



Comune di Lecco

Lecco, 09/06/2014	Spett.le Autorità di Bacino del Lario e dei Laghi Minori c/o "Villa Monastero" Via Polvani, 2 23829 Varenna (LC)
Prot. n. 34286 del 16/06/2014 <b>Servizio Ufficio di Piano</b> Telefono 0341 481.308 fax 0341 481.423 Responsabile del procedimento: e-mail urbanistica@comune.lecco.it	
Rif:	

**Oggetto: Richiesta parere da Parte dell'Autorità di Bacino del Lario e dei Laghi Minori per rilascio di concessione demaniale per il periodo 01/01/2013 – 31/12/2028, nel Comune di Lecco sui mappali 3911, 2562, 2563, 2564, 3930 e 392 C.T. foglio 4 comune censuario di Maggianico, amministrativo di Lecco - sigla Lecco/30. Richiedente concessione EDILNORD S.R.L.**

In riferimento alla richiesta ai sensi del punto 55 commi d) e f) della DGRL N. 8/7967 di parere di conformità urbanistica rispetto agli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale e urbanistica comunali

**IL DIRETTORE DI SETTORE**

Vista la documentazione trasmessa dall'Autorità di Bacino del Lario e dei Laghi Minori inerente la richiesta di concessione di occupazione dei mappali nn. 3911, 2562, 2563, 2564, 3930 e 392 C.T. foglio 4 comune censuario di Maggianico, amministrativo di Lecco.

Visto il PRG vigente approvato con DGRL VII/49486 del 07.04.2000.

Visto il PGT adottato con Deliberazione di C.C: n. 1 del 23/24 gennaio 2014, attualmente in salvaguardia.

Visto l'art. 107 del Dlgs.267/00

Premesso che:

- l'area oggetto di richiesta per il PRG vigente in zona omogenea "B" ricade:
  - mappali nn. 3911, 2562, 2563, 2564, 3930 e 392 parte, in ambito individuato con apposito segno grafico nell'azonamento del Piano Regolatore Generale vigente in base al quale al termine della realizzazione delle opere stradali inerenti la S.R. 639 (ex S.S. 639) si prevede una superficie a standard verde pubblico e/o parcheggio pubblico "P" di mq. 11.300 m<sup>2</sup>, art. 20 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG; pertanto questa porzione di area interessata dall'insediamento, per il Piano Regolatore Generale vigente, non è da considerarsi come destinata a mobilità ma a verde pubblico e parcheggio;
  - parte del mappale 392 in zona "II – Attività industriali specifiche" art. 21.3.2 delle NTA del PRG e zona "IA, Attività produttive industriali e artigianali in genere", artt. 21.3.1 delle NTA di PRG;
  - per quanto attiene alla classe di fattibilità geologica la zona in oggetto risulta in classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni, sottoclasse "2A" aree limitate della classe "2" dove la componente idrogeologica è predominante ovvero alto grado di vulnerabilità della falda e bassa soggiacenza della stessa, prescrizioni le indagini della relazione geologica obbligatoria per tutte le opere edilizie di nuova costruzione, dovranno porre particolare attenzione a verifiche di tipo idrogeologico e geotecnico per le fondazioni;
  - il PRG all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione ha inteso normare le situazioni esistenti difformi da quelle previste prevedendo che: "Quando non sia diversamente specificato nei singoli articoli o nelle tavole di azionamento si intende che gli edifici e gli spazi aperti esistenti non conformi alle previsioni di PRG possano essere oggetto di sola manutenzione ordinaria o straordinaria, salvo diverse disposizioni discendenti da normative di carattere generale".
- Per il PGT adottato:

- mappali nn. 3911, 2562, 2563, 2564, 3930 e 392 parte, in ambito individuato nel Piano dei Servizi tra i servizi in progetto con vincolo di destinazione definite all'art. 3 punto 4) NTAPS. Nel caso di specie trattandosi di aree del demanio lacuale bisogna fare riferimento all'art. 16 delle NTAPS "Situazioni esistenti difformi dalle previsioni del Piano dei servizi ricadenti in aree del demanio idrico lacuale" ai sensi del quale "Le situazioni esistenti, se a suo tempo legittimamente realizzate, e l'utilizzazione di aree e di immobili difformi dalla previsione per servizi del PS, possono essere mantenute e considerate urbanisticamente conformi, ai fini dell'eventuale concessione demaniale, esclusivamente a seguito di parere favorevole da parte del comune sull'uso richiesto e fino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle previsioni del PS.  
Le aree e le costruzioni di cui sopra possono costituire oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; detta facoltà può essere esercitata solo fino all'approvazione del piano attuativo, del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle previsioni del PS";
  - parte del mappale 392 nel Piano delle Regole individuato come "Zona territoriale produttiva P1" art.6 NTAPR;
  - per lo studio geologico di supporto al PGT l'area è in classe 2 "Fattibilità con modeste limitazioni" art. 2.2 delle Norme geologiche di piano. La classe 2 comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso. Per superare tali condizioni limitative, sono necessari approfondimenti di carattere geologico e idrogeologico che valutino la compatibilità dell'intervento previsto con le caratteristiche del sito. Approfondimenti che dovranno essere redatti in conformità con le prescrizioni disposte per tale classe al punto 2.2.3 delle Norme geologiche di Piano;
- l'area oggetto di richiesta è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 artt. 134 e 142 (punto b) 300 metri dal lago e punto c) 150 metri dalla sponda dei fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli appositi elenchi, per il PPR rientra nell'ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi Insubrici art. 19 commi 5 e 6 norme del PPR e nell'ambito di salvaguardia dello scenario lacuale art. 19 comma 4 norme PPR; risulta esterna al perimetro del Parco Adda Nord ma ricompresa nelle aree individuate dallo stesso PTC come aree esterne di particolare valore art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC, che formula una serie di indirizzi per la pianificazione comunale intesi a garantire in queste aree esterne il rispetto dei valori paesistici di rilievo, e all'interno di tali aree tutti gli interventi dovranno essere valutati con riferimento al contesto in cui si andranno a collocare e quindi in relazione alla loro incidenza sul contesto stesso. L'area inoltre è interessata dal tracciato "corridoio atterraggio/decollo elicotteri", dal passaggio di linea elettrica media tensione interrata, da metanodotto condotta interrata alta e media pressione e condotta gas interrata media pressione.

### **Tutto ciò premesso e considerato**

per quanto attiene all'area già oggetto di occupazione e dell'attività:

- per il PRG vigente, l'area di cui ai mappali nn. 3911, 2562, 2563, 2564, 3930 e 392 parte, per la quale è prevista la sistemazione verde pubblico e parcheggi, non risulta conforme all'uso richiesto nella richiesta, pertanto nel caso di specie se ai fini del rilascio della concessione in oggetto l'utilizzo dell'area richiesto sia da intendersi come nuovo insediamento non risulta conforme con le destinazioni previste dall'art.20 delle NTA di PRG, se invece deve considerarsi come prosecuzione di attività e utilizzo già in essere, può essere ricondotto ai disposti dell'art. 34 delle NTA che norma le situazioni esistenti difformi da quelle previste dal PRG. La rimanente area del mappale 392 in zona II e IA risulta conforme come utilizzo alle previsioni del PRG;
- per il PGT adottato, l'area di cui ai mappali nn. 3911, 2562, 2563, 2564, 3930 e 392 parte, in ambito individuato nel Piano dei Servizi tra i servizi in progetto con vincolo di destinazione, ai sensi dell'art. 16 delle NTAPS "Situazioni esistenti difformi dalle previsioni del Piano dei servizi ricadenti in aree del demanio idrico lacuale", le situazioni esistenti, se a suo tempo legittimamente realizzate, e l'utilizzazione di aree e di immobili difformi dalla previsione per servizi del PS, possono essere mantenute e considerate urbanisticamente conformi, ai fini dell'eventuale concessione demaniale, esclusivamente a seguito di parere favorevole da parte del comune sull'uso richiesto e fino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle previsioni del PS. Pertanto per la conformità in tale ambito si deve fare riferimento allo specifico parere formulato con deliberazione di Giunta Comunale sull'uso dell'area .  
La rimanente area del mappale 392 in zona P1 "Zona territoriale produttiva", risulta conforme come utilizzo alle previsioni del PRG;

Per quanto attiene alla richiesta di concessione di ulteriore area in ampliamento dell'attività in adiacenza all'area già utilizzata, individuata al mappale 3911, da utilizzare a parcheggio, si presuppone privato a servizio dell'attività visto che nella documentazione a corredo della richiesta non sussistono indicazioni specifiche sul fatto che venga realizzato come parcheggio pubblico, tale ampliamento e utilizzo non risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, in quanto l'area è destinata, come specificato in premessa, a standard e servizi sia nel PRG che nel PGT; nel caso di specie trattandosi di ampliamento dell'attività non ricorrono i presupposti dell'art. 34 delle NTA del PRG vigente e dell'art. 16 delle NTAPS del PGT adottato che normano situazioni esistenti, inoltre la fattispecie dell'ampliamento esula dagli interventi consentiti negli articoli dianzi citati che prevedono esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Distinti saluti

Il Direttore di Servizio  
Dott. Fabrizio Rusconi

Il Direttore di Settore  
Arch. Andrea Pozzi