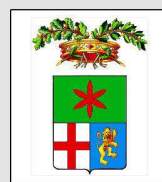




COMUNE DI
MISSAGLIA
PROVINCIA DI LECCO



PIANO PARTICOLAREGGIATO D'AMBITO

PPA1 Località Novaglia - via XXV aprile - L.R. 12/2005 e s.m.i.
(*Pianificazione urbanistica pubblica in attuazione del DdP vigente*)

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE - RIGENERAZIONE URBANA

R.U. 6 Località Novaglia - L.R. 31/2014
(*Ambito edificato dismesso e allevamento intensivo con progetto di dismissione*)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

adozione delibera C. C. n° del . 2016
approvazione delibera C. C. n° del . 2016

il tecnico

il Sindaco

I progettisti con delega dei proprietari

dott. arch. Marielena Sgroi

sig. Bruno Crippa

arch. Alessandro Mauri

il tecnico e responsabile U.T.C.

Assessore Urbanistica

arch. Maurizio Corbetta

ing. Paolo Redaelli

geom. Gianluca Mosca

la collaboratrice
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

1- SITUAZIONE URBANISTICA

1.1 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE : LE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T.

Il Comune di Missaglia è dotato di Piano del Governo del Territorio , approvato con deliberazione C.C. n° 38 del 18.09.2012 e pubblicato sul BURL n° 5 del 30.01.2013

Negli elaborati del Documento di Piano è contenuta la previsione urbanistica di Piano Particolareggiato d'Ambito PPA1 – Località Novaglia con una perimetrazione definita dell'ambito oggetto di trasformazione urbanistica.

In particolare nella Relazione Illustrativa al capitolo 10.4.1 – Descrizione degli ambiti di trasformazione esterni al tessuto urbano consolidato è indicato il succitato PPA1, come nuova proposta da P.G.T., per il quale vengono riportate le seguenti indicazioni: *“L'ambito PPA localizzato in località Novaglia, si caratterizza quale vocazione di trasformazione finalizzata al recupero dell'ambito oggetto di degrado nonché per l'eliminazione delle criticità determinate dall'allevamento intensivo e demandando la specifica previsione, anche quantitativa e di destinazione, a successiva variante, secondo lo strumento del Piano Particolareggiato (soggetta a specifica procedura di VAS).*

Il PPA1 interessa una porzione del territorio caratterizzata dall'insediamento di strutture agricole con annesso allevamento di tipo suinicolo.

Per parte di quest'ambito il P.R.G. prevede destinazioni per servizio pubblico. Inoltre la porzione interna all'ambito a nord dell'urbanizzato esistente si caratterizza per la presenza di strutture edilizie a forte impatto ambientale (colonne di cemento per la probabile realizzazione di strutture agricole)

I contenuti del PPA1 così come definiti dalle condizioni di fattibilità delineati dallo studio preliminare “piano Norma “Novaglia” allegato al Documento di Piano, saranno regolamentati da un piano particolareggiato in variante, che verrà attuato tramite convenzione urbanistica. “

Il Piano Particolareggiato d'Ambito ha inoltre una propria scheda rappresentativa del contesto interessato dal piano particolareggiato e le modalità di attuazione degli interventi sono descritte nell'elaborato Documento di Piano – DP-3 a - Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione e quadro normativo.

Si riportano, in sintesi i contenuti salienti “ Prescrizioni Specifiche”

“Il comparto PPA1 è identificato quale sola vocazione di trasformazione finalizzata al recupero dell'ambito oggetto di degrado nonché per l'eliminazione delle criticità determinate dall'allevamento intensivo, demandando la specifica previsione, anche quantitativa e di destinazione a successiva variante secondo lo strumento del piano particolareggiato, soggetta a specifica procedura di VAS.

