



**Comune di Paderno D'Adda**

*Piazza Vittoria, 8, 23877 - Paderno d'Adda (LC)  
Codice fiscale / P. IVA: 85000710138 / 00908130131*

**RELAZIONE ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI  
APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "AT8"  
(Art.14 comma 1 - Legge Regionale 11 marzo 2005 e s.m.i.)**

A seguito di richiesta di “**Approvazione di piano Attuativo denominato “AT8”**” - Prot. Gen. 3988 in data 22/04/2024 (P.E. n. 37/2024), presentata da:

**a) EDILIZIA INNOVATIVA SRL**, con sede in Merate (LC), Viale verdi n.113, C.F. e P.IVA 03986850133;

**b) VISCARDI ETTORE**, nato a Paderno Robbiate (CO) il 11 agosto 1945, residente a Paderno d'Adda (LC), via Parini n.7, codice fiscale VSCTTR45M11G223G;

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

- Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- Visto il D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;
- Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.;
- . Visto il D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- Visto il D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- Visto il P.T.R. Vigente di Regione Lombardia;
- Visto il P.T.C.P. Vigente della Provincia di Lecco;
- Visto il P.T.C. Vigente del Parco Adda Nord;
- Visto il P.G.T. Vigente del Comune di Paderno d'Adda;
- Visto il R.D. 25 luglio 1904;
- Visto il Codice Civile;

*Comune di Paderno d'Adda  
Piazza Vittoria, 8, 23877 - Paderno d'Adda (LC)  
Codice fiscale / P. IVA: 85000710138 / 00908130131*

- Visto il Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- Vista la D.G.R. n.7/14739 del 24.10.2003 Criteri per la classificazione delle strade;
- Vista la D.G.R. n.7/19709 del 03.12.2004 classificazione delle strade;
- Vista la D.G.R. n.8/3219 del 27.09.2006;
- Visto il D.M. 19.04.2006 Criteri per la costruzione delle intersezioni stradali;
- Visto il Decr. 05.11.2001 Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade;
- Visto il Reg. Reg. 24.04.2006 n.7 Norme tecniche per la costruzione delle strade;
- esaminati tutti gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di **“Approvazione di piano Attuativo denominato “AT8”**,

### **RAVVISA**

le seguenti **criticità, non conformità e motivi ostativi** all’approvazione del **Piano Attuativo denominato “AT8”** rispetto alle leggi, alle Norme e ai Regolamenti sopracitati:

**1) L’ Ambito di trasformazione – AT8 (Via delle Liviere)** è individuato nella **Tav. DP03 “Previsioni di Piano”** e da apposita scheda a pagg. 54-55 del **D.D.P. “Obiettivi Strategici di Sviluppo”**.

L’area oggetto di **Piano Attuativo** ricade in zona **“Classe 3 di Sensibilità Paesaggistica media”** normata dall’**art. 39.4 delle N.T.A. - Tav. PR04 - P.D.R. del P.G.T. Vigente** e in zona **“Aree esterne di particolare valore”** normata dall’**art. 5 c.2, c.4 delle N.T.A. del P.T.C. Vigente del Parco Adda Nord**.

A meno di **150 m.** est dall’area oggetto di **Piano Attuativo** si trova la **Cascina Assunta** identificata come **“Architettura Agricola” - “Elementi di preminente interesse storico – culturale e paesistico”** (Artt. 16,17,18 N.T.A. del P.T.C. P.T.C. Vigente del Parco Adda Nord).

