



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)

1^ Variante urbanistica agli atti di P.G.T.

Stralcio scheda normativa

PIANO DELLE REGOLE in fase di adozione

PPA1 - RU6 località Novaglia

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

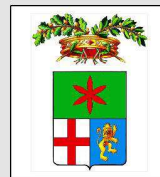
geom. Gianluca Mosca

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



COMUNE DI
MISSAGLIA
PROVINCIA DI LECCO



DOCUMENTO DI PIANO
● PIANO DELLE REGOLE
● PIANO DEI SERVIZI
V.A.S.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

P.G.T. approvato con delibera C.C. n° 38 del 18.09.2012 - BURL. n° 5 del 30.01.2013
Var. PdS adottata del. C.C. n° 38 del 27.10.2014 - approvata del. C.C. n°03 del 05.02.2015

NORMATIVA PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO PARTE SECONDA

1^a VARIANTE URBANISTICA

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

il tecnico

dott. arch. Marielena Sgroi

il Sindaco

sig. Bruno Crippa

Assessore Urbanistica

ing. Paolo Redaelli

responsabile U.T.C.
autorità prop. e proc. VAS

arch. Maurizio Corbetta

Autorità
competente VAS

ing. Fausto Milani

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

Dott. Arch. Marielena Sgroi - Lambrugo (CO) - via C. Battisti, 19 - tel 031/3590232 - fax 031/3592139 - Mail: elena@studiosgroi.it

PIANO PARTICOLAREGGIATO D'AMBITO
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)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione

Il comparto è ubicato in località Novaglia tra la via XXV Aprile e la roggia Lavandaia posto a confine con il centro storico ed il tessuto consolidato esistente.

L'area è, nello stato dei luoghi, interessata dalla presenza di un allevamento di suini che definisce delle significative criticità per l'edificato residenziale, sia ubicato nelle immediate vicinanze che quello posto a nord e a sud, in termini di odori.

Si rileva la presenza di uno scheletro edilizio, edificato diversi anni or sono, ubicato lungo via XXV Aprile che ostruisce la visibilità sensibile dalla percorrenza di valore paesaggistico.

Vi è inoltre la problematica idrogeologica, che interessa il torrente Lavandaia, consistente nel dilavamento delle sponde e l'appartenenza di una significativa porzione del territorio comunale al Parco Regionale di Montevecchia e Valle del Curone.

Il vigente piano del governo del territorio individua l'ambito di trasformazione nel Documento di Piano e, demanda la regolamentazione degli interventi alla redazione di preventivo Piano Particolareggiato d'Ambito; indicando in particolare per il P.P.A. 1 Novaglia, seppur di iniziativa privata, che la pianificazione urbanistica del comparto debba essere definita, dall'Amministrazione Comunale.

In fase di approvazione del piano del governo del territorio vigente è stata conferita al comparto una capacità edificatoria pari a 17.700 mc, sostitutivi dei volumi esistenti con edificazione di tipologia ville con giardino, riducendo significativamente le capacità edificatorie attribuite al contesto in fase di adozione del piano urbanistico.

La suddetta scelta pianificatoria è già stata sottoposta a valutazione ambientale strategica e valutazione di incidenza sul SIC in fase di redazione del P.G.T., scelta ulteriormente sostenibile a fronte della riduzione delle volumetrie attribuite al comparto in sede di approvazione definitiva del P.G.T., rispetto alla proposta iniziale.

L'introduzione con la L.R. 31/2014 del concetto della "rigenerazione urbana" ha attribuito all'Amministrazione Comunale l'opportunità, attraverso la presente variante urbanistica, di poter meglio definire la progettazione del comparto, nell'articolazione dei diversi aspetti che la caratterizzano, con la finalità di risolvere una significativa problematica che interessa il comune di Missaglia.

Il progetto urbanistico di variante prevede, in via preliminare, la dismissione dell'allevamento intensivo di suini "porcilaia" e la realizzazione di tutti gli interventi di bonifica necessari e funzionali al riuso delle aree, da concertare unitamente al Comune con ARPA ed ASL. .

