



COMUNE DI  
**MISSAGLIA**  
PROVINCIA DI LECCO



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DOCUMENTO DI PIANO

LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE  
L' AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE  
URBANA E DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE  
AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE  
IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014  
adozione delibera C. C. n° 48 del 03.11.2021  
approvazione delibera C. C. n° del .2022

il tecnico

dott. arch. Marielena Sgroi

il Sindaco

sig. Bruno Crippa

Assessore Urbanistica

ing. Paolo Redaelli

responsabile Area Tecnica

arch. Maurizio Corbetta

\* elaborato modificato a seguito controdeduzioni  
osservazioni e recepimento 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

**ABC: TESTO VARIANTE**

**ABC: TESTO modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri pervenuti**



## **1 – IL QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO DELLA VARIANTE AL VIGENTE PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **1.1 - LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE ED I CONTENUTI DEL NUOVO PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO: LE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI, LE AZIONI DEL P.G.T., LE SCELTE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALE**

Il comune di Missaglia è dotato di Piano del Governo del Territorio (Documento di Piano - Piano delle Regole - Piano dei Servizi – unitamente alla VAS e allo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica e allo Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore) approvato con deliberazione di C.C. n° 38 del 18.09.2012 e pubblicato sul BURL n 5 del 30.01.2013.

E' stata redatta una 1^ variante agli atti del Piano di Governo del Territorio con Piano Urbano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) e relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Incidenza - Zona di Conservazione Speciale (ZSC), approvata con deliberazione C.C. n°32 del 30.09.2016 e pubblicata sul BURL n°52 del 28.12.2016.

Successivamente è stata redatta una 2^ variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Parte Prima - art. 18.3 e art. 23), approvata con deliberazione C.C. n° 34 del 18.07.2018 e pubblicata sul BURL Inserzioni e Concorsi n°6 del 06.02.2019.

Infine è stata effettuata una variante agli atti del P.G.T. per il recepimento dello studio geologico e del reticolo idrico minore con il relativo adeguamento delle norme tecniche di attuazione ed a seguito delle deliberazione di giunta regionale che ha approvato l'ampliamento degli ambiti territoriali appartenenti al Parco di Montevicchia ed alla Valle del Curone è stata recepita nello strumento urbanistica la nuova delimitazione con le relative norme di salvaguardia. La variante è stata approvata con deliberazione C.C. n° 2 e 3 del 06.03.2020 e pubblicata sul BURL – Serie Inserzioni e Concorsi n°31 del 19.07.2020.

In considerazione della decadenza del Documento di Piano e stante l'Approvazione del Piano Territoriale Regionale in adeguamento alla L.R. 31/2014 in materia di contenimento di consumo di suolo e le importi modifiche intervenute alla L.R. 12/2005 e s.m.i. a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 18/19 in materia di rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio esistente si è reso necessario procedere alla redazione di un nuovo documento di piano ed ad una variante al piano dei servizi ed al piano delle regole.

Con delibera di Giunta Comunale n° 75 del 06.06.2019 è stato dato avvio alla variante al vigente piano del governo del territorio avente oggetto: "Avvio del procedimento "Avvio del procedimento del Nuovo Documento di Piano e Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del Vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) con relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e valutazione di incidenza sul ZSC Valle Santa Croce e Valle del Curone".

La L.R. 31/2014 del 28.11.2014 approvata da Regione Lombardia introduce dei nuovi temi urbanistici quale la "rigenerazione urbana" ed incentiva il recupero del patrimonio edilizio esistente quale alternativa al consumo di nuovo suolo.

La variante con integrazione del Piano Territoriale Regionale per adeguamento alla L.R. 31/2014 per la riduzione di consumo di nuovo suolo, approvata con deliberazione di Consiglio Regionale n° 411 del 19.12.2018 e pubblicata sul BURL n°11 del 13.03.2019, introduce le modalità di pianificazione per il contenimento del consumo di nuovo suolo e si pone l'obiettivo di incentivare il riuso e la riqualificazione del suolo degradato.

