

COMUNE DI NOVATE MEZZOLA

COMUNE DI NOVATE MEZZOLA			
	ACCORDO DI PROGRAMMA RIQUALIFICAZIONE AREA EX FALCK		prot.
	proponente: NOVATE MINERARIA		tav. n° ALL.2
	VARIANTE PGT		
data			scala
30-01-2015			
agg.			

Proposta di Variante al PGT

Con la D.g.r. 4 aprile 2014 – n.X/1610 la Regione Lombardia aderisce all'Accordo di Programma finalizzato alla riqualificazione e allo sviluppo dell'area ex Falck in Comune di Novate Mezzola promosso dalla Provincia di Sondrio.

Il Presidente della Provincia di Sondrio e il Sindaco del Comune di Novate Mezzola rispettivamente hanno inoltrato a Regione Lombardia istanza di "... adesione all'Accordo di Programma per la realizzazione di un'iniziativa territoriale di riqualificazione e sviluppo dell'area ex Falck ...". La sopracitata delibera regionale menziona tra le motivazioni di tale adesione il fatto che il progetto industriale presentato da parte della Società Novate Mineraria intende affrontare la riqualificazione dell'area ex Falck riproponendo al suo interno la ricollocazione di una destinazione produttiva associata ad una riqualificazione ambientale del comparto stesso con la definizione di aree a verde industriale di mitigazione ambientale e di schermatura degli interventi.

Il comparto dell'area ex Falck è individuato dal PGT Vigente come AT_1 (Area di Trasformazione da assoggettare a Piano Attuativo). Le destinazioni d'uso ammesse da Vigente PGT sono:

- aree di verde pubblico attrezzato pari almeno al 50% dell'area;
- scalo merci ferroviario e attività di smistamento delle merci di transito;
- attività turistico ricettiva;
- attrezzature sportive e tempo libero

Detto comparto è diviso in due "Subcomparti" definiti AT_1a e AT_1b.

Il comparto AT_1a misura complessivamente mq 70011 e, nel PGT vigente è suddiviso in tre Subcomparti: il sub. 1 a verde privato e a verde pubblico; il sub. 2 è relativo allo scalo merci, quindi la parte del binario interno e la fascia che lo affianca verso ovest; il sub. 3 è relativo agli edifici esistenti e in uso da parte di Novate Mineraria, e ad esso è assegnata una destinazione turistico-ricettiva: Il PGT consente la modifica della suddivisione dei sub-comparti.

La proposta di Variante Urbanistica mantiene la stessa perimetrazione dell'AT_1a suddividendolo in tre sub-comparti: Subcomparto 1 legato all'intera porzione produttiva; Subcomparto 2 legato al verde industriale di mitigazione ambientale e di schermatura degli interventi; Subcomparto 3 scalo ferroviario.

Complessivamente la superficie coperta massima aggiuntiva definita dalla Variante di PGT è di 15.000 mq.

Oltre all'accesso esistente dalla S.S.36 è previsto un nuovo accesso al comparto AT_1a dalla S.P.2 con realizzazione di rotatoria sul sedime del subcomparto 2 posto a settentrione dell'ambito, con occupazione complessiva di mq 2510.

L'attività in area ex Falck, come già sostenuto nella relazione generale per l'Accordo di Programma, è legata al materiale lapideo 'sanfedelino'. Nel comparto A non è consentita l'attività di frantumazione di inerti.

La presenza dello scalo ferroviario costituisce una particolare risorsa non solo per la razionale organizzazione del ciclo produttivo nel rapporto tra essa e l'area di cava, ma pure per il favorevole contributo in termini di 'sostenibilità ambientale' che essa rappresenta per via del facile e conveniente trasporto delle merci prodotte che essa potrà organizzare su rotaia.