- *L'attuazione dell'intervento è subordinata alla predisposizione di un piano Particolareggiato d'Ambito in variante allo strumento urbanistico, con riconduzione dell'intervento citato ad aspetti propri di risanamento urbanistico ed ambientale e per eventuali servizi, ma comunque con attenzione alla destinazione prevalentemente agricola, coerentemente con i contenuti e le condizioni di pianificazione preordinata e delle indagini di carattere generale allegate al Documento di Piano*
- *In caso di attivazione del Piano Particolareggiato da parte dell'Amministrazione Comunale il soggetto privato, in sede di attuazione della trasformazione dovrà farsi carico degli oneri della stessa-*
- *Parte dei proventi derivanti dalla trasformazione del P.P.A. 1 dovranno essere destinati al recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici e comuni dell'ambito urbanizzato di "Cascina Novaglia"*

La vigente strumentazione urbanistica ha come "Allegato al Documento di Piano: Quadro di riferimento per lo sviluppo del futuro piano particolareggiato" i fascicoli

DP 20 ALL1: Relazione- quadro di riferimento per lo sviluppo del futuro Piano Particolareggiato

DP.20 ALL2: Verifica con i contenuti di Pianificazione preordinata, quadro conoscitivo e strategie del P.G.T.

Nella sopra citata relazione viene esplicitato l'effettivo consumo di suolo determinato dall'attuazione dell'ambito di trasformazione, considerando le aree già destinate a standard dal previgente P.R.G. e l'edificazione esistente.

Nella perimetrazione dell'ambito territoriale, sottoposto a trasformazione urbanistica, sono già stati coinvolti porzione di contesti, considerati agricoli prevalenti dal piano provinciale

Il secondo allegato riporta l'inquadramento del piano particolareggiato posto a confronto con la pianificazione sovraordinata e di settore.

1.2- La L.R. 31/2014 - Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31
Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato (B.U.R.L. n. 49 dell'1 dicembre 2014)

L'entrata in vigore della L.R. 31/2014 ha significativamente modificato la trattazione della pianificazione urbanistica comunale, in particolare nella fattispecie ha introdotto il concetto di rigenerazione urbana il quale, nell'ambito di variante urbanistica alla pianificazione comunale è immediatamente identificabile, in interventi che coinvolgano aree dismesse e/o da riqualificare da un punto di vista paesistico ed ambientale.

Si riporta lo stralcio dell'articolo normativo inerente la rigenerazione urbana.

Art.2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)

e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 11 della l.r. 12/2005, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.

Il Piano Particolareggiato d'Ambito si pone, nei contenuti propri attribuiti all'ambito di trasformazione dal P.G.T. vigente, la riqualificazione dei contesti compromessi e la risoluzione della problematica connessa alla presenza dell'allevamento intensivo.

La Legge Regionale 31/14 introduce inoltre dei termini per l'attuazione degli ambiti di trasformazione, attraverso la redazione di piani attuativi conformi e/o in variante allo strumento urbanistico.

Art.5. (Norma transitoria)

La presentazione dell'istanza di cui all'articolo 14 della l.r. 12/2005 dei piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge deve intervenire entro trenta mesi da tale ultima data. Per detti piani e per quelli la cui istanza di approvazione sia già pendente alla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni provvedono alla istruttoria tecnica, nonché alla adozione e approvazione definitiva in conformità all'articolo 14 della l.r. 12/2005. La relativa convenzione di cui all'articolo 46 della l.r. 12/2005 è tassativamente stipulata entro dodici mesi dall'intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva.

Il Piano del Governo del Territorio indica come modalità attuativa degli interventi per il Piano Particolareggiato d'Ambito PPA1- Novaglia l'attivazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Particolareggiato in variante al P.G.T., ai sensi della Legge 1150/42 e s.m.i. che vada a definire la normativa di dettaglio e la qualificazione degli interventi nell'ambito del comparto.

Il Piano Particolareggiato deve essere redatto in variante agli atti di P.G.T e sottoposto a preliminare procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Nella Relazione Generale del Documento di Piano art. 10.4 – Gli Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica si precisa

“L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati dal Documento di Piano (AT- Ambiti di trasformazione, PPA – Piano Particolareggiato d'Ambito) avviene attraverso l'approvazione di Piani Attuativi Comunali (art. 12 L.R. 12/2005)

1.3- LA 1^ VARIANTE URBANISTICA CON LA RELATIVA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

L'amministrazione Comunale ha dato avvio alla procedura della 1^ variante urbanistica agli atti di P.G.T. e nell'ambito degli indirizzi strategici vi era la risoluzione della significativa problematica dell'allevamento intensivo insediato in località Novaglia.