La L.R. 18/2019 introduce il tema della "rigenerazione territoriale" e pone in essere molteplici azioni a diversi livelli volti ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, quale valida alternativa al consumo di nuovo suolo.

Taluni disposti regolamentari attuativi sono resi immediatamente applicabili dall'applicazione della legge a titolo esemplificativo possono essere citate le agevolazioni economiche rispetto agli oneri concessori per gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'ampliamento delle possibilità di effettuare dei cambi di destinazioni d'uso, qualora non espressamente vietate dalla strumento urbanistico e l'esenzione della monetizzazione delle aree standard in caso di aumento del peso insediativo.

In relazione a talune tematiche importanti strettamente connesse alle peculiarità territoriali, ambientali paesistiche dei singoli territori la legge regionale ha demandato ai singoli comuni, attraverso proprie puntuali delibere consigliari la facoltà di meglio declinare rispetto alle singole realtà i principi enunciati dalla legge regionale.

Il Comune di Missaglia ha iniziato un percorso, già con la redazione del vigente strumento urbanistico rivolto al contenimento del consumo di nuovo suolo attraverso una significativa riduzione delle capacità edificatorie conferite dal precedente strumento urbanistico ed introducendo incentivi rivolti al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Le opportunità introdotte dalla L.R. 18/2019 hanno consentito di poter meglio declinare le agevolazioni introdotte preliminarmente attraverso le delibere attuative della legge medesima, di seguito sintetizzate e ha posto le basi per la costruzione di un nuovo progetto urbanistico che si delineato dapprima negli indirizzi strategici e poi nel progetto del nuovo piano del governo del territorio

### **PREMIALITÀ VOLUMETRICHE E DEROGHE**

Regione Lombardia con D.g.r. 5 agosto 2020 – n. XI/3508 “Approvazione dei criteri per l’accesso all’incremento dell’indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della L.R. 12/05) –Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)” pubblicata sul BURL – Serie Ordinaria del 17.08.2020 nonché l’Allegato A- Tabella finalità/ criterio per l’incremento dell’indice di edificabilità previsto dall’art. 11 comma 5, ha declinato i criteri attraverso i quali poter accedere alle succitate agevolazioni.

Il Comune di Missaglia con propria deliberazione di Consiglio Comunale n° 41 del 06.11.2020 “AMBITI TERRITORIALI ESCLUSI DALL’APPLICAZIONE DI DISPOSTO DI CUI ALL’ART. 11” COMPENSAZIONE- PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA” COMMA 5 -COMMA 5 TER DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.” ha proceduto ad escludere dell’applicazione dei disposti di cui all’art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i. alcune parti del territorio comunale.

In considerazione della significativa importanza ed il valore paesaggistico ed ambientale di taluni comparti si è ritenuto necessario, con le puntuali motivazioni riportate nella sopra citata deliberazione procedere all’esclusione dell’applicazione dei disposti di cui all’art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i. degli ambiti territoriali così come identificati negli elaborati – approvati con deliberazione C.C. n° 2 e 3 del 06.03.2020 e pubblicata sul BURL – Serie Inserzioni e Concorsi n° 31 del 19.07.2020 e di seguito indicati:

Tavole 13 a - 13b – 13 c 13 d- IL PROGETTO DI P.G.T. - DOCUMENTO DI PIANO:  
Progetto ambientale paesistico- la rete ecologica comunale – PIANO DELLE REGOLE –  
PIANO DEI SERVIZI: Variante al tessuto urbano consolidato (TUC) - scala 1:2.000- relativi  
alla VARIANTE DI RECEPIMENTO DELL'AGGIORNAMENTO AL RETICOLO IDRICO  
MINORE E DELLO STUDIO GEOLOGICO - VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE  
REGOLE E PIANO DEI SERVIZI E RELATIVA PROCEDURA DI VERIFICA DI  
ESCLUSIONE ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