La proposta di variante urbanistica è meglio articolata e definita nel testo della presente scheda normativa, derivante dal confronto con gli Enti, in sede di espletamento della procedura di VAS; quest'ultima ha reso sostenibili gli interventi, così come proposti e con le integrazioni concertate, per i differenti ambiti di competenza.

La presente scheda costituisce il riferimento normativo sia per il progetto urbanistico di Piano Particolareggiato d'Ambito, in attuazione delle previsioni contenute nel Documento di Piano della strumentazione urbanistica vigente, sia per la porzione del comparto che, ai sensi della L.R. 31/2014, può essere qualificato come "rigenerazione urbana".

Il progetto edilizio dovrà attuarsi attraverso la realizzazione di una tipologia edilizia, nella porzione prossima al nucleo storico ed edificato di edifici in linea, mentre nella restante parte del comparto con tipologia di ville con giardino.

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde di pertinenza privato, in armonia con il progetto agronomico sviluppato nell'ambito del Piano Particolareggiato d'Ambito.

Nell'ambito degli interventi da realizzarsi vi è la sistemazione degli argini del torrente Lavandaia, così come definito nell'approfondimento di settore allegato al Piano Particolareggiato d'Ambito.

Il progetto del verde, così come dettagliato nei relativi elaborati di Piano Particolareggiato d'Ambito, oltre ad assumere una valenza paesaggistica dovrà costituire elemento qualificante anche per il progetto della rete ecologica comunale, che identifica a nord e a sud del comparto due corridoi ecologici di connessione tra gli abitati appartenenti al Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone e gli ambiti territoriali di valenza naturalistica ed ambientale posti lungo il confine ovest del territorio comunale,

Il corridoio posto a sud del comparto è interessato dalla proposta di estensione del vincolo del Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.

Nel Piano Particolareggiato e di Riqualificazione Ambientale è contenuto l'atto d'impegno, da parte della proprietà dell'allevamento intensivo alla dismissione dei capi con apposito cronoprogramma.

La relazione preliminare ambientale indica la situazione ambientale esistente e lo scenario che si può individuare per gli interventi di bonifica delle aree, a seguito della dismissione dei capi e preliminarmente alla realizzazione degli interventi edilizi.

Per quanto attiene il progetto del piano dei servizi il progetto di variante urbanistica prevede la realizzazione, lungo la via XXV Aprile di spazi da destinare al parcheggio ed un parco pubblico, i predetti spazi destinati al parcheggio saranno collegati con una viabilità carraia e pedonale ad un'area, a nord del vecchio nucleo, che verrà destinato a parcheggio funzionale a quest'ultimo garantendo, inoltre, anche un collegamento di mobilità dolce.

L'attuazione degli interventi dovrà avvenire con piano di riqualificazione e recupero ambientale, nell'ambito della cui convenzione verranno meglio definiti gli interventi e le opere pubbliche che dovranno essere effettuati a titolo perequativo e di scomputo degli oneri concessori per la realizzazione degli interventi.

Parametri edilizio – urbanistici

• <u>Superficie territoriale:</u>	52.590,00 mq
• <u>Superficie fondiaria:</u>	35.098,00 mq.
• <u>Superficie con destinazione agricola</u>	2.830,00 mq.
• <u>Volume assegnato:</u>	17.700,00 mc
• <u>Area destinata a servizi e viabilità</u>	
- <u>Parceggio lungo via XXV Aprile</u>	1.050,00 mq.
- <u>Parco pubblico lungo via XXV Aprile</u>	2.295,00 mq.
- <u>Parceggio pubblico a fruizione del centro storico</u>	2.400,00 mq.
- <u>Viabilità di collegamento pedonale e verde</u>	510,00 mq.
Totale	6.255,00 mq.
• <u>Area verde di protezione ambientale e paesaggistica</u>	
- <u>Barriera verde a nord del comparto</u>	1.560,00 mq.
- <u>Area di riqualificazione ambientale lungo il torrente Lavandaia</u>	5.130,00 mq.
- <u>Barriera verde a sud del comparto</u>	300,00 mq.
- <u>Area di protezione ambientale del centro storico</u>	1.420,00 mq.
Totale	8.410,00 mq.
• <u>Altezza massima:</u>	8,00 metri
• <u>Piani fuori terra</u>	2 piani