La variante urbanistica ha voluto far propri i principi e le linee di indirizzo già meglio esplicitate nei criteri, di recente emanati da Regione Lombardia, in materia di contenimento del consumo di nuovo suolo, attraverso una significativa riduzione delle aree appartenenti alla delimitazione del tessuto urbano consolidato.

Nel ridisegno di una nuova perimetrazione piu' contenuta, così come definito dalla vigente strumentazione urbanistica, sono stati restituiti ai contesti agricoli complessivamente una superficie territoriale pari a circa 67.000,00 mq di cui circa 35.000,00 mq. a cui può essere attribuito un valore aggiuntivo per la rete ecologica.

In relazione alla tematica del recupero del patrimonio edilizio esistente sono stati introdotti diversi criteri di incentivazione, di cui un esempio è il recupero delle cortine edilizie del centro storico e dell'impianto delle cascine, meglio articolati in un progetto di dettaglio e piano colore.

In particolare per alcuni comparti, appartenenti al centro storico, con edifici e parchi di valore storico ed architettonico e per contesti dismessi e/o compromessi, questi ultimi qualificabili come interventi di "rigenerazione urbana", sono state redatte delle puntuali schede normative contenente i parametri edilizi ed urbanistici, le perequazioni ambientali – paesistiche ed idrogeologiche, le perequazioni e le opere pubbliche da realizzare.

Il comparto di Novaglia, denominato RU 6 è stato argomentato e regolamentato in apposita scheda normativa di variante, alla strumentazione urbanistica vigente e sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Incidenza alla Zona di Conservazione Speciale (ZSC) Valle Santa Croce e Valle del Curone

Nel corso del confronto con gli Enti (Regione Lombardia – Provincia di Lecco- ARPA ed ASL) in sede di espletamento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica sono state concertate le modalità operative urbanistiche e gli approfondimenti tematici e funzionali al perfezionamento della scheda normativa, parte integrante della 1^ Variante Urbanistica agli atti di P.G.T. ed agli approfondimenti tematici da inserire nel Piano Particolareggiato d'Ambito.

La procedura di VAS si è conclusa attraverso l'acquisizione dei pareri da parte degli Enti e nel Decreto emesso dall'Autorità Competente per la VAS è stato dichiarato sostenibile l'intervento del comparto di Novaglia, con la rettifiche apportate a seguito di quanto concertato con gli Enti.

La Provincia di Lecco, ente preposto ha emesso il Decreto per la Valutazione di Incidenza alla Zona a Conservazione Speciale (ZSC) favorevole, rispetto ai contenuti della 1^ variante agli atti di P.G.T., comprensiva della scheda Normativa dell'ambito di trasformazione in località Novaglia.

2- IL PIANO PARTICOLAREGGIATO D'AMBITO – PPA 1 – LOCALITA' NOVAGLIA

Il progetto urbanistico di variante agli atti del vigente piano del governo del territorio, così come definito nella scheda normativa, ridefinisce la delimitazione del piano particolareggiato escludendo dei contesti posti ad est del comparto ed a sud del nucleo di Novaglia, consistenti in aree destinate ad orti e giardini pertinenze del vecchio nucleo ed include l'area ubicata ad ovest del comparto lungo il corso del torrente Lavandaia.

La nuova delimitazione dell'ambito di trasformazione è finalizzata alla definizione del progetto urbanistico delle aree poste all'interno, le quali vengono qualificate per le diverse funzioni che assumono, nell'ambito del progetto d'insieme.

Si precisa che la differente perimetrazione delle aree non modifica la volumetria conferita all'ambito che è da ritenersi assegnata.

Ai sensi e per effetto dei contenuti propri della L.R. 31/2014 esecutivi ed applicabili alle varianti urbanistiche sono stati individuati, nell'ambito del Piano Particolareggiato d'Ambito le aree che si qualificano come “rigenerazione urbana” ed in particolare l'insediamento intensivo di suini e le relative aree di pertinenza e lo scheletro dismesso con relativa area di pertinenza percepibile dalle visuali sensibili di via XXV Aprile.

All'interno della suddetta delimitazione è stata preservata un'area a sud del comparto alla destinazione agricola prevalente.