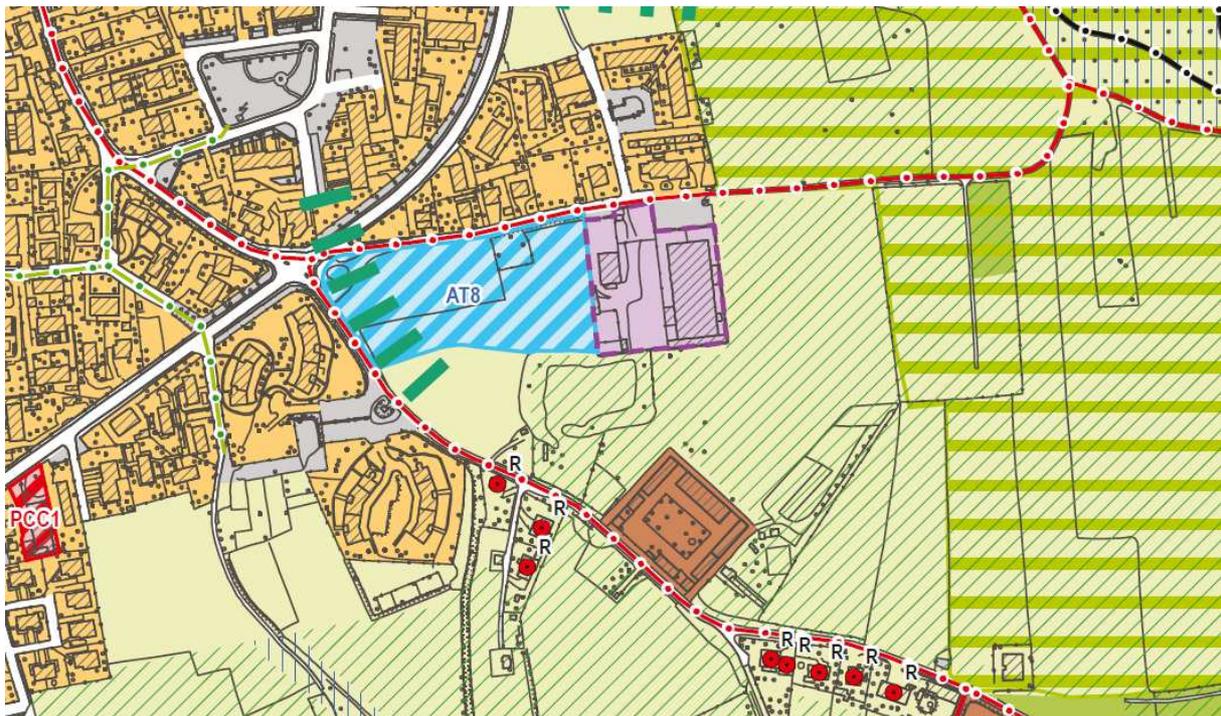
A circa **450 m.** nord-ovest dall’area oggetto di **Piano Attuativo** si trova il **“Ponte di Paderno”** identificato come **“Archeologia Industriale” - “Elementi di preminente interesse storico – culturale e paesistico”** (Artt. 16,17,18 N.T.A. del P.T.C. P.T.C. Vigente del Parco Adda Nord).

A circa **450 m.** nord ovest – nord - nord est dall’area oggetto inizia il declivio della **Valle dell’Adda**.

A sud dell'area oggetto di **Piano Attuativo** si trova l'altopiano asciutto caratterizzato dalla presenza di canali irrigui artificiali tra i quali la “**Roggia Annoni**” oggetto di tutela (**Artt. 16,17,18 N.T.A. del P.T.C. P.T.C. Vigente del Parco Adda Nord**).

Tutta l'area è quindi caratterizzata da una **forte valenza paesaggistica – ambientale** e dalla presenza del **Complesso Architettonico di Cascina Assunta** tipico esempio di **Architettura Rurale** della Brianza quale **forte presenza urbanistica, tipologica e architettonica** al punto tale da costituire una vera e propria **matrice** sul territorio.

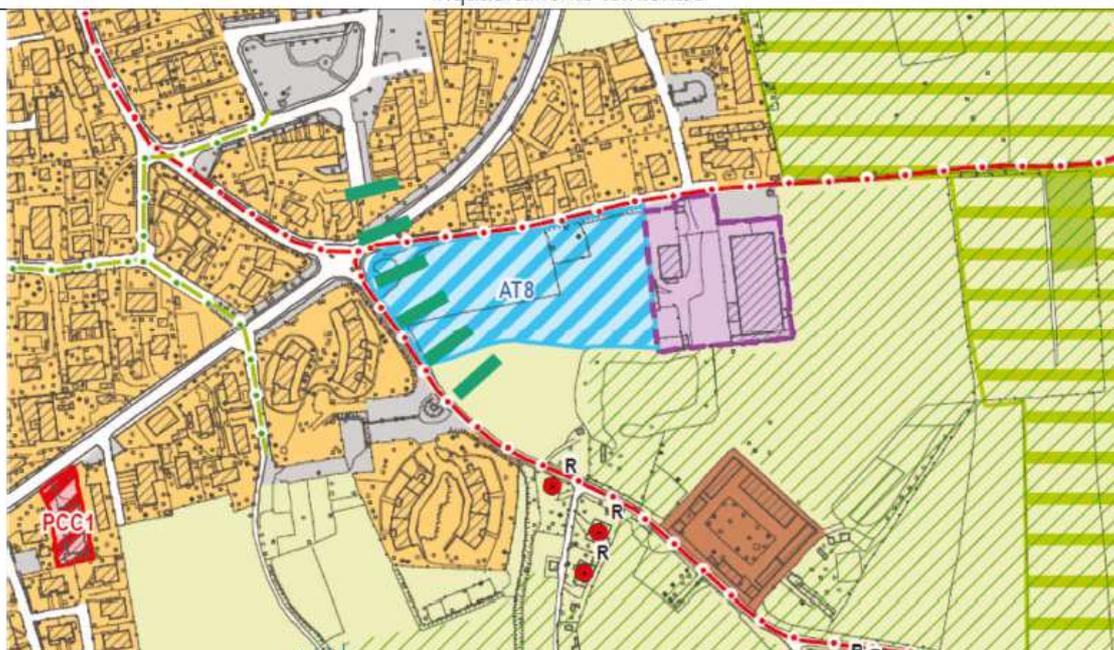
La **composizione urbanistica, architettonica tipologica ed edilizia del Piano Attuativo** proposto per l'approvazione non è **coerente con il contesto paesaggistico-ambientale e con le norme e i vincoli paesaggistici, ambientali, architettonici, tipologici sopracitati** in quanto gli **Edifici** in progetto sono ispirati ad una **Architettura Minimalista – Modernista** che **non si adatta** ad un contesto territoriale a **forte valenza paesaggistica – ambientale** nel quale occorre utilizzare una **pianificazione e un'Architettura con chiari rimandi alla tradizione locale** e che sia improntata alla **valorizzazione della bellezza e della tipicità dei luoghi** oltre che ad una attenta, sensibile e ordinata ricucitura con il tessuto urbano già edificato.