### AMBITI TERRITORIALI

#### - CS- Centro storico e Nuclei di Antica Formazione

*- I nuclei sparsi denominati “Mulino Cattaneo”, “Mulino Frattino” e la porzione del nucleo storico della “Molinata” che sono classificati dallo studio idrogeologico comunale in ambito R4 non sono esclusi dall'applicazione dei criteri regionali, trattandosi di ambiti territoriali per i quali si reputano efficaci le azioni introdotte dai suddetti criteri. I sopra indicati ambiti territoriali saranno altresì individuati, in apposita deliberazione quali ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis- della L.R. 12/2005 e s.m.i.*

#### - VS- Ville storiche con parco

#### - VC- Ville contemporanee con parco

*- l'edificazione nei contesti agricoli identificati negli elaborati di piano identificati con la simbologia \* definiti “Edifici residenziali isolati”; con la simbologia \*1 definiti “Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola identificati come da P.R.G., simbolo rombo “accessori in zona agricola”*

### PREMIALITÀ ECONOMICHE

La Legge regionale 12/2005 e s.m.i., così come modificata dalla L.R. 18/2019 ammette delle premialità e deroghe per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente meglio indicate dell' art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005 attribuisce ai comuni la facoltà di modulare la riduzione prevista dai criteri regionali, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più' delle finalità elencate nell'articolo e meglio declinate in successiva D.g.r. 05.08.2020- n. XI/3509 “Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/05) – Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale ( l.r. 18/19) pubblicata sul BURL – Serie Ordinaria del 17.08.2020 nonché l'Allegato A- Tabella rimodulazione percentuali di riduzione

L'art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005 prevede che il comune possa avvalersi della facoltà di modulare tali riduzioni. Le percentuali indicate nell'Allegato A, per ciascuna finalità o criterio potranno essere modulate dal comune da zero, prevedendo quindi la possibilità di non applicare la riduzione – eccezion fatta per la lettera d) j) e K) per la quali sono comunque previste percentuali minime di riduzione del contributo di costruzione rispettivamente del 5% e 15% e 5%- ad una percentuale maggiore di quella riportata nell'Allegato A anche sulla base delle seguenti considerazioni:

- applicazione o mancato utilizzo, per lo stesso intervento, dell'incremento dell'indice edificatorio massimo previsto dal comma 5 art. 11 L.R. 12/2005
- applicazioni delle ulteriori riduzioni già previste dal comma 8 art. 44, comma 6 art. 48, comma 2 quater, art. 43
- livello qualitativo raggiunto, complessità, costo degli interventi e collocazione territoriale degli stessi

Il Comune di Missaglia con propria deliberazione di Consiglio Comunale n° 42 del 06.11.2020 "APPROVAZIONE DELLA MODULAZIONE DELLE PERCENTUALI RELATIVE AI CRITERI PER L'ACCESSO ALLA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ART. 43 COMMA 2 QUINQUIES DELLA L.R. 12/2005) – ATTUAZIONE DELLA LEGGE DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE ( L.R. 18/19)" ha approvato la revisione delle percentuali di riduzione del contributo di costruzione.

Ritenuto pertanto a fronte delle motivazioni riportate nella narrativa su esposta di procedere ad applicare una rimodulazione percentuale della riduzione del contributo di costruzione come meglio di seguito specificato :

- per le finalità a), b), c), d), e), g), h), i) di ridurre la percentuale prevista nei criteri regionali al 5%
- l'incentivazione dell'azione di cui al punto f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico artistico ai sensi del D.lgs n°42/2004 e le vando la percentuale di riduzione prevista nei criteri nella misura pari al 15% al 30%, in considerazione della presenza sul territorio comunale di diversi immobili sottoposti al suddetto vincolo.