Il progetto agronomico e paesaggistico, che verrà di seguito meglio descritto, coinvolge una fascia lungo il torrente Lavandaia, una porzione a nord ed a sud del comparto ed una porzione ad est, in prossimità del vecchio nucleo, quale protezione di quest'ultimo.

Lungo via XXV Aprile, vi sono degli spazi destinati a parcheggio pubblico e a parco pubblico, mentre a nord del nucleo di Novaglia sono indicati degli spazi da destinare a parcheggio al servizio delle abitazioni esistenti.

Nei contesti privati sono previsti degli spazi a parcheggio e giardini funzionali al nuovo insediamento residenziale.

Il progetto di Piano Particolareggiato d'Ambito PPA1 – Località Novaglia – via XXV Aprile (L.R. 12/2005 e s.m.i.) comprensivo dei contesti di Riqualifica e Recupero Ambientale RU6– “Rigenerazione Urbana” (L.R. 31/2014) sono rappresentati così come sopra – descritti negli elaborati di piano e regolamentati in apposita scheda normativa che costituisce parte integrante delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole della 1^ Variante Urbanistica.

Il Piano Particolareggiato d'Ambito, nel quale verranno meglio declinate le indicazioni progettuali, anche attraverso gli approfondimenti di settore, conterrà quale parte integrante, lo stralcio dell'elaborato di piano e la scheda normativa che costituisce parte integrante delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole della 1^a Variante Urbanistica.

3- IL PIANO PARTICOLAREGGIATO D'AMBITO – PPA 1 – LOCALITA' NOVAGLIA
PPA1 – LOCALITA' NOVAGLIA – VIA XXV APRILE – L.R. 12/2005 E S.M.I.
(Pianificazione urbanistica pubblica in attuazione del DdP vigente)

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE – RIGENERAZIONE
URBANA RU6 – RIGENERAZIONE URBANA – L.R. 31/2014
(Ambito edificato dismesso e allevamento intensivo con progetto di dismissione)

3.1 – SITUAZIONE CATASTALE

Il Piano Particolareggiato d'Ambito è di iniziativa privata. In apposito allegato alla presente relazione è riportato lo stralcio mappa catastale e le visure catastali delle proprietà interessate dalla pianificazione urbanistica.

La documentazione tecnica allegata al piano particolareggiato è sottoscritta dall'arch. Alessandro Mauri e dal Geom. Gianluca Mosca in forza di delega da parte delle proprietà coinvolte.

3.2 – DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'accesso all'insediamento intensivo di suini avviene dalla via XXV Aprile e poi dal centro storico di Novaglia, tramite due viabilità una che attraversa l'impianto della cascine e poi prosegue a sud dell'abitato e l'altra che attraversa il vecchio nucleo e poi prosegue verso la zona agricola.

Il secondo tracciato è leggibile nelle mappe catastali sino all'ingresso dell'insediamento, nella porzione che prosegue nei campi sterrata ed attraversa con un guado il torrente Lavandaia, si è creata negli anni con il passaggio dei trattori nella conduzione dei fondi agricoli.

L'insediamento zootecnico intensivo è ubicato in prossimità dell'abitato di Novaglia, quest'ultimo è caratterizzato da un insediamento storico afferente al sistema delle cascine, attorno al quale vi sono abitazioni più recenti; le aree poste a sud sono utilizzate come orti e giardini delle abitazioni esistenti.

L'attività e le aree di pertinenza si estendono sino a raggiungere il torrente Lavandaia. Il torrente Lavandaia costituisce anche la delimitazione ovest del comparto, lungo il quale si rileva la presenza di alberature disposte in gruppi; in corrispondenza del comparto vi sono alberature isolate.

Vi è una porzione a nord del nucleo di Novaglia interessata dalla presenza di uno scheletro composto da piloni in linea di significativa altezza, edificio incompleto con relativa area di pertinenza e con accesso indipendente dalla via XXV Aprile.

Al limite nord del comparto vi è una strada sterrata, attorno alla quale vi sono gruppi di alberi e giunge sino a oltre l'ambito interessato dall'area compromessa.

Le aree circostanti sono agricole prative ed in parte coltivate.

Lungo via XXV Aprile è in corso di realizzazione la pista ciclopedonale di collegamento tra via G. Rossini e la frazione di Maresso.