**ESTRATTO TAV. DP03 - D.D.P.**

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT8 (VIA DELLE LIVIERE)

### Inquadramento territoriale



### Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici

Superficie Territoriale - ST	13.115 mq
Indice di Copertura - IC	0,30 mq/mq
Superficie Lorda – SL (valori massimi)	2.880 mq
Indice di Permeabilità Fondiaria - IPF	30% minimo;
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	58 (volume massimo riferito al residenziale pari a 8.640 mc)
N° Piani fuori terra massimi	2
Altezza massima dell'edificio	6,5 metri

### Destinazioni d'uso ammesse

- ↘ GF1 (100% della SL di previsione – a saturazione; Volume max pari a 8.640 mc);
- ↘ Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.3 – GF6 (max 30% della SL massima di previsione – a saturazione; Volume max pari a 2.592 mc)
- ↘ Sono esclusi i Gf qui non menzionati.

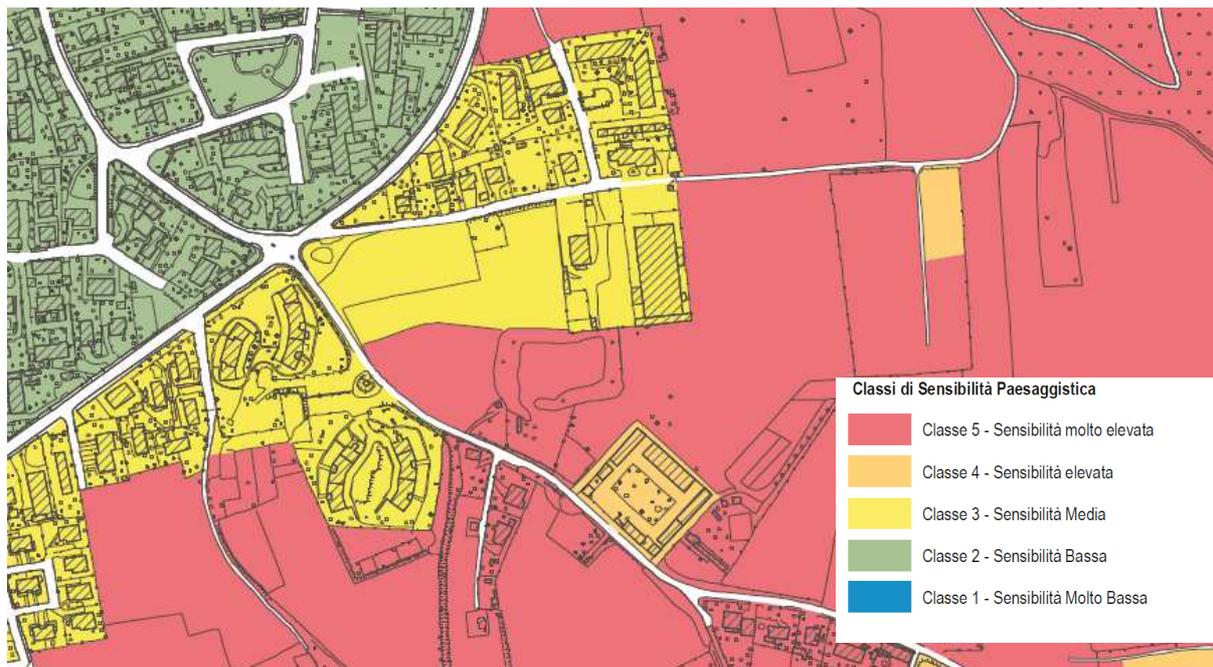
### Cessione di Aree a Servizi/Opere Pubbliche (Intra/Extra comparto)