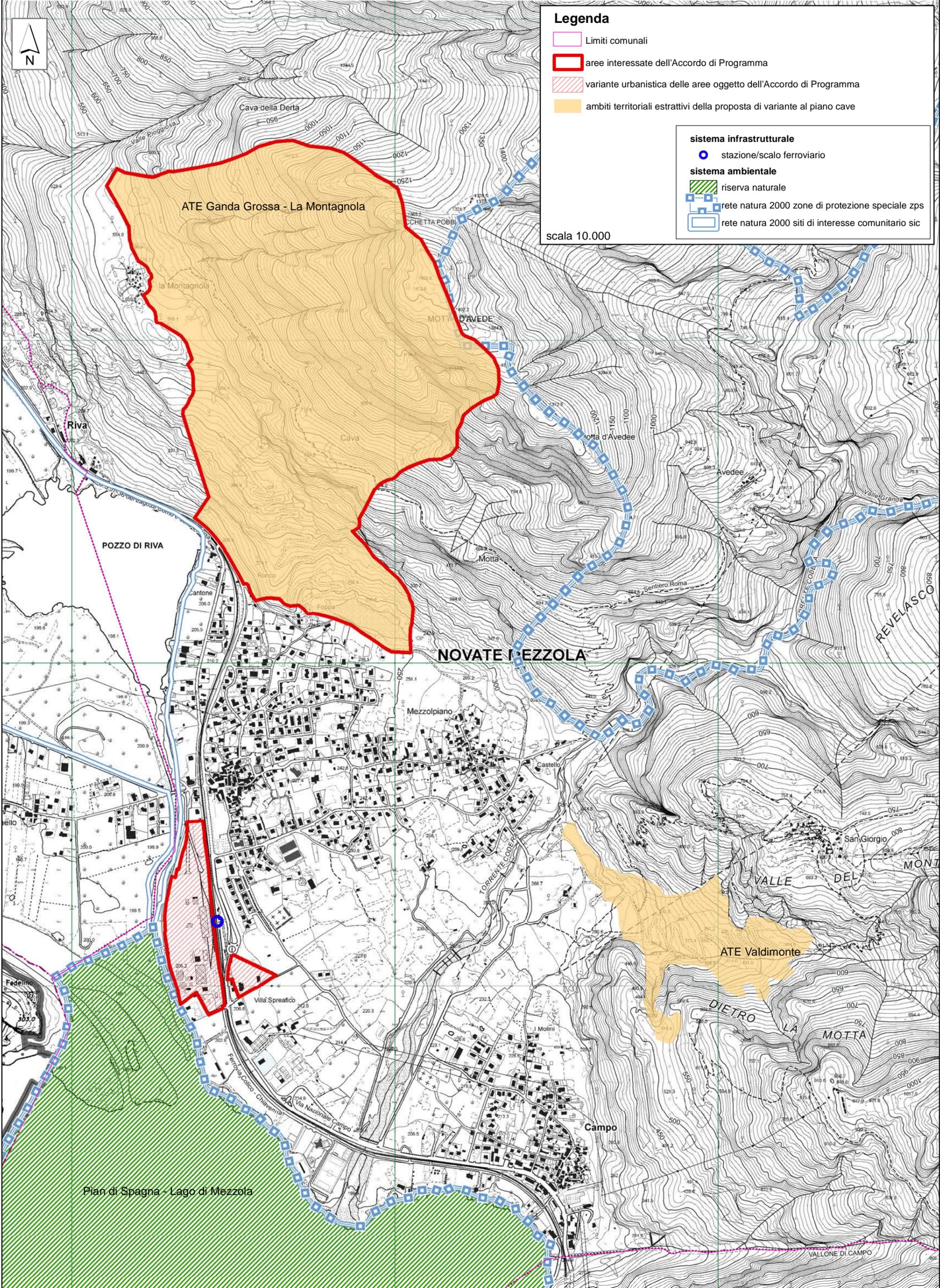
Gli spazi destinati allo stoccaggio degli inerti dovranno essere realizzati entro volumi chiusi per dare la massima garanzia di tenuta sia per il rumore che per le polveri.

Il Comparto AT_1b misura, da PGT Vigente, mq 10031, con destinazione turistico ricettiva; di detto comparto sono definiti da PGT:

- indice di fabbricabilità fondiaria 1mc/mq
- altezza massima fabbricati mt 7,00
- rapporto di copertura massimo 30%

La proposta di Variante Urbanistica mantiene la stessa perimetrazione dell'AT1B e gli stessi parametri e indici urbanistici-edilizi. E' pure confermata la destinazione turistico-ricettiva come destinazione prevalente. La variante consente la destinazione a servizi per l'attività industriale insediata nell'AT1A (uffici, abitazione custode, laboratori, ovvero destinazioni compatibili con quella prevalente dell'AT1B) nei soli fabbricati esistenti.