3.2 – ANALISI BOTANICA

L'analisi delle alberature presenti, nelle differenti realtà del comparto si è resa indispensabile al fine della redazione del progetto ambientale, agronomico e paesistico.

Il rilievo delle alberature e delle essenze arboree è stato effettuato con l'ausilio dell'arch. MariaTeresa D'Agostino, architetto paesaggista ed è stato riproposto in apposito elaborato grafico tav 2b- Rilievo Agronomico.

Si riportano di seguito le alberature ed essenze presenti che hanno costituito elemento di riferimento per la redazione del progetto.

Il FILARE ALBERATO posto a nord del comparto e già esistente nel tratto iniziale, lungo il percorso sterrato si caratterizza per la presenza delle sottoelencate essenze:

- Juglans Regia - “Noce”
- Malus domestica - “Melo”
- Salix - “Salice”
- Ulmus minor - “Olmo”
- Populus Italica - Populus Alba - “Pioppi”

Le MACCHIE BOSCADE poste a nord e a sud del comparto, lungo il “TORRENTE LAVANDAIA” si caratterizzano per la presenza delle sottoelencate essenze:

- Robinia pseudoacacia- “Robinia”
- Alnus- “Ontano”
- Ulmus Minor - “Olmo”
- Salix Alba - “Salice”
- Platanus - “Platano”

3.3 – DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI RIFERIMENTO

Nell'elaborato Tav. 3 - Fotografia aerea con elementi/indicatori esistenti che costituiscono riferimento per la pianificazione urbanistica d'ambito.

Nell'elaborato grafico si è evidenziato la presenza della criticità ambientale derivante dalla presenza dell'allevamento intensivo di suini, da cui deriva l'odore intensivo di disturbo sia per gli abitanti prossimi all'insediamento che quelli insediati nelle vicine frazioni.

Negli approfondimenti ambientali è stata effettuata una indagine preliminare finalizzata ad un inquadramento d'insieme di quelli che possono essere gli interventi di bonifica necessari per la riqualifica dei luoghi.

Sono state evidenziate le criticità di natura ambientale connesse alla situazione idrogeologica di dilavamento delle sponde del torrente Lavandaia, per il quale si demanda ai successivi approfondimenti idrogeologici che hanno interessato anche la situazione della stratigrafia dei suoli e delle falde.

Quest'ultima parte di indagine, si è resa necessaria, unitamente alla banca dati già disponibile (rilievi ARPA e studi geologici già redatti dal comune di Missaglia) al fine di poter avere un quadro di riferimento verosimilmente credibile dello stato dell'arte finalizzata alla bonifica dei luoghi, a seguito della dismissione.

Lo scheletro dismesso con la relativa area di pertinenza posto lungo via XXV Aprile costituisce un elemento di disturbo rispetto le visuali sensibili, evidenziate dal Piano Territoriale Provinciale dalla via XXV Aprile verso i contesti di valore ambientale.

Rivestono inoltre una significativa importanza i due corridoi ecologici uno posto a nord e l'altro a sud del comparto, individuati nell'ambito del progetto di rete ecologica sovracomunale nell'ambito del progetto della variante urbanistica.

Si rileva inoltre che il corridoio ecologico posto a sud del comparto è interessato dalla proposta di Ampliamento del Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.

Parte delle suddette aree, prative e coltivate sono individuate come ambiti agricoli strategici nel Piano Territoriale di Lecco.

Un ulteriore elemento di valore paesistico ed ambientale sono gli elementi arborei presenti in prossimità del contesto oggetto di trasformazione urbanistica, lungo il torrente Lavandaia e a nord del comparto lungo il tracciato sterrato che conduce negli ambiti prativi

3.4 – VISUALI SIGNIFICATIVE

E' stato effettuato un rilievo fotografico puntuale che ha considerato le visuali panoramiche d'insieme dalle percorrenze, ed in particolare, così come evidenziato nel Piano Provinciale, dalla via XXV Aprile.

Dalla rappresentazione dello stato dei luoghi emerge che, considerati gli spazi molto vasti, l'edificazione esistente (identificabile nell'insediamento intensivo) è di difficile percezione nella visione d'insieme del paesaggio, anche se ci si pone negli ambiti agricoli più prossimi all'ambito di trasformazione.