**IL BANDO DELLA RIGERAZIONE URBANA PER LA RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE TURISTICO- CULTURALE DEI BORGHİ STORICI:  
IL COMPENDIO DI VILLA CIOJA CON PARCO STORICO**

Regione Lombardia con D.D.U.O n° 248 del 15.01.2021 pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n°3 del 20.01.2021 ha approvato il bando ad oggetto "Interventi finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione turistico culturale dei borghi storici "

Il Comune di Missaglia ha deciso di aderire con un progetto di riqualificazione e rigenerazione per la Villa Cioja ed il suo parco, comparto di proprietà comunale di cui si riportano di seguito le premesse e le strategie che si intendono promuovere per il recupero del compendio:

**LE DELIBERA DI CUI ALL'ART. 8 BIS DELLA L.R. 12/2005 "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGERAZIONE URBANA E TERRITORIALE"**

L' Art. 8-bis. (*Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale*) della L.R. 12/2005 L.R. 12/2005 e s.m.i. così come modificata dalla L.R. 18/19 conferisce l'opportunità ai comuni di individuare gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale con gli scopi di seguito rappresentati:

*"a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo; b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente; c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati; d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria."*

Nei comparti e contesti urbanistici individuati quali ambiti della rigenerazione urbana e territoriale si applicano delle agevolazioni di natura economica inerenti una riduzione sino al cinquanta per cento del costo di costruzione, e consente di poter partecipare sia ai comuni che ai privati ai bandi regionali in tema di rigenerazione che la Regione Lombardia intende promuovere.

Il Comune di Missaglia con propria deliberazione di consiglio comunale C.C. n° 13 del 04.05.2021 ha "Individuato gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale per promuovere processi di riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano e territoriale- art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i."

Alla suddetta deliberazione sono allegati gli elaborati tecnici illustrativi che rappresentano le strategie che l'Amministrazione Comunale intende promuovere, in sede della redazione del presente nuovo documento di piano, così come previsto dall'art. 8 comma 2 della L.R. 12/2005, ai fini di " *avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente*"

Negli indirizzi strategici è stato effettuato il monitoraggio dello stato di attuazione del vigente piano del governo del territorio da cui è emerso, rispetto alle diverse aree tematiche l'attuazione degli interventi edificatori di completamento e di un consistente quantitativo di interventi pubblici anche in relazione alla sentieristica ed alla difesa del suolo, mentre è rimasta la criticità in relazione alla previsione degli interventi regolamentati da piani di recupero e/o gli interventi di rigenerazione urbana.

La maggiore volontà espressa, sin dalla stesura degli indirizzi strategici, è stata quella di predisporre un nuovo strumento urbanistico che contemplatesse la riduzione di consumo di nuovo suolo libero favorendo la riqualificazione e rigenerazione del tessuto dismesso e/o sottoutilizzato, con una particolare attenzione al centro storico di Missaglia.

Il progetto del nuovo piano del governo del territorio si pone la finalità di adeguarsi alla soglia di riduzione di consumo di suolo prevista dal piano territoriale regionale con riferimento all'ATO di appartenenza attraverso una riduzione di consumo di suolo vergine sia rispetto alle previsioni contenute nel documento di piano che per quanto attiene gli ambiti di completamento ed espansione del piano delle regole ed introdurre delle azioni che pongano le condizioni per dare esecutività agli interventi di rigenerazione e di recupero del patrimonio edilizio esistente.

La pianificazione urbanistica è correlata dall'analisi del "fabbisogno abitativo" residenziale, definito in relazione alle reali esigenze della popolazione residente e della popolazione fluttuante, avente come riferimento "i criteri" del piano territoriale regionale, la quale ha prodotto una riduzione delle volumetrie previste per i diversi ambiti territoriali e comparti.

Si è reso necessario, al fine di poter dare luogo al progetto di rigenerazione prevedere dei nuovi spazi da destinare a parcheggio pubblico per la fruizione di villa Cioja e individuare delle aree pubbliche ove far conferire le volumetrie eccedenti ed incentivare il recupero dei comparti centrali di Missaglia (Pdr1v – Pdr2v), consentendo di garantire in loco la disponibilità di aree per il parcheggio pubblico e privato.