Accordo di Programma per la riqualificazione dell'area ex Falck di Novate Mezzola - **TAVOLA A** inquadramento territoriale e relazioni con il contesto



Legenda

- Limiti comunali
 - aree interessate dell'Accordo di Programma
 - variante urbanistica delle aree oggetto dell'Accordo di Programma
 - ambiti territoriali estrattivi della proposta di variante al piano cave
-
- sistema infrastrutturale**
- stazione/scalo ferroviario
- sistema ambientale**
- riserva naturale
 - rete natura 2000 zone di protezione speciale zps
 - rete natura 2000 siti di interesse comunitario sic

scala 10.000

ATE Ganda Grossa - La Montagnola

sistema infrastrutturale

● stazione/scalo ferroviario

sistema ambientale

▨ riserva naturale

▭ rete natura 2000 zone di protezione speciale zps

▭ rete natura 2000 siti di interesse comunitario sic

Pian di Spagna - Lago di Mezzola

ATE Valdimonte

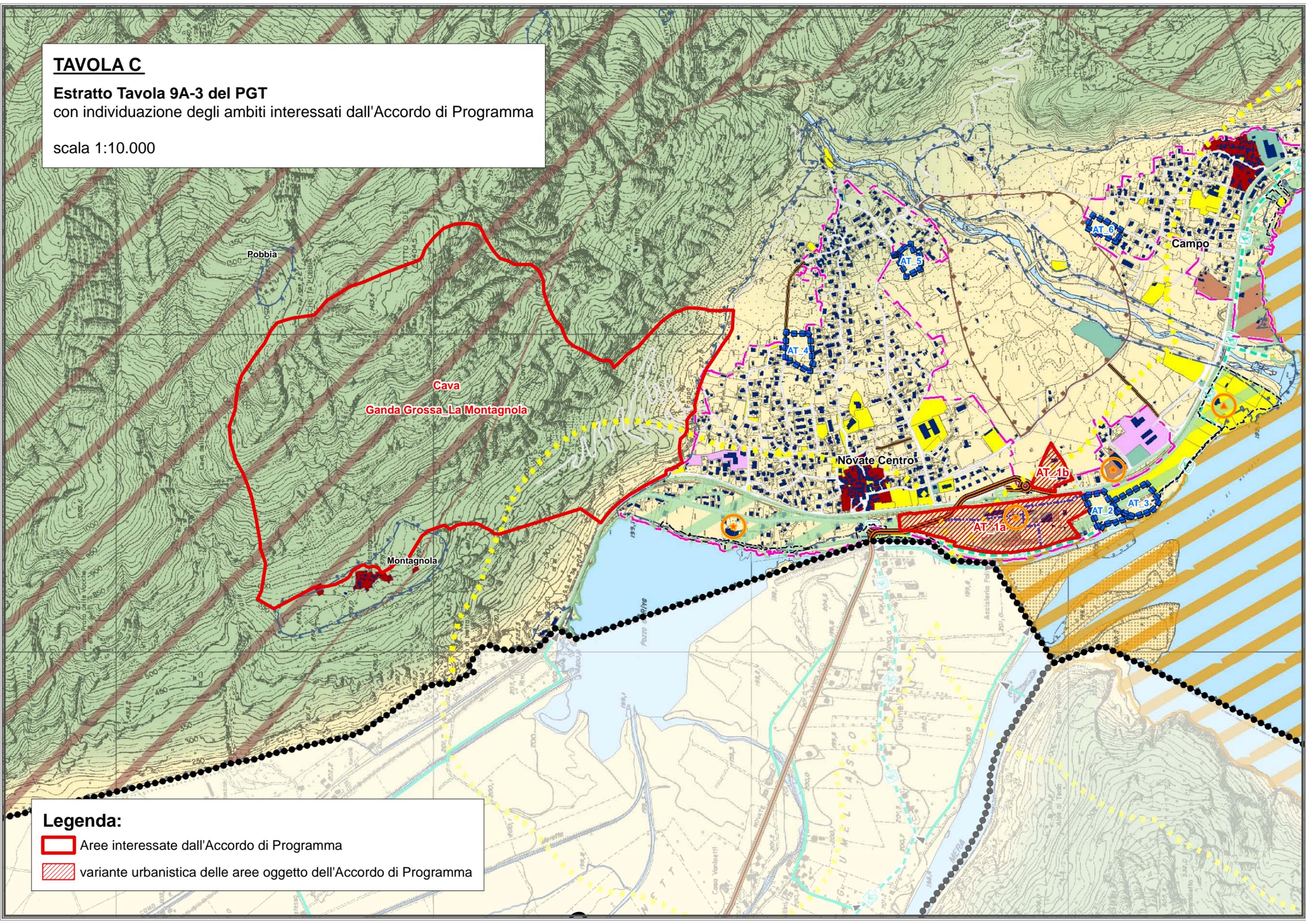
NOVATE MEZZOLA



TAVOLA C

Estratto Tavola 9A-3 del PGT
con individuazione degli ambiti interessati dall'Accordo di Programma

scala 1:10.000

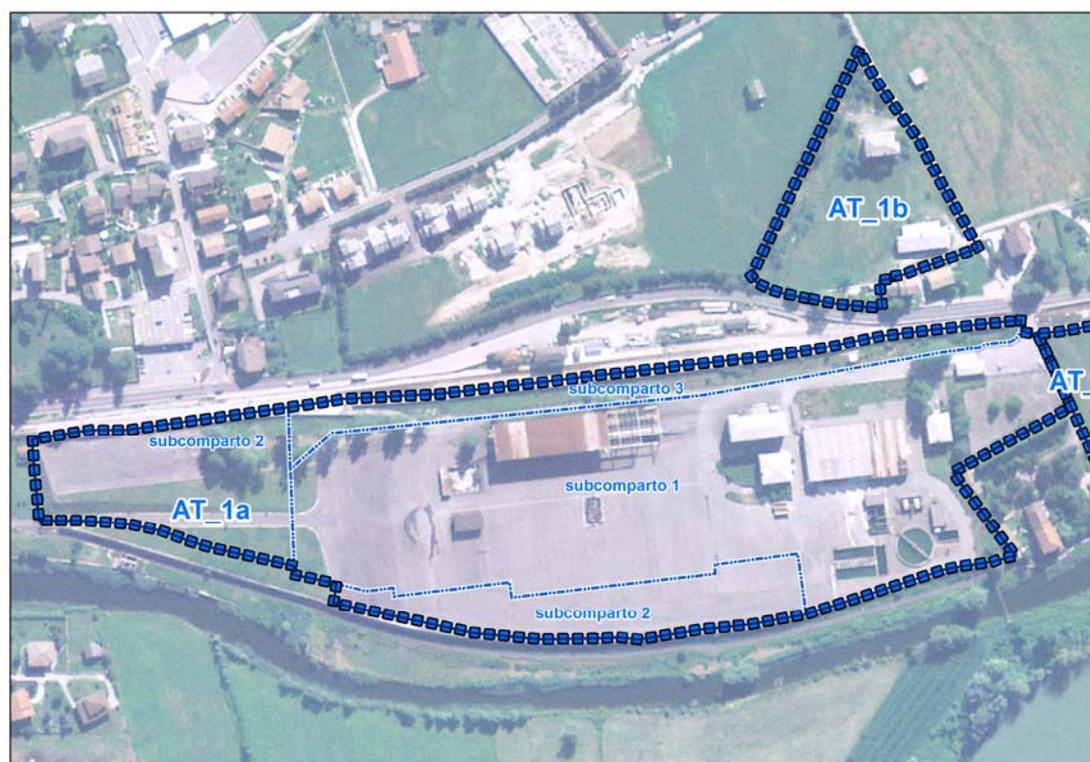


Legenda:

-  Aree interessate dall'Accordo di Programma
-  variante urbanistica delle aree oggetto dell'Accordo di Programma