Le visuali maggiormente sensibili rispetto al comparto sono quelle dalla collina ove sorge Maresso e, dalla via XXV Aprile, la vista frontale diretta verso il comparto, ove attualmente sorge uno scheletro incompleto di edificio.

Le visuali lungo la percorrenza sono sempre indirette, poiché rivolte verso gli spazi verdi agricoli, che la variante del piano del governo del territorio ha sottoposto a vincolo, attraverso l'introduzione dei corridoi ecologici e l'identificazione dei coni di visuale paesaggistica.

3.5 – APPROFONDIMENTI GEOLOGICI

Lo studio EG – Engineering Geology nelle figure professionali del Prof. Giovanni Pietro Beretta e Dottoressa Geologo Monica Avanzini hanno redatto l'approfondimento tematico inerente la componente idrogeologica; la relazione costituisce parte integrante del Piano Particolareggiato d'Ambito.

In particolare sono state definite le criticità del torrente Lavandaia, nel tratto posto in corrispondenza dell'ambito interessato dalla pianificazione urbanistica e, conseguentemente i geologi hanno individuato una soluzione progettuale rappresentata nella sezione schematica indicativa del tipo di intervento che deve essere effettuato per regimentare il corso d'acqua.

Gli approfondimenti hanno anche interessato la composizione della stratigrafia dei suoli al fine di individuare la profondità dello scorrimento della falda, al fine di programmare la maglia finalizzata agli assaggi che verranno effettuati al fine di poter meglio programmare gli interventi di bonifica.

3.6 – APPROFONDIMENTI AMBIENTALI

Lo Studio Tecnico Bassani – Lodi Rizzini nelle figure professionali dell'ing. Andrea Tagliabue e Ing. iun. Federico Bassani hanno redatto l'approfondimento tematico inerente la Componente Ambientale ed in particolare l'Analisi Ambientale preliminare per l'individuazione del potenziale inquinamento del sito, la relazione costituisce parte integrante del Piano Particolareggiato d'Ambito.

Dalle risultanze della relazione emerge che la copertura dell'immobile ove è insediato l'allevamento intensivo è in amianto e pertanto, successivamente alla dismissione dell'attività il primo intervento da effettuarsi consiste nella rimozione dell'amianto tramite ditta specializzata.

Per quanto riguarda i suoli, nessuna procedura relativa a contaminazioni potenziali od acclarate risulta ad oggi incardinata e, pertanto il sito è definibile come non contaminato.

Si precisa che alla dismissione dell'attività dovrà essere redatto apposito piano d'indagine dei suoli, che condurrà o a una bonifica, oppure direttamente alla possibilità di realizzare il nuovo insediamento.

Per quello che riguarda le acque superficiali, non si riscontra particolare contaminazione nel torrente Lavandaia, che scorre in fregio all'insediamento. Nell'ambito della procedura dovrà essere redatta un'analisi puntuale, in grado di descrivere quantitativamente l'inquinamento e/o escluderne la presenza.

4 – IL PROGETTO

Il progetto urbanistico prevede la realizzazione degli interventi nei diversi ambiti di azione che vengono illustrati nei successivi capitoli.

4.1 – PIANO DI DISMISSIONE E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Il piano di dismissione dell'allevamento intensivo di suini dovrà avvenire entro i termini dell'atto di impegno sottoscritto dalla proprietà ed allegato quale parte integrante, del Piano Particolareggiato d'Ambito con progetto di Riqualificazione e Recupero Ambientale.

Il cronoprogramma prevede che dall'approvazione del piano attuativo e di rigenerazione urbana la dismissione totale dell'allevamento intensivo entro il termine entro il termine massimo di 30 mesi; viene inoltre garantita una riduzione dei capi di bestiame ivi presenti ad un numero massimo di 100 capi rispetto ai 150/180 odierni entro 15 mesi e comunque prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica. Qualora venga richiesto dalla proprietà la stipula della convenzione urbanistica prima dei due anni, la dismissione avverrà in tempi più brevi.

In funzione dei contenuti dell'” Analisi ambientale preliminare per individuazione potenziale inquinamento del sito”, redatta a seguito di sopralluoghi ed avente come riferimento la documentazione di settore disponibile, successivamente alla dismissione dell'allevamento intensivo si provvederà alla rimozione dell'amianto e al trasporto in discarica autorizzata.