I due esempi sopra riportati sono rappresentativi dell'esigenza di applicare il concetto del "bilancio ecologico" al fine di risolvere delle criticità puntuali.

Il monitoraggio e gli incontri con i soggetti direttamente interessati sono stati rivolti alla risoluzione di alcune problematiche che il vigente piano del governo del territorio, seppur migliorativo rispetto al precedente, non ha consentito l'attuarsi degli interventi.

A titolo esemplificativo si può citare il piano particolareggiato di Novaglia rispetto al quale si prevedeva la dismissione dell'allevamento intensivo e l'identificazione di una porzione del compendio come ambito della rigenerazione, mentre era rimasta la previsione di utilizzo di suolo vergine indicata nel documento di piano oppure gli ambiti in centro a Missaglia sottoposti a piano di recupero che trovano riferimento nell'Ex Albergo Corona, nonché l'ex piano attuativo del Rengione che non ha mai trovato una conclusione a distanza di decenni.

Un'ulteriore analisi è stata effettuata in relazione alle aree in fase di attuazione di cui un esempio sono nella frazione di Molinata il P.L. C1 (ex Tecnomeccanica) e il P.L. C2 via Giovanni XXII, per cui è stata sottoscritta la convenzione urbanistica ma non hanno trovato attuazione.

## **1.2 - IL DOCUMENTO DI PIANO**

Il nuovo documento di piano oltre alla valutazione riguardo gli ambiti di trasformazione ha declinato al proprio interno il tema della rigenerazione urbana e territoriale, così come previsto dall'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i., quest'ultimo meglio illustrato in apposito capitolo dedicato. I comparti del documento di piano sono meglio rappresentati in apposite schede normative



Il progetto dei contesti agricoli e boscati con valore paesaggistico e della rete ecologica sovraordinata, così come integrato con i contenuti della 1<sup>a</sup> variante agli atti del P.G.T., già molto approfondita in sede della stesura iniziale, rimane invariato e viene integrato con gli ambiti agricoli che vengono restituiti al sistema delle aree verde e dei contesti prossimi al tessuto urbanizzato, i quali costituiscono elemento premiante della rete ecologica comunale.

### **1.3- IL PIANO DELLE REGOLE**

In relazione agli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato è stata registrato la situazione vigente rispetto agli interventi che hanno trovato attuazione attraverso l'aggiornamento cartografico con l'inserimento della nuova edificazione e delle opere pubbliche eseguite (parcheggi, verde, percorsi ciclopedonali) e conseguentemente è stata eliminata la scheda normativa che li regolamentava.

In presenza dei lotti liberi, derivanti dallo sviluppo della suddetta pianificazione, è stata indicato con una lettera numerata, rispetto alla zona urbanistica di appartenenza, a cui corrisponde un disposto regolamentare con indicata la volumetria residua conferita al lotto.

La struttura pianificatoria ed il progetto paesistico ambientale, già molto approfondita e puntualmente argomentata al momento della redazione della variante generale al piano dei servizi ed al piano delle regole rimane immuta.

Gli ambiti di completamento del piano delle regole che non sono stati interessati da varianti urbanistiche, hanno avuto un adeguamento rispetto ai criteri di compensazione e perequazione sostituiti con i contributi aggiuntivi derivanti dall'applicazione dei contenuti dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., rispetto al contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità e dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i. relativi alle differenti percentuali del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto in tessuto urbano consolidato oppure in ambiti di trasformazione.

Il testo delle norme tecniche di attuazione verrà integrato in relazione agli aggiornamenti determinati dall'entrata in vigore di nuovi disposti normativi e regolamentari, tra cui si annovera il tema dell'invarianza idraulica ed idrogeologica, le definizioni uniformi del nuovo regolamento edilizio regionale, le modifiche introdotte dal "decreto semplificazione" nel D.p.r. n° 380/2001, le modifiche introdotte dalla L.R. 18/19 in parte dell'articolato della L.R. 12/2005 e s.m.i.