Ambito di Trasformazione AT_1 - in VARIANTE

Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano



Ortofoto

DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE	
Localizzazione	Novate Mezzola
Superficie Territoriale - ST	Comparto AT1_a = 70.011mq Subcomparto_1 = 45.567mq Subcomparto_2 = 17.190mq Subcomparto_3 = 7.254mq Comparto AT1_b = 10.031mq
Classe di fattibilità geologica	Comparto AT1_a Classe 2 (sub.1, sub.2, sub.3) Classe 4 (parte dell'area a verde sub.2) Comparto AT_1b Classe 2
Classe di sensibilità paesistica	Comparto AT1_a Classe V (sensibilità molto elevata) Comparto AT1_b Classe IV (sensibilità elevata)
OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
Comparto AT1_a Riqualificazione dell'area ex Falck con valorizzazione delle aree dal punto di vista funzionale, in attuazione dell'Accordo di Programma tra Comune, Provincia, Comunità Montana, proprietà dell'area. Valorizzazione delle aree mediante un intervento di recupero della funzione produttiva associato alla riqualificazione ambientale del comparto con la definizione di aree a verde industriale di mitigazione ambientale e di schermatura degli interventi; recupero dello scalo merci esistente. Il recupero funzionale attraverso una destinazione produttiva deve essere strettamente connesso all'attività di lavorazione di inerti, da effettuarsi nella cava di Gandagrossa-Montagnola, prevedendo attività economiche orientate alla valorizzazione del granito sanfedelino.	
PARAMETRI URBANISTICI	
Destinazione d'uso principale	Comparto AT1_a Attività produttiva legata al riutilizzo del granito sanfedelino; in coordinamento con l'attività estrattiva indicata nel Piano Cave e in attuazione delle previsioni e delle prescrizioni contenute nell'Accordo di Programma. Area a Verde industriale di mitigazione ambientale. Sono consentite le destinazioni collegate all'attività suddetta, compresi gli uffici e le destinazioni tecnologiche necessarie all'esercizio dell'attività stessa. Scalo merci ferroviario. Comparto AT1_b Destinazione Prevalente Turistico ricettiva. E' consentita la destinazione a servizi per l'attività industriale insediata nell'AT1_a (uffici, abitazione del custode, laboratori, ovvero destinazioni compatibili con quella prevalente dell'AT1_b) nei soli fabbricati esistenti.
Destinazioni d'uso escluse	Comparto AT1_a Attività di frantumazione di inerti – Residenziale (tranne che per un alloggio del custode) Commerciale Attività agricole
Parametri e indici urbanistici-edilizi	Comparto AT1_a Superficie coperta massima aggiuntiva mq 15.000 Comparto AT1_b Indice di fabbricabilità fondiaria 1mc/mq Altezza massima dei fabbricati 7 m Rapporto di copertura massimo 30%

<i>Strumenti di attuazione</i>	Accordo di Programma e, a conclusione, Permesso di Costruire Convenzionato
STANDARDS URBANISTICI E STANDARD QUALITATIVI	
Definizione nell'accordo di programma di uno standard qualitativo da definire in base all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001	
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO	
<p>La suddivisione in ambiti differenziati costituisce un primo impianto morfologico progettuale ipotizzato per un corretto sviluppo dell'intervento. L'intervento deve utilizzare una tipologia edilizia tradizionale, con l'impiego di materiali e cromie idonei ad integrarsi con il paesaggio circostante.</p> <p>La morfologia dell'area deve essere modificata negli ambiti collocati verso ovest, con la formazione di un'area a verde industriale di mitigazione ambientale, e negli ambiti destinati a verde privato-schermature, all'interno dei quali dovranno essere collocate alberature di dimensioni idonee a costituire da subito una riduzione dell'impatto volumetrico della struttura produttiva.</p> <p>L'intervento dovrà proporre un sistema di mitigazione dei muraglioni di contenimento della proprietà mitigando il rapporto tra le murature ed il paesaggio delle acque superficiali costituito dal canale di collegamento tra il Pozzo di Riva ed il Lago di Mezzola.</p>	
NOTE	