



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

Stralcio scheda normativa

PIANO DELLE REGOLE in fase di approvazione

PPA1 - RU6 località Novaglia *

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

I progettisti con delega dei proprietari

arch. Alessandro Mauri

il tecnico e responsabile U.T.C.

arch. Maurizio Corbetta

Assessore Urbanistica

ing. Paolo Redaelli

geom. Gianluca Mosca

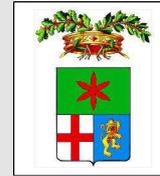
la collaboratrice
Silvia Aragona

* elaborato modificato a seguito
dell'accoglimento dei pareri

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

NOTA

ABC : TESTO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI
PERVENUTE DAGLI ENTI PREPOSTI ALL'ESPRESSIONE DEI PARERI

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 17.700,00 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.

A seguito del parere espresso dalla Provincia di Lecco di compatibilità della pianificazione urbanistica con il P.T.C.P. , si esclude dall'edificazione la porzione sud del comparto che interessa gli " Ambiti destinati ad attività agricola di interesse strategico a prevalente valenza ambientale" del Quadro strutturale 3c- Sistema rurale paesistico e ambientale del P.T.C.P. , al fine di preservare il valore agricolo, ambientale ed ecologico di tale porzione, richiamato l'art. 15 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Parametri edilizio – urbanistici

• <u>Superficie territoriale:</u>	52.590,00 mq
• <u>Superficie fondiaria:</u>	32.405,00 mq.
• <u>Superficie con destinazione agricola</u>	5.580,00 mq.
• <u>Volume assegnato:</u>	17.700,00 mc
• <u>Area destinata a servizi e viabilità</u>	
- <u> Parcheggio lungo via XXV Aprile</u>	1.050,00 mq.
- <u> Parco pubblico lungo via XXV Aprile</u>	2.400,00 mq.
- <u> Parcheggio pubblico a fruizione del centro storico</u>	2.255,00 mq.
- <u> Viabilità di collegamento pedonale e verde</u>	510,00 mq.
Totale	6.215,00 mq.

- **Area verde di protezione ambientale e paesaggistica**
 - Barriera verde a nord del comparto 1.560,00 mq.
 - Area di riqualificazione ambientale lungo il torrente Lavandaia 4.830,00 mq.
 - Barriera verde a sud del comparto 350,00 mq.
 - Area di protezione ambientale del centro storico 1.650,00 mq.
 - Totale 8.390,00 mq.**

- Altezza massima: 8,00 metri

- Piani fuori terra 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 oggetti, 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 medici

Le 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, o 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 una analisi puntuale, in grado di descrivere quantitativamente l'inquinamento e/o escluderne la presenza.

Preliminarmente all'attuazione dell'ambito residenziale deve essere redatta un'indagine preliminare, ex art. 242 del D. Lgs n° 152/2006, al fine di valutare i parametri del terreno compatibilmente con la destinazione urbanistica.

- **Prescrizioni Paesaggistiche- ambientali:**

La progettazione attuativa dovrà porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico degli edifici e alla loro percezione dalla strada, poiché l'area in oggetto interessa un percorso panoramico per il quale il P.T.C.P. ha l'obiettivo di mantenere pause o intervalli significativi dell'edificazione esistente.

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.

In considerazione delle sensibilità dei luoghi il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da approfondimenti puntuali che prestino una particolare attenzione all'aspetto paesaggistico – ambientale ed alla qualificazione del progetto degli spazi verdi.

- **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 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.

Preliminarmente alla approvazione del Piano Attuativo dovrà essere predisposta apposita relazione geologica, inerente il comparto, che tenga in considerazione i contenuti di seguito riportati, derivanti dall'applicazione dei disposti normativi e regolamentari vigenti in materia:

- Legge Regionale 15.03.2016 n° 4 “ Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua che introduce il concetto di invarianza idraulica, invarianza idrogeologica e drenaggio urbano sostenibile.
- Le misure di salvaguardia relative alla “ Direttiva Alluvioni” e al Piano di Gestione dei Rischi di Alluvioni (P.G.R.A.), facendo riferimento alle note regionali prot. Z1.2016.0003591 del 07.04.2016 e prot. Z1.2016.0004708 del 09.05..2016.

- Aggiornamento della componente sismica del P.G.T. , in attuazione della D.g.r. 11 luglio 2014, n° X/2129. Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia (L.r. 1/200, art. 3, comma 108, lettera d), con cui si è applicata la nuova classificazione sismica dei Comuni della Regione Lombardia, a seguito della quale il Comune di Missaglia risulta essere classificato in classe 3.

Per quanto attiene gli interventi edilizi devono essere applicati i principi di invarianza idraulica ed idrogeologica ai sensi del nuovo art. 58bis comma 2 della L.R. 12/2005 . La progettazione degli interventi edilizi dovrà contenere gli approfondimenti di secondo livello ai sensi della D.g.r. 11 .07.2014, n. X/2129 “ Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia)

Al fine di un equilibrio del carico idraulico si prescrive la realizzazione di vasche di accumulo dimensionate opportunamente.

- **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.

In considerazione del carico insediativo previsto , il traffico all'interno del comparto dovrà essere regolato con l'introduzione di una “ zona 30”. In relazione all'attestazione della viabilità interna rispetto alla viabilità comunale, la stessa deve risultare conforme alle vigenti norme dei vigili del fuoco.

- **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 , con 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.

- **Risparmio Energetico** :

Nella realizzazione degli interventi edilizi dovranno essere adottate le misure di risparmio energetico come previsto dall'art. 24 della NdA " Disposizioni comunali per l'incentivazione del risparmio energetico e dell'edilizia sostenibile" del P.T.C.P. e del Documento Tecnico " Linee guida per lo sviluppo sostenibile negli strumenti del governo del territorio"

- **Approfondimento Acustico** :

Nella fase di realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere acquisita la valutazione/ autocertificazione relativa al clima acustico che consideri anche la prossimità con la zona produttiva in ampliamento.

- **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 e di rigenerazione urbana 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)

