizzabile:

- abbassamento della quota di pavimento dell'esistente magazzino a piano seminterrato e ampliamento dello stesso. In proposito si precisa che nel magazzino non è prevista la presenza continuativa di personale e che la permanenza massima di addetti non supererà le quattro ore giornaliere;
- ampliamento al piano terra della zona destinata alle lavorazioni;
- sistemazione e sopralzo dell'esistente zona uffici e intervento sulle relative facciate in modo da uniformarne l'aspetto estetico con quello del nuovo corpo in ampliamento. La prevista aggiunta di un pannello esterno alle esistenti murature perimetrali non costituisce incremento di volumi o superfici ai sensi dell'art. 2 comma 1-ter della L.R. 20/04/1995 n. 26 come modificata dall'art. 12 della L.R. 28/12/2007 n. 33;
- Sistemazione delle aree esterne con delimitazione tra aree a verde e superfici destinate a parcheggio e spazi di manovra.

Le caratteristiche costruttive dell'intervento in progetto sono le seguenti:

- struttura portante in calcestruzzo armato prefabbricato;
- tamponamento perimetrale con pannelli prefabbricati in cemento con scanalature color grigio cemento;
- copertura con tegoli prefabbricati in c.a.p. per la maggior parte dell'ampliamento con rivestimento in membrana plastica impermeabilizzante di color bianco, con inseriti lucernari parzialmente apribili e lattoneria in lamiera smaltata color "grigio canna di fucile";
- copertura piana della residua porzione di ampliamento e del sopralzo zona uffici con elementi prefabbricati in c.a.p. e le medesime caratteristiche di finitura del resto della copertura;
- serramenti in profili di alluminio, a taglio termico, con vetrocamera color grigio chiaro. I portoni, in lamiera coibentata, saranno verniciati color grigio scuro;
- pannelli fotovoltaici installati nella parte piana della copertura per formazione nuovo impianto ai sensi del Decreto Rinnovabili n. 28/2011;

- impianto di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura nella zona magazzini e uffici con termostrisce nel residuo capannone.

In aggiunta a quanto già sopra enunciato in merito al bassissimo livello di impatto ambientale originato dall'intervento e dalle attività lavorative che vi verrebbero attuate verrà posta la massima cura per minimizzare le conseguenze cui potrebbe dar luogo la contiguità con insediamenti residenziali. Si procederà alla formazione di parziali schermature a verde delle facciate con posizionamento di reti metalliche del tipo "archinet" di Costacurta S.p.A., fissate su intelaiatura in tubolari metallici color grigio ferro, a parziale copertura del fabbricato e come supporto per la crescita di rampicanti, atti a mascherare il corpo di fabbrica mitigandone di fatto l'impatto.

Nel fabbricato in ampliamento verranno inseriti i macchinari relativi al ciclo produttivo, liberando il capannone sottostante limitrofo che verrà utilizzato come deposito e stoccaggio delle materie prime e dei prodotti finiti.

I macchinari che entreranno nell'ampliamento in oggetto saranno sostanzialmente delle sagomatici che tratteranno i tubi di rame, oltre che operatrici per il piegamento, taglio dei tubi e raccorderie varie, nonché utensili di scopo.

Si allega di seguito un layout riguardante la suddivisione interna del capannone con indicato il posizionamento indicativo dei macchinari che verranno inseriti nonché le tavole progettuali in scala (stato di fatto e progetto) del progetto architettonico, conformi a quanto presentato in Comune, già oggetto di Parere Favorevole da parte della Commissione del Paesaggio, nella seduta dell'08/05/2014 pratica n. 38/2013 (vedere copia del Parere allegato) e sulle quali la Regione, a seguito di trasmissione del progetto, non si è espressa nei termini previsti per Legge, di fatto "avallando" l'intervento con la disciplina del *silenzio-assenso*.