In relazione all'inquinamento dei suoli dovrà essere effettuato un apposito piano di indagine dalle cui risultanze emergerà l'esigenza di effettuare interventi di bonifica oppure direttamente alla possibilità di realizzare il nuovo insediamento.

Per quello che riguarda le acque superficiali, non si riscontra particolare contaminazione nel torrente Lavandaia, che scorre in fregio all'insediamento. Nell'ambito della procedura dovrà essere redatta un'analisi puntuale, in grado di descrivere quantitativamente l'inquinamento e/o escluderne la presenza.

Si dovrà inoltre procedere alla demolizione dello scheletro dismesso visibile il quale definisce elemento di disturbo rispetto alla visuale diretta dalla via XXV Aprile.

4.2 - PROGETTO IDRAULICO

Nella relazione di approfondimento geologica, in relazione alle considerazioni di merito relative allo stato dei luoghi del torrente Lavandaia nel tratto posto in corrispondenza del comparto, è stata definita una sezione tipo per l'intervento di sistemazione delle sponde al fine di eliminare la criticità idrogeologica.

Il progetto dell'opera pubblica dovrà trovare riferimento nella sezione schematica, contenuta nella sovracitata relazione di settore, per la regimentazione idraulica del torrente Lavandaia; gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto previsto nel progetto, così come approvato dallo STER – Lecco.

4.3 - PROGETTO AGRONOMO E PAESAGGISTICO

Il progetto agronomico, redatto dall' architetto –paesaggista Maria Teresa d'Agostino, ha tenuto in considerazione:

- lo stato dei luoghi così come già rappresentato nell'elaborato di rilievo descritto nel capitolo precedente
- l'esigenza di differenziare le funzioni conferite alle aree verdi rispetto al progetto paesaggistico ed alle percezioni dalle visuali sensibili oltre al mantenimento dell'identità del vecchio nucleo di Novaglia.
- le essenze arboree da mettere a dimora nel parco pubblico e nel verde posto ai margini della viabilità interna al comparto ed il verde di completamento degli spazi a parcheggio.
- il progetto architettonico planivolumetrico che prevede la realizzazione di quattro edifici in linea disposti su due piani nelle aree prossime all'edificio, mentre per la restante parte ville con giardino di pertinenza.

La barriera a verde a nord del comparto si contraddistingue come un "FILARE ALBERATO", a completamento delle alberature già presenti nella porzione iniziale, poste ai margini del tratto di percorso sterrato

Le essenze arboree di cui si prevede la messa a dimora sono *Populus Nigra* – "*Pioppo Cipressino*", oppure *Morus Nigra* – "*Gelso*".

L'intero viale in progetto dovrà essere realizzato con un'unica tipologia delle essenze arboree sopra indicate.

Nell'area di riqualificazione ambientale lungo il torrente Lavandaia si prevede, nel tratto interessato dal progetto urbanistico, la realizzazione di MACCHIE BOScate, riproponendo la situazione esistente lungo il corso d'acqua nel tratto a nord e a sud dello stesso.

Il progetto del verde indica la realizzazione di macchie boscate con l'inserimento delle essenze arboree di seguito indicate : *Alnus* - "*Ontano*" *Ulmus Minor* - "*Olmo*", *Salix Alba* - "*Salice*" e degli arbusti : *Crataegus Monogyna* – "*Biancospino*", *Sambucus Nigra* – "*Sambuco*", *Cornus Mas* – "*Corniolo*"

Nella fascia che separa la roggia Lavandaia dall'area ove sorgerà la nuova edificazione si prevede la realizzazione di un PRATO FIORITO con Essenze Perenni ed Essenze Stagionali

Il progetto prevede la realizzazione di una siepe che assume la funzione di delimitazione dei contesti posti a sud con destinazione agricola e delimita ad est l'ambito di centro storico, preservandone l'identità, rispetto alle aree ove è previsto lo sviluppo della nuova edificazione.

La SIEPE dovrà essere realizzata utilizzando una, a scelta, delle seguenti specie : *Carpinus Betulus* - "*Carpinata*"; *Laurus Nobili* - "*Alloro*".