1. Cessione e Realizzazione di aree a parcheggi alberati di uso pubblico, all'interno dell'ambito, nella misura di 1 posto auto (12,5 mq) ogni 50 mq di SL per gli interventi a carattere residenziale; nella misura di cui all'art. 9.4 delle NTA del PdS per il restante delle destinazioni d'uso ammesse; è possibile monetizzare una quantità max pari ad 1/3 dei parametri di cui precedentemente qualora sia dimostrata l'impossibilità del totale reperimento in loco;

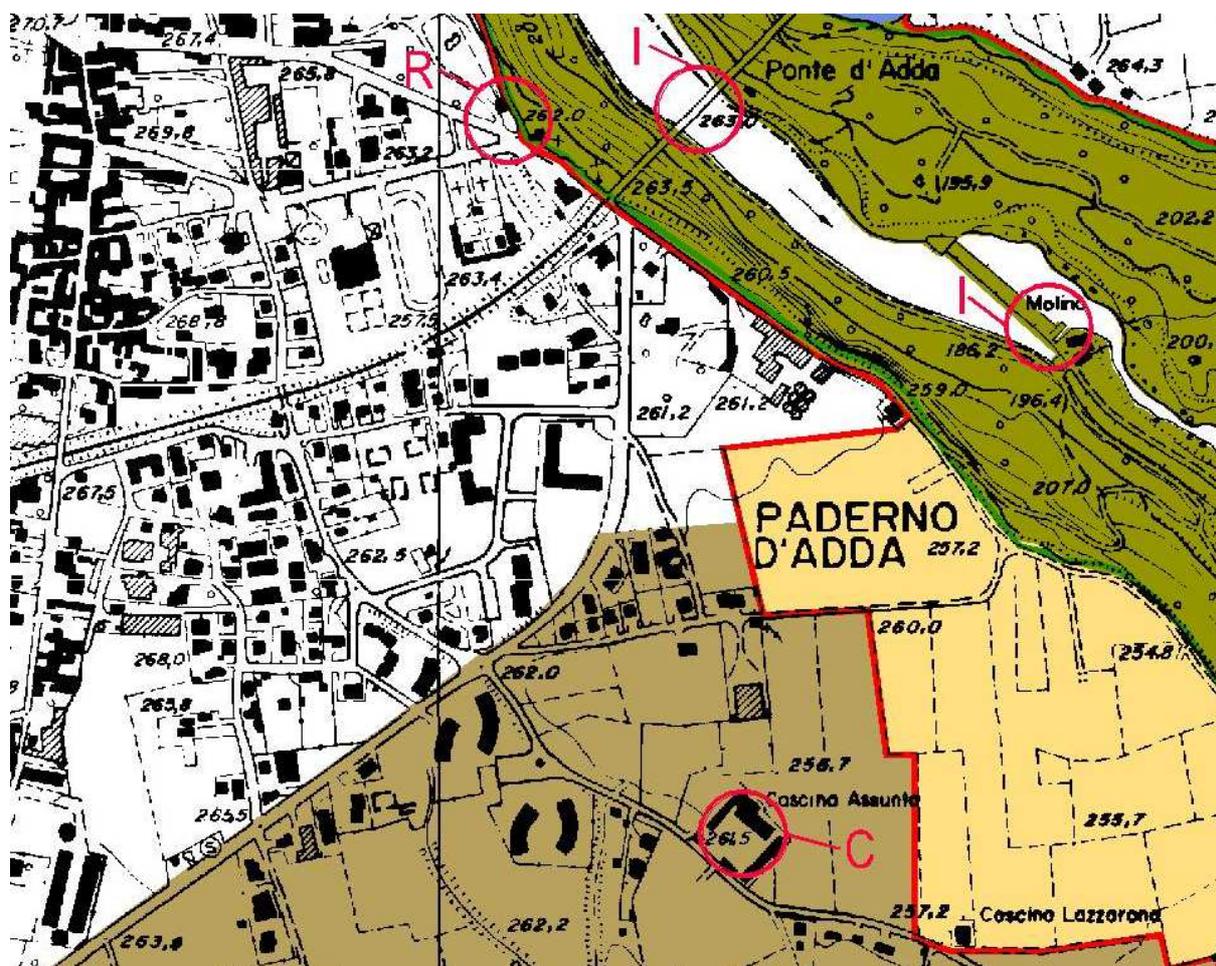
### Direttive

- ↘ L'attuazione dell'ambito deve avvenire mantenendo obbligatoriamente il cono visuale da Via Festini verso la Cascina Assunta (arretramento mt 30 da Via della Fornace);
- ↘ E' obbligatoria la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria dell'AT) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico; tale studio dovrà necessariamente fare anche riferimento alla previsione di realizzazione di rotonda su Via Festini angolo Via Marconi/Fornace in carico al PCC1 cui si rimanda;