#### **1.4- IL PIANO DEI SERVIZI**

Il Piano dei Servizi è stato aggiornato in relazione alle opere pubbliche: parcheggi, aree verdi, strutture scolastiche oltre alle opere viarie quali rotatorie e gli interventi di mobilità leggera consistenti in percorsi ciclopedonali e sentieristica.

Al fine di incentivare il progetto di rigenerazione è stata integrata la previsione con l'aggiunta di un'area da destinare a parcheggio in prossimità di villa Cioja, mentre è stata eliminata l'indicazione della realizzazione del nuovo parcheggio in prossimità del Monastero della Misericordia, poiché i nuovi spazi a parcheggio di recente realizzazione ed in previsione lungo via della Misericordia non definiscono più' la necessità di consumare una porzione di suolo di valore paesaggistico ed ambientale.

Rispetto all'assetto viario è stata eliminata la previsione di realizzazione della rotatoria in località Molinata, ove è stata meglio rappresentata anche la situazione delle ciclopedonali in progetto, mentre è stata inserita la previsione di due rotatorie in località Missagliola lungo via Agazzino.

In generale sono state effettuate delle rettifiche puntuali in risposta alle esigenze rilevate dalla popolazione nel corso degli anni.

## 1.5 - LA L.R. 31/14 - CONSUMO DI SUOLO

### LA LEGGE REGIONALE 18/19 – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

La L.R. 31/2014 del 28.11.2014 approvata da Regione Lombardia introduce dei nuovi temi urbanistici quale la “rigenerazione urbana” ed incentiva il recupero del patrimonio edilizio esistente quale alternativa al consumo di nuovo suolo.

La variante con integrazione del Piano Territoriale Regionale per adeguamento alla L.R. 31/2014 per la riduzione di consumo di nuovo suolo, approvata con deliberazione di Consiglio Regionale n° 411 del 19.12.2018 e pubblicata sul BURL n°11 del 13.03.2019, introduce le modalità di pianificazione per il contenimento del consumo di nuovo suolo e si pone l'obbiettivo di incentivare il riuso e la riqualificazione del suolo degradato.

La legge introduce dei disposti normativi, immediatamente applicabili, affinché, nell'ambito delle varianti ai vigenti piani del governo del territorio, vengano poste in essere delle azioni volte al recupero del patrimonio edilizio esistente, in alternativa al consumo di nuovo suolo agricolo, per rispondere alle esigenze abitative della popolazione residente e della popolazione fluttuante.

#### **L.R. 31/2014**

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

1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'[articolo 5, comma 3](#), i comuni definiscono:

a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;

b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;

c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;

d) bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;

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.

La Legge Regionale n° 16 del 26.05.2017 "Modifiche all'art. 5 della L.R. 28.11.2014 n° 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato)" pubblicata sul BURL supplemento n° 22 del 30.05.2017, modifica l'art. 5 della L.R. 31/2014 e consente ai comuni nell'ambito del regime transitorio di *"approvare varianti generali o parziali al Documento di Piano, assicurando il bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. --- omissis--- La relazione del documento di piano, --- omissis---, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica ed agricola dei suoli interessati. --- omissis---*"

La L.R. 18/2019 introduce il tema della "rigenerazione territoriale" e pone in essere molteplici azioni a diversi livelli volti ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, quale valida alternativa al consumo di nuovo suolo.

Il nuovo piano del governo del territorio, declina al proprio interno i sopra indicati disposti normativi e regolamentari per la riqualificazione del tessuto urbano consolidato e degli ambiti dismessi attraverso l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale.

Le azioni poste in essere hanno come finalità il contenimento del consumo di nuovo suolo e la stima del fabbisogno abitativo residenziale e di altre funzioni insediabili a seguito dell'attuazione del progetto di rigenerazione, con una significativa riduzione di aree edificabili e delle volumetrie, diversamente contemplanò interventi volti alla individuazione di servizi, nonché piccoli completamenti di ambiti residenziali consolidati, sempre nel rispetto del criterio del "bilancio ecologico".

