

COMUNE DI MISSAGLIA - PROV. LECCO

DATA:

DIS:

Luglio  
2016

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PPA1 NOVAGLIA - PIANO ATTUATIVO - PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE

A termine di legge ci riserviamo la proprietà di questo disegno facendo divieto di riprodurlo o di renderlo comunque noto a terzi senza nostra autorizzazione



STUDIO ASSOCIATO  
DI ARCHITETTURA

Alessandro Mauri, N.642 Ordine Architetti Prov. LC  
Simone Galbussera, N.1389 Ordine Architetti Prov. MB  
Viale Cornaggia 11/ter Merate (LC) P.IVA 02484580135  
Tel. 039.9284315 - Fax 039.9332072 - info@galbusseraemauri.it

PROGETTO

STUDIO  
NOVO  
ARCHITETTURA - PROGETTAZIONI - DESIGN

Mosca geom. Gianluca  
Via Don C. Buttafava, 15 Casatenovo (LC) P.IVA 06783060962  
Tel. 039.9202397 - Fax 039.9203887 - info@studionovo.it  
Web site www.studionovo.it



## **1– SITUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Missaglia è dotato di Piano del Governo del Territorio approvato con deliberazione di C.C. n° 38 del 18.09.2012 e pubblicato sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n° 5 del 30.01.2013, nel cui Documento di Piano l'ambito territoriale è sottoposto a trasformazione urbanistica, a fronte della redazione di Piano Particolareggiato d'Ambito P.P.A 1- Località Novaglia.

Il Comune di Missaglia nell'ambito della 1^ variante urbanistica agli atti del vigente piano del governo del territorio ha riconosciuto che una parte del comparto rientra nel concetto di rigenerazione urbana, denominando la porzione di ambito RU6 ed ha regolamentato il contesto con apposita scheda nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

La 1^ variante urbanistica agli atti del vigente piano del governo del territorio è stata adottata con deliberazione C.C. n° 15 del 09.05.2016, è attualmente in fase di pubblicazione ed acquisizione dei pareri di competenza da parte degli Enti Sovraordinati.

Unitamente alla sopra indicata 1^ variante Urbanistica agli atti di P.G.T. con deliberazione C.C. n° 16 del 09.05.2016 è stato adottato il “PIANO PARTICOLAREGGIATO D'AMBITO (P.P.A. 1 LOCALITA' NOVAGLIA) CON PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE - RIGENERAZIONE URBANA (R.U. 6)” Successivamente al deposito per la presentazione delle osservazioni dal 18.05.2016 sino al 16.07.2016 per la durata di 60 giorni consecutivi.

La sopraindicata Piano Particolareggiato d'Ambito (P.P.A1 – Novaglia) verrà approvato dal Consiglio Comunale nella medesima seduta dell'adozione della presente pianificazione attuativa.

### **1.1 – VERIFICHE URBANISTICHE**

Le verifiche urbanistiche tecniche rispetto ai parametri edilizio – urbanistici sono riportate in apposito elaborato grafico .

## **2 – SITUAZIONE CATASTALE**

Negli elaborati di piano attuativo è riportata la perimetrazione dell'ambito sottoposto a piano attuativo e di rigenerazione urbana su stralcio mappa catastale.

E' stato inoltre redatto apposito allegato riportante le aree catastali interessate dal piano attuativo con i relativi atti di provenienza.

## **3– 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 piu' 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 coltivato.

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

#### **4 – ANALISI BOTANICA**

Nell'ambito del Piano Particolareggiato è stata redatta apposita analisi botanica – vegetazionale, della quale si riporta lo stralcio.

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 BOSCAE 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"

## **5 – 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.

## **6 – APPROFONDIMENTI GEOLOGICI**

Nella fase di redazione del Piano Particolareggiato lo studio EG – Engineering Geology nelle figure professionali del Prof. Giovanni Pietro Beretta e Dottorssa Geologo Monica Avanzini hanno redatto l'approfondimento tematico inerente la componente idrogeologica.

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.

Ci si riserva, come indicato dall'Amministrazione Provinciale di Lecco, nella fase di espressione del parere di compatibilità con il P.T.C.P. del Piano Particolareggiato d'Ambito P.P.A.1 – Novaglia, di redigere apposita relazione idrogeologia di dettaglio.

## **6 – IL PROGETTO**

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

### **6.1 – 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 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.

## **6.2 - 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 sovraccitata 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.

## **6.3 - PROGETTO AGRONOMICICO 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*”

## **6.4 – 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 consistenti in un contributo economico sino al raggiungimento di € 50.000,00 per la realizzazione della rete fognaria della frazione di Novaglia.

## **7 – 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.

## **7.1 – IL PROGETTO EDILIZIO**

Le opere oggetto dell'intervento edilizio prevedono la realizzazione di fabbricati bifamiliari e quadrifamiliari, disposti su due piani fuori terra e privi di piano interrato.

Le scelte progettuali che hanno guidato l'impostazione planimetrica sono da ricondurre ad un'attenta, valutazione dei luoghi intesi sia come immediato contorno, sia come rapporto con l'ambiente esteso a tutte le sue peculiarità.

All'interno del lotto sono infatti presenti fabbricati ad uso agricolo in mediocre stato di conservazione ed alcune strutture prefabbricate realizzate parzialmente.

Contestualmente alla demolizione di questi fabbricati è prevista la completa riqualificazione del lotto dotandolo di tutti i servizi necessari non solo alla nuova edificazione ma anche individuando i rapporti con il nucleo storico della frazione Novaglia, garantendone non solo il rispetto, ma bensì una corretta integrazione a livello funzionale e di fruibilità.

Sono state quindi affrontate tutte le criticità presenti

- 1- il rapporto con l'edificato
- 2-la valorizzazione del corso d'acqua
- 3- la continuità con l'ambito agricolo
- 4- la percezione visiva dell'intervento tenendo conto delle caratteristiche planialtimetriche al contorno
- 5- il rapporto con la viabilità esterna al lotto

e per ognuna di esse, come si evince dagli elaborati grafici, è stata individuata una soluzione specifica mediante anche un approfondito studio del verde.

In merito alla distribuzione dei fabbricati nel lotto si è scelto di non apportare modifiche al naturale e lieve declivio del terreno, ma bensì di seguirlo impostando i diversi lotti a quote leggermente differenti e distribuendo i fabbricati con una griglia regolare in modo che percorrendo le strade interne questi risultino meno percepibili.

I singoli fabbricati hanno caratteristiche simili in modo da dare omogeneità all'intervento, anche le caratteristiche tipologiche tendono ad una semplicità formale come la soluzione del tetto a copertura piana che diminuisce la percezione volumetrica dei manufatti edilizi anche la scelta dei materiali e l'utilizzo di colori neutri perseguono il medesimo scopo.

Sempre nella visione progettuale di ridurre al minimo l'impatto sia visivo che durante le fasi di cantiere si è evitata la realizzazione di piani interrati proponendo le autorimesse al piano stradale evitando la formazione di rampe ed ogni movimentazione di terra.

## **8 – 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 sensibili 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.