5.3 Verifiche planivolumetriche

L'intervento in progetto prevede l'ampliamento del capannone esistente, avente sup. coperta pari a mq. 808,28 con **l'aggiunta di una superficie coperta di mq 1399,18.** (Tav.16)

Considerato che il lotto su cui sorge il capannone ha una superficie di mq. 4.344 ca. la superficie coperta totale del complesso originato dal previsto ampliamento - pari a mq. 2.207,46 - darebbe luogo ad un rapporto di copertura pari al 50,80% circa ovvero un indice decisamente ridotto rispetto a quello normalmente previsto per le zone industriali. Si prendano ad esempio come riferimento le zone individuate nel P.G.T. come D1 art. 23 delle N.T.A. (dal momento in cui per le zone D2 non è specificato nulla poiché destinate ad accogliere volumetrie di fabbricati in demolizione) – Ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva di completamento – il cui indice di copertura massimo (SC) è pari al 60% e la SLP massima consentita è pari all'80% della Sf. Tali indici massimi risultano superiori se paragonati a quelli dell'intervento in progetto, dimostrando la coerenza di quanto proposto con le restanti parti omogenee di territorio aventi prevalentemente destinazione produttiva.

Anche l'esistente S.L.P. - pari a mq. 1.196,55 – viene **incrementata di mq 1.800,30** portando così la S.L.P. complessiva a un totale di 2.996,85 mq. Ovvero con un rapporto pari al 68,30% circa della superficie del lotto. (Tav.16)

Le aree da destinare a parcheggio sono state individuate tutte all'interno del lotto come meglio evidenziato sulla tavola 15.

Inoltre, sulla stessa tavola, è stata verificata la Superficie Drenante che complessivamente sarà pari a mq 682 circa, contro il minimo richiesto di mq 651,68 pari al 15% della Superficie del lotto di proprietà.

I dati qui sopra riportati sono riportati sulle tavole progettuali allegate alla presente relazione, conformi alla pratica comunale.

5.4 Allacciamenti alla fognatura ed alla tombinatura comunale

A) Allacciamento alla fognatura

Attualmente il capannone oggetto d'intervento risulta essere collegato alla fognatura comunale situata lungo la via Foppaola, in virtù dell'autorizzazione n. 8/2010.

Il condotto principale esistente lungo la via Foppaola risulta essere costituito da una tubazione primaria in pvc, del diametro di 250 cm, con recapito in una vasca di raccolta del tipo prefabbricato, che a sua volta, attraverso una tubazione in polietilene ad alta densità De 100 mm PN 6, ha il compito di trasportare il liquame dalla stazione di sollevamento fino ad una cameretta posta sulla banchina al margine della SP. 72 con recapito finale al depuratore Consortile. (tale impianto di sollevamento è stato autorizzato dal Comune di Garlate)
L'impianto di sollevamento, necessario poiché la quota del refluo in uscita si trova ad una quota inferiore rispetto alla fognatura comunale è dimensionato in maniera tale da assicurare il completo allontanamento delle acque di scarico, anche in situazione di emergenza.

A fronte dell'ampliamento del capannone, di cui alla presente VAS, verranno fatte le verifiche idrauliche necessarie per controllare che le attuali condizioni del condotto fognario e delle due pompe esistenti, siano in grado di supportare l'aumento di carico previsto, comunque modesto.

Contrariamente si provvederà ad un adeguamento dell'impianto in questione, così come richiesto dall' ARPA nel parere espresso Pratica n. 2015.5.43.22

B) Allacciamento alla tombinatura

La permeabilità del terreno presente nel sottosuolo del lotto oggetto d'intervento, risulta essere potenzialmente idonea per lo smaltimento di buona parte delle acque meteoriche dell'ampliamento e le eventuali eccedenze potrebbero essere convogliate nella tombinatura presente lungo la via Foppaola.

I valori del terreno rientrano nell'ambito delle caratteristiche dei terreni a medio grado di permeabilità, tipico delle sabbie limose medio-fini.

Un eventuale sistema di raccolta e smaltimento delle acque dovrà essere opportunamente dimensionato sulla scorta dei risultati dell'indagine geologica allegata a corredo del presente documento.