Le schede normative degli ambiti di recupero e/o di completamento e dei comparti sottoposti a disposti puntuali hanno come finalità il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la realizzazione delle opere pubbliche.

Vengono di seguito riportati in apposite schede, le aree per le quali si prevede la restituzione di aree agricole e di consumo di nuovo suolo, per trasformazioni urbanistiche previste nell'ambito del nuovo strumento urbanistico.

## 1.6 - LA STIMA DEL FABBISOGNO

Al fine di determinare la stima del fabbisogno per il comune di Missaglia sono state effettuate delle analisi statistiche riportate nella relazione del Documento di Piano parte prima.

La lettura dei dati statistici finalizzata alla determinazione della stima del fabbisogno ha portato ad effettuare le considerazioni di merito di seguito rappresentate.

In merito all'andamento della popolazione si rileva un dato altalenante che indica in alcuni anni un'immigrazione molto elevata, in altri un saldo negativo; mentre l'indice di ricambio della popolazione è pressochè costante nel tempo.

Le risultanze dell'analisi svolta, rispetto alle informazioni acquisite dagli uffici comunali e dalle banche dati informatiche, determinano che vi è una evidente e continua emigrazione ed immigrazione, la quale può tuttavia determinare, esaminando gli ultimi tre anni, escludendo il 2020 che rappresenta un dato anomalo per la crisi pandemica del Covid 19, un incremento medio di popolazione pari a 38 abitanti circa.

Dall'indagine del patrimonio immobiliare emerge che in media prevalgono due tipologie di abitazioni quella delle ville con una dimensione di circa 200- 250 mq di s.l.p. e le palazzine con appartamenti con un taglio medio di circa 80 /100 mq. di s.l.p.

Dall'esame dei dati comunali e dall'indice di affollamento secondo gli indicatori ISTAT 2011, si può asserire che dovendo esprimere un valore medio che gli appartamenti sono in prevalenza occupati da nuclei di 1- 2 persone mentre le ville sono occupate minimo da 3-4 persone.

Il progetto di rigenerazione prevede l'utilizzo funzionale di villa Cioja, compendio di proprietà comunale, ubicato nella frazione di Missagliola, da destinare per una porzione come casa di riposo e/o alloggi per anziani, mentre il piano terreno ed il parco saranno dedicati alla promozione turistico ricettiva locale del territorio.

Un ulteriore ambito di rigenerazione è rappresentato dall'Istituto religioso delle Suore "figlie di Maria Ausiliatrice", attualmente sottoutilizzato poiché riservato esclusivamente dall'istituto religioso, il quale potrebbe avere una diversa organizzazione con una fruizione alla struttura anche da parte di persone esterne.

Le altre categorie economiche prevalenti, oltre alla residenza, si possono individuare nel settore industriale, importante polo della provincia di Lecco, il quale rileva la presenza di diversi insediamenti importanti con realtà che si rivolgono a mercati internazionali, rispetto alle cui esigenze le previsioni di completamento indicate dal vigente P.G.T. possono assolvere alle necessità di adeguamento funzionale.

Necessita effettuare degli adeguamenti dell'apparato normativo al fine di consentire la deroga per gli adeguamenti dei lay-out rispetto ai singoli parametri, al fine di evitare di redigere delle pratiche SUAP in variante, limitando queste ultime ad esigenze puntuali di particolari aziende.

Un ulteriore settore che riveste una significativa importanza a livello provinciale è quello dell'agricoltura e degli allevamenti, tematica approfondita sia sotto l'aspetto delle previsioni urbanistiche che della normativa nel corso della recente 1<sup>a</sup> variante urbanistica al Piano dei servizi ed al Piano delle Regole del P.G.T.

Le tabelle sotto riportate riportano i comparti del documento di piano e del piano delle regole, le destinazioni prevalenti conferite al comparto e secondo le diverse funzioni le s.l.p. commerciali ed industriali ammesse e la volumetria residenziale.