- **Sottotetto:**
Non è ammessa la realizzazione del piano sottotetto agibile e non abitabile e del recupero ai fini abitativi dei sottotetti.
E' consentita la realizzazione di s.l.p residenziale abitabile qualificabili come soppalco, all'interno del secondo piano abitabile.
- **Accessori :**
Le autorimesse, nel limite della verifica di 1/10 ai sensi della legge 122/89 e s.m.i., possono essere realizzate fuori terra e sono escluse dalle verifiche del volume assegnato.
E' inoltre ammessa la realizzazione di terrazze, balconi, quinte ed aggetti, nell'ambito di un progetto unitario che coinvolga l'intero comparto e di piscine negli ambiti di pertinenza delle abitazioni.
- **Rapporto di copertura:** 30%
- **Area drenante:** 30%
- **Tipologia edilizia** edifici in linea e ville con ampio giardino di pertinenza
- **Destinazioni ammesse:**
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi mediciLe funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.
- **Destinazioni non ammesse:** medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - artigianato di servizio- artigianato di servizio alla persona
- **Piano di Dismissione e Piano di Bonifica**

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.

Nel piano di riqualificazione e recupero ambientale è allegata l' "Analisi ambientale preliminare per individuazione potenziale inquinamento del sito", redatta a seguito di sopralluoghi ed avente come riferimento la documentazione di settore disponibile, nella quale si precisa che deve essere effettuata la rimozione delle falde di copertura dell'edificio , ove attualmente vi è l'insediamento intensivo di suini, che vede la presenza di lastre in cemento amianto.

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

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.
- **Prescrizioni Paesaggistiche- ambientali:**

Il piano particolareggiato ha approfondito le tematiche ambientale e paesaggistiche, l'attuazione degli interventi edilizi dovrà avvenire unitamente alla realizzazione del progetto dei contesti verdi, così come proposti nel progetto agronomico.

I progetti edilizi dovranno uniformare il progetto del verde di pertinenza delle abitazione utilizzando le essenze proposte nel progetto agronomico.

Il progetto paesistico del verde, documento allegato al piano particolareggiato, ha caratterizzato gli ambienti, rispetto alle singole funzionalità dei contesti ambientali: verde di protezione del centro storico, barriera verde a nord e a sud del comparto, riqualificazione degli ambiti prossimi al torrente Lavandaia.

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.

- **Prescrizioni Idrogeologiche :**

Nell'ambito del piano particolareggiato sono stati effettuati i necessari approfondimenti e nello studio di settore è stata definita una sezione tipo per l'intervento di sistemazione delle sponde del torrente Lavandaia.

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 licenziato dallo STER – Lecco.

- **Aree di uso pubblico o generale - viabilità :**

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

- **Perequazione ed Opere Pubbliche :**

L'operatore, a titolo di scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche previste dal piano dei servizi così come descritte nel capitolo precedente.

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.

Le suddette opere pubbliche e di riqualificazione ambientale dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:** Piano attuativo: Piano di riqualificazione e recupero ambientale

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
 - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
 - Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica:
 - Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
 - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni (Ambito di Riqualifica Ambientale)
- Pericolosità Sismica Locale:
 - Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
 - ESONDAZIONI: Area a pericolosità molto elevata (Ee)
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Rete Ecologica Provinciale:
 - Parte in ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico a prevalente valenza ambientale
- Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PIANO PARTICOLAREGGIATO D'AMBITO
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)