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti);</li> <li>➤ Approfondimento, nella fase attuativa, dell'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;</li> <li>➤ Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato;</li> <li>➤ Vista la contiguità degli ambiti con zone in cui è presente la funzione produttiva, al fine di evitare ricadute negative sulla futura destinazione residenziale, deve essere prevista la realizzazione di una adeguata fascia di salvaguardia ambientale avente funzione di zona filtro a separazione tra gli edifici a destinazione artigianale/produttiva esistenti nel lotto contiguo, dagli edifici residenziali di futura realizzazione. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di edifici, dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente;</li> <li>➤ Gli interventi dovranno garantire il rispetto dei valori paesistici di rilievo mediante un'indagine analitico-descrittiva che contenga l'identificazione degli elementi di valore storico e naturale, garantendo quanto previsto dall'art. 5 comma 2 e dal comma 4 punto II) del vigente PTC del Parco Adda Nord;</li> <li>➤ E' necessario per quanto possibile limitare il ricorso ai materiali di cava, e aumentare il ricorso a materiali rinnovabili o derivanti da riciclo;</li> <li>➤ E' necessario per quanto possibile limitare i consumi idrici sia con interventi progettuali sull'edificio sia a scala d'ambito prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi;</li> <li>➤ E' necessario considerare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici;</li> <li>➤ E' necessaria un'attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, per ridurre sia eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che il consumo di energia;</li> <li>➤ E' necessario fare riferimento alle disposizioni di cui al Piano di Zonizzazione Acustica Comunale al fine di garantire adeguato clima acustico-ambientale in particolare nelle fasce di contatto tra destinazioni d'uso diverse esterne al perimetro dell'ambito di trasformazione;</li> <li>➤ E' necessario fare riferimento ai dati e alle prescrizioni dello studio geologico-sismico-idrogeologico allegato alla Variante PGT ai fini del rispetto delle specifiche classi di fattibilità geologica e scenari di pericolosità sismica locale interessanti l'ambito AT, ancorchè per le modalità di calcolo dei volumi idrici da gestire per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica relativi all'intervento;</li> </ul>
<b>Criteria perequativi e compensativi</b>
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato, indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La SL/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative delle presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.
<b>Premialità</b>
La Variante PGT attribuisce a tale ambiti la possibilità di aumento volumetrico (esclusivamente residenziale) pari al 15% in più rispetto alla SL prevista al fine di destinare i potenziali introiti a specifici interventi di qualificazione dell'arredo urbano del NAF, realizzazione di Hub della Mobilità Sostenibile e azioni relative ai Servizi Ecosistemici di cui all'art. 16 delle NTA del PdS.
<b>Strumenti di Attuazione</b>
Permesso di Costruire Convenzionato



**ESTRATTO TAV. PR04 – P.D.R.**



**ESTRATTO TAV.7 – P.T.C. - PARCO ADDA NORD**



FOTOINSERIMENTO CON CASCINA ASSUNTA



FOTOINSERIMENTO CON CASCINA ASSUNTA

2) Il Progetto **non rispetta** le prescrizioni dell'art. 11 del P.D.S. in quanto **non prevede** la realizzazione delle **piste ciclabili** previste dal D.D.P e dal P.D.S. lungo Via delle Liviere e - Via Strada Fornace e **non prevede l'adeguamento delle dimensioni** della carreggiata stradale di

Via delle Liviere per il passaggio di **mezzi pesanti** secondo la normativa vigente e secondo quanto previsto dal **Piano dei Servizi** in materia di progettazione e realizzazione delle strade.

3) Le **opere di urbanizzazione** (parcheggi, marciapiedi, percorsi, verde ecc) previste in progetto e in cessione al comune di Paderno d'Adda **non soddisfano l'interesse pubblico**, in quanto oltre a non prevedere quanto previsto al **punto 2)** devono essere **ridimensionate e meglio ricollocate** all'interno dell'**Ambito AT8**;

4) Il Progetto **non rispetta e non è conforme** all'**Art.5** delle NTA del PDR del PGT vigente, all'art. **873 C.C.** e al **D.M.1444/1968** che regolano le distanze dai confini e tra i fabbricati.