Quest'ultima è già stata suddivisa secondo la tipologia di realizzazione degli interventi per ville e/o palazzine con appartamenti al fine delle valutazioni di merito in relazione al fabbisogno che sono di seguito riportate.

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)  
DOCUMENTO DI PIANO : LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE – L' AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

COMPARTO	DdP AT / DdP Rigenerazione / PdR	DESTINAZIONE	MQ SLP COMMERCIALE INDUSTRIALE	VOLUMETRIA AMMESSA TIP. VILLE MC	VOLUMETRIA AMMESSA TIP. APPARTAMENTO MC	NUMERO VILLE
PdC 2 v	PdR	residenziale	0	1800	0	3
PdC 3 v	PdR	commerciale/lorovivaismo	1000	0	0	0
PdC 6 v	PdR	residenziale	0	2835	0	4
PdC 7 v	PdR	produttivo	27400	0	0	0
PdC 9 v	PdR	residenziale	0	0	800	0
PdC 11 v	PdR	produttivo	7520	0	0	0
PdC 12 v	PdR	produttivo	2288	0	0	0
PdC 13 v	PdR	residenziale	0	0	2128	0
PdC 14 v	PdR	residenziale	0	0	1990	0
PdC 15 v	PdR	residenziale	0	0	1360	0
PdC 16 v	PdR	residenziale	0	2400	0	4
PdC 17 v	PdR	residenziale	0	0	1070	0
PdC 19	DdP Rig.	turistico ricettivo	esistente	0	0	0
PdC 20 v	PdR	residenziale	0	600	0	1
PdC 23 v	PdR	commerciale	2880	0	0	0
PdC 24 v	PdR	residenziale	0	1633,5	0	3
PdC 28 v	PdR	residenziale	0	0	3690	0
PdC 29 abv	PdR	residenziale	0	0	4000	0
PdC 30 av	PdR	residenziale	0	400	0	1
PdC 30 bv	PdR	residenziale	0	400	0	1
PdC 32 v	PdR	residenziale	0	0	3370	0
PdC 33 v	PdR	residenziale	0	2475	0	4
PdC 34 v	PdR	residenziale	0	1540	0	2
PdC 35 v	PdR	residenziale	0	0	1300	0
PdC 38	PdR	produttivo	3360	0	0	0
PdC 39	DdP Rig.	residenziale	0	0	6500	0
PdC 40	DdP Rig.	residenziale	0	0	esistente	0
PdC 41	PdR	residenziale	0	800	0	1
				<b>14.883,50</b>	<b>26.208,00</b>	

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

DOCUMENTO DI PIANO : LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE – L' AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

COMPARTO	DdP AT / DdP Rigenerazione / PdR	DESTINAZIONE	MQ SLP COMMERCIALE INDUSTRIALE	VOLUMETRIA AMMESSA TIP. VILLE MC	VOLUMETRIA AMMESSA TIP. APPARTAMENTO MC	NUMERO VILLE
RU1	DdP Rig.	residenza	0	esistente	0	0
RU2	DdP Rig.	residenza	0	0	3400	0
RU4	DdP Rig.	residenza	0	0	6670	0
RU5	DdP Rig.	bar - ristoranti	4230	0	0	0
RU6	DdP Rig.	residenza	0	0	15000	0
RU7	DdP Rig.	residenza	0	0	5500	0
RU8	DdP Rig.	Villa Cioja	0	0	0	0
RU9	DdP Rig.	Istituto Maria Ausgialtrice	0	0	0	0
					<b>30.570,00</b>	

PdR 1 v	DdP Rig.	residenza	0	0	3000	0
PdR 2 v	DdP Rig.	residenza	0	0	esistente	0
PdR 3 v	DdP Rig.	residenza	0	0	esistente	0
PdR 4	DdP Rig.	residenza	0	0	0	0
PdR 5	DdP Rig.	commerciale	1345	0	0	0
PdR 6	DdP Rig.	residenza	0	0	0	0
PdR 7	DdP Rig.	industriale	esistente	