L'arredo verde a corredo della viabilità interna, nonché dei parcheggi, dovrà essere realizzato esclusivamente con un'unica specie: *Pyrus Calleryana Chanticleer* - "*Pero da fiore*"

Il parco pubblico lungo via XXV Aprile prevede la messa a dimora di alberature in gruppo delle seguenti essenze: *Populus Nigra* – “*Pioppo Cipressino*”; *Pyrus Calleryana* *Chanticleer* - “*Pero da fiore*”, *Alnus* - “*Ontano*”

Ad illustrazione delle singole tipologie di essenze arboree inserite nel progetto sopra descritto, si allegano le schede tipologiche.

4.4 – OPERE PUBBLICHE ED INTERVENTI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il progetto dei servizi prevede la realizzazione, nell'ambito del comparto, degli spazi a parcheggi e del parco pubblico lungo la via XXV Aprile, il collegamento viario verso gli spazi con destinazione a parcheggio pubblico a servizio del centro storico e il collegamento pedonale alla frazione di Novaglia.

In considerazione della qualificazione di parte del comparto nella definizione di “rigenerazione urbana”, sono da considerarsi nell'ambito delle somme dovute a titolo di perequazione:

- i costi per le bonifiche , lo smaltimento dell'eternit e la demolizione dei fabbricati
- la riqualificazione del torrente Lavandaia , da compiersi attraverso la realizzazione del tratto di scogliera, così come indicata nella sezione tipo, nell'approfondimento geologico e come verrà definita nel progetto idraulico approvato dallo STER di Lecco
- la realizzazione del progetto del verde – agronomico, così come meglio dettagliato nell'elaborato tecnico allegato al Piano Particolareggiato d'Ambito.
- gli interventi per la riqualificazione del nucleo di Novaglia così come verranno stabiliti nell'ambito della convenzione urbanistica.

4.5 – PROGETTO COMPOSITIVO ARCHITETTONICO

Il progetto planivolumetrico prevede la realizzazione di quattro edifici in linea nella porzione di comparto ubicato a nord del centro abitato esistente e piu' prossimo alla via XXV Aprile, mentre per la restante porzione posta tra l'edificato e la Roggia Lavandaia la realizzazione di ville con contesti a verde privato.

L'edificazione si svilupperà su due piani fuori terra , senza la realizzazione del piano sottotetto; l'attuazione degli interventi edilizi dovrà avvenire unitamente alla realizzazione del progetto dei contesti verdi, così come proposti nel progetto agronomico.

Il progetto del verde delle aree a giardino pertinenti alle abitazioni, dovrà essere uniformato al progetto agronomico, utilizzando in particolare le medesime essenze.

Gli interventi edilizi, pur caratterizzandosi, dovranno avere una uniformità di progettazione che definisca l'unitarietà dell'intero comparto.

Non è ammessa la realizzazione di edificazione che abbia una differenziazione compositiva architettonica eterogenea, per i differenti lotti di appartenenza.

4.6 – INSERIMENTO DEL PROGETTO RISPETTO AL CONTESTO

L'intervento urbanistico si caratterizza per la sostituzione “leggera” del tessuto edificato, in quanto le unità in progetto hanno un'altezza fuori terra di soli due piani, sono ubicate nell'ambito di una vasta area pianeggiante e sono circondate da ampie aree verdi a giardino e dall'inserimento di essenze e barriere verdi che ne consentono un coerente inserimento paesaggistico, rispetto alle vaste aree agricole circostanti.

Il progetto edilizio dell'ambito di trasformazione, integrata dalla soluzione proposta nel progetto agronomico e paesaggistico riduce significativamente la percezione dell'edificato rispetto alle visuali sensibile identificabili nella punto di visuale dalla collina di Maresso e dalla via XXV Aprile.

In apposito elaborato rappresentativo delle visuali fotografiche d'insieme è stata inserita la soluzione progettuale illustrativa del progetto del verde e delle sagome della nuova edificazione.

Come già rilevato nella descrizione delle visuali sensibili rispetto allo stato dei luoghi attuali, non vi sono delle interferenze dirette della edificazione esistente rispetto alle visuali sensibili individuate dal piano provinciale di Lecco; la soluzione progettuale proposta e sopra descritta nella sua complessità ed articolazione, diminuisce ulteriormente la percezione del costruito rispetto alle visuali e agli ampi contesti che la circondano.