**Gli Edifici, le scarpate e terrapieni artificiali in progetto non rispettano le distanze legali dai confini e dalle costruzioni esistenti.**

Giurisprudenza consolidata considera **le scarpate e i terrapieni artificiali come costruzioni e come tali devono rispettare le distanze legali**, si veda **Corte Suprema di Cassazione n. 18509 del 02/09/2014.**

5) Il Progetto **non rispetta** quanto previsto dall'**Art.96 lett. f) del Regio Decreto 523/1904** che prevede le distanze minime da mantenere dal reticolo idrico minore – **“Roggia Annoni”** . L'articolo è di seguito integralmente riportato:

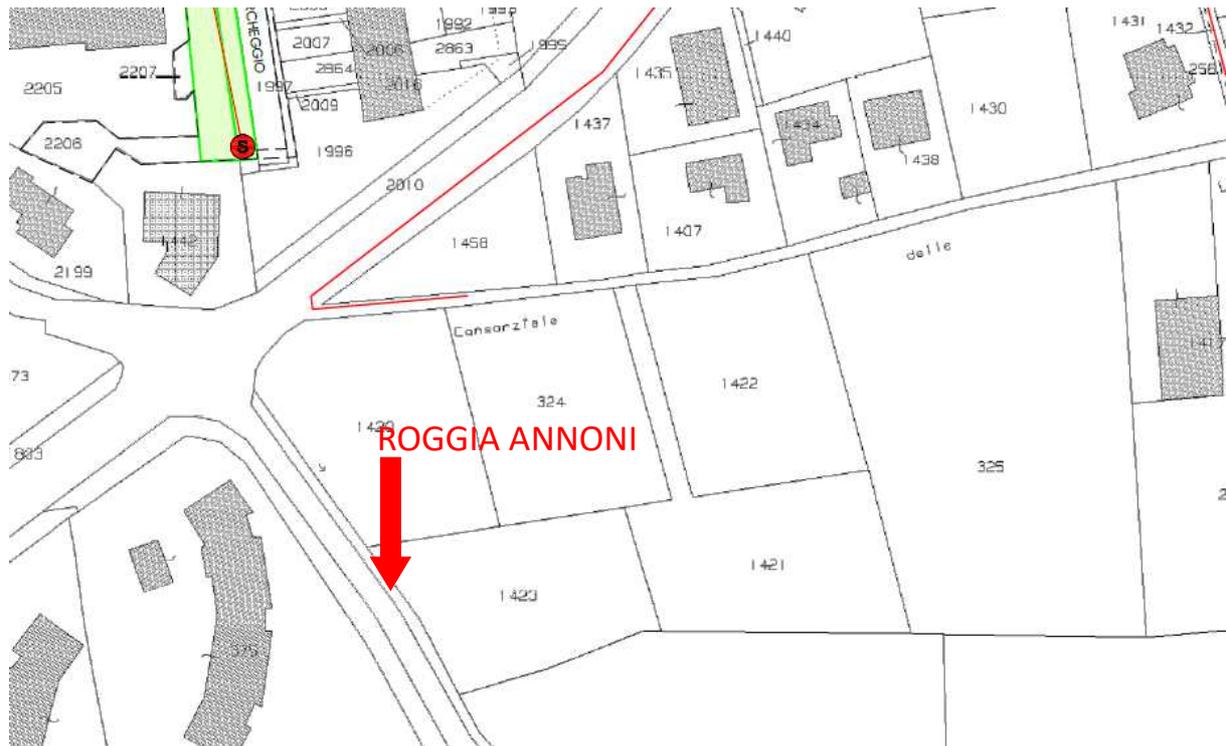
“Art.96

*f) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di **metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;**”*

La giurisprudenza ritiene inoltre che **“i vincoli previsti dal r. d. 523 del 1904 sussistono anche per i corsi d'acqua tombinati, atteso che, a parte il caso che possano o meno essere riportati in qualsiasi momento allo stato precedente, anche per tali corsi d'acqua occorre consentire uno spazio di manovra, nel caso di necessarie attività di manutenzione e ripulitura delle condutture (...) per l'inderogabilità delle norme poste a tutela della fascia di servitù idraulica (...) alla luce del carattere assoluto dei vincoli previsti dall'art. 96, r. d. n. 523 del 1904, e della natura prioritaria degli interessi pubblici ad essi sottesi (...)”** (Tribunale

Sup. Acque, 18.02.2014, n. 44; sull'inderogabilità del divieto di costruzione imposto dall'art. 96, lett. f), del R. D. 25 luglio 1904 n. 523, si veda anche Cons. di Stato n. 7695/2019, n. 1814/2009).

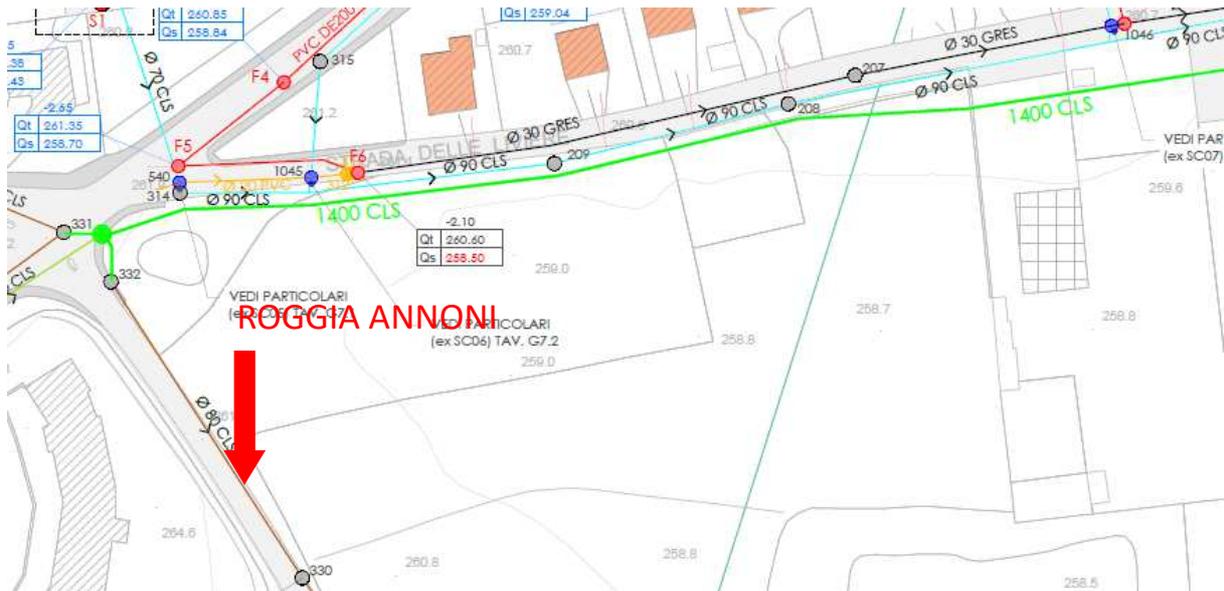
Lungo il lato nord della **Via Strada Fornace** è presente la canalizzazione della “**Roggia Annoni**” e **qualsiasi costruzione** deve mantenere la distanza di **10 m.** dal confine esterno del mappale costituente il sedime della roggia.



**ESTRATTO MAPPA DA PROGETTO ESECUTIVO GIUGNO 2023**

**LARIORETI HOLDING SPA**

**Larioreti Holding SPA** nel mese di giugno 2023 ha approvato un **progetto esecutivo** dal quale risulta che lungo il lato est di **Via delle Liviere** verrà realizzata una condotta del diametro di **cm.140** per incanalare le acque della “**Roggia Annoni**” e **qualsiasi costruzione** dovrà mantenere la distanza di **10 m.** dal limite esterno di tale condotta.



— OPERE DI FUTURA REALIZZAZIONE  
(progetto ing. Franzetti - intervento su rete fognaria "Roggia Annoni" - anno 2019)

## ESTRATTO PROGETTO ESECUTIVO GIUGNO 2023 - LARIORETI HOLDING SPA

6) Il Progetto **non rispetta** quanto previsto dall'Art.9 D.M.1444/1968 per quanto riguarda la **distanza degli edifici dalle strade** posti lungo **Via delle Liviere**

La distanza degli edifici dal limite della strada va misurata dal **profilo estremo degli sporti al ciglio della via** (Cassazione civile, Sez. II, 3 agosto 1984 n. 4624) e deve tenere conto del **marciapiede, il quale fa parte della strada**, quale tratto di essa situato fuori dalla carreggiata e normalmente destinato alla circolazione dei pedoni, ai sensi dell'art. 2, comma 1, del codice stradale.

7) Il Progetto **non rispetta** quanto previsto dalla **scheda del D.D.P.** per quanto riguarda la **"fascia di salvaguardia ambientale avente funzione di zona filtro"**.

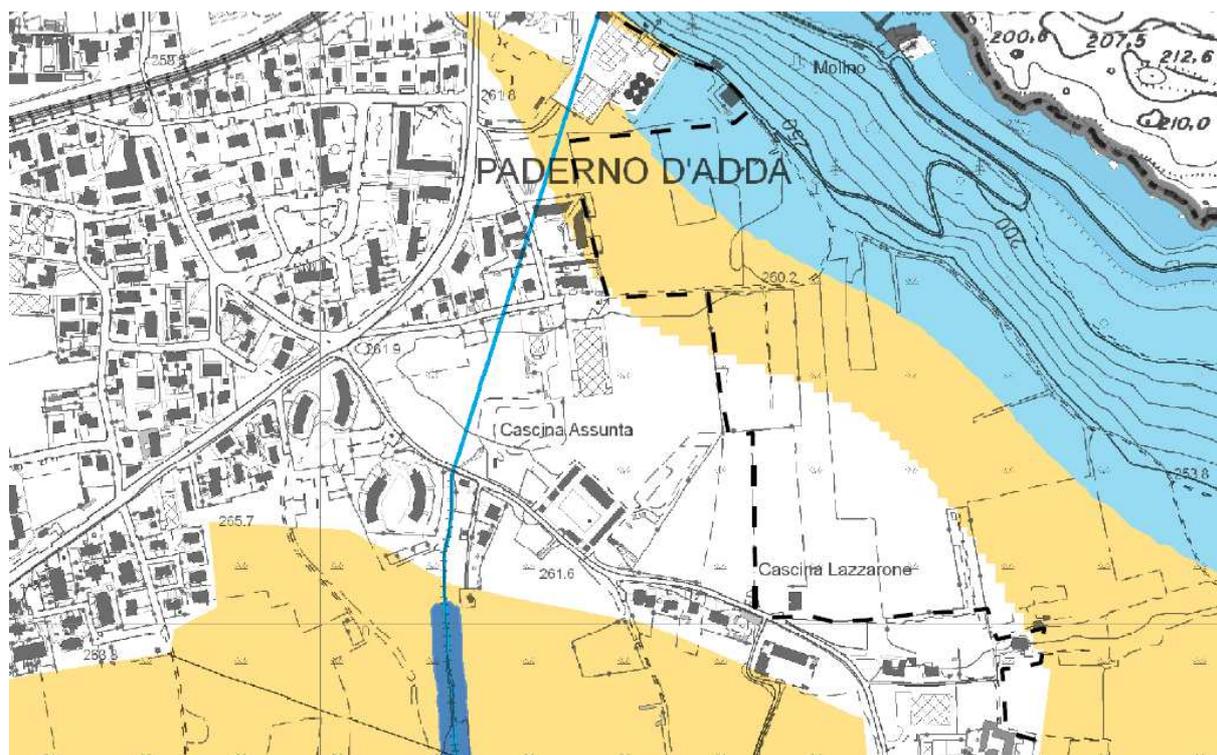
Di seguito Si riporta integralmente la prescrizione:

*"Vista la contiguità degli ambiti con zone in cui è presente la funzione produttiva, al fine di evitare ricadute negative sulla futura destinazione residenziale, deve essere prevista la realizzazione di una adeguata fascia di salvaguardia ambientale avente funzione di zona filtro a separazione tra gli edifici a destinazione artigianale/produttiva esistenti nel lotto contiguo, dagli edifici residenziali di futura realizzazione. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di edifici, dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente;"*

8) Il Progetto **non rispetta** quanto previsto dall'Art. 15 del P.D.S. e dall'Art. 61 – Rete Ecologica Provinciale - delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Lecco, in particolar modo per quanto riguarda il sistema dei VARCHI a causa della realizzazione di impattante rimodellazione delle quote del terreno e della realizzazione di altrettanto impattanti recinzioni invalicabili dalla fauna.

L'assetto urbanistico del Piano Attuativo ha **un forte impatto di frammentazione del territorio.**

9) Il Progetto **non rispetta** quanto previsto dall'Art. 61 – Rete Ecologica Provinciale - delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Lecco per quanto riguarda gli Ecosistemi Fluviali e Corridoi fluviali di secondo livello da tutelare/valorizzare. Si veda in proposito anche quanto riportato graficamente nella Tavola P.T.C.P. dedicata al Comune di Paderno d'Adda - Quadro Strategico – Rete Ecologica Provinciale - Progetto dove l'area oggetto di Piano Attuativo risulta attraversata da un corso d'acqua dal quale occorre mantenere le distanze di m.10,00 per lato come previsto dall'Art.96 lett. f) del Regio Decreto 523/1904.



**ESTRATTO TAV. RETE ECOLOGICA PROVINCIALE P.T.C.P.**

**PROVINCIA DI LECCO**

10) Non è **evidenziata la provenienza del Prezziario** utilizzato per la redazione del Computo Metrico Estimativo allegato al Progetto delle opere di urbanizzazione. Per la redazione del

Computo occorre utilizzare il **Prezziario della Regione Lombardia per lavori pubblici aggiornato**.

**11)** Alcuni edifici sono dotati di locali interrati con altezza di m.2,40 dove non risulta indicata la destinazione d'uso.

Il **Piano Attuativo denominato "AT8"** presenta delle forti criticità progettuali e i motivi ostativi all'Adozione - Approvazione sopradescritti.

Le criticità e i motivi ostativi riscontrati non sono superabili con semplici modifiche progettuali, ma occorre una completa rivisitazione del Progetto per rendere il Piano Attuativo "AT8" Adottabile - Approvabile nei termini di Legge.

Si trasmette la presente RELAZIONE ISTRUTTORIA alla Giunta Comunale per le decisioni di competenza ai sensi dell'art. 14 comma 1 della legge regionale 12/2005 e s.m.i.

Paderno d'Adda (LC), 01 luglio 2024

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Marco Testori