In merito alle lavorazioni effettuate ed a quelle in previsione non si riscontra la presenza alcuna di centri di pericolo (es. depositi di oli lubrificanti nuovi od usati, deposito materie prime, rifiuti soggetti al dilavamento) in grado di contaminare le acque meteoriche di seconda pioggia/dilavamento.

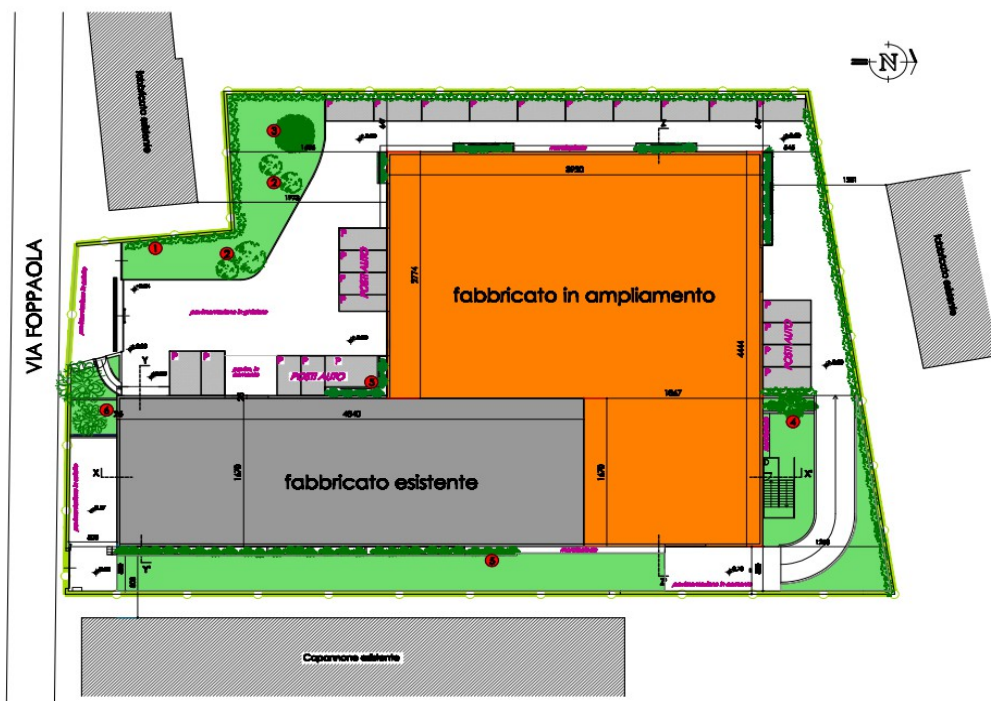
5.5 Percettività dell'intervento

La percezione visiva dell'opera in progetto, che costituirà comunque una trasformazione del luogo, è ridotta al minimo poiché l'intervento sarà visibile pressoché esclusivamente dalle zone a monte, interessate comunque dalla presenza di fabbricati eterogenei che ne oscureranno la percezione dell'intervento.

Il punto di vista dal quale l'ampliamento sarà maggiormente visibile è il tratto di S.P. n° 72 in direzione Lecco.

La presenza di un fabbricato residenziale e di un capannone industriale che si frappongono tra l'intervento in progetto e il lago di Garlate, nonché la presenza sulla riva di una zona alberata, renderanno invece totalmente invisibile dal lago, il nuovo corpo di fabbrica.

Si può concludere che l'intervento sia percettibile direttamente dal sito medesimo, o nelle immediate vicinanze di esso e che, in linea con il Documento di Piano, di cui alla Relazione, Allegato A1bis, salvaguardi i corridoi paesaggistici e visivi di collegamento da e verso lago, mantenendo l'identità territoriale e contrastandone la frammentazione.



Stralcio della planimetria di progetto

A conferma di quanto sopra esplicitato si allegano le immagini dell'inserimento ambientale del capannone oggetto d'intervento. Le simulazioni tridimensionali sono state eseguite sulle fotografie dello stato di fatto riportate al paragrafo 2.3



Vista dalla S.P.72



Vista dal terreno limitrofo



Vista sul secondo ingresso



Vista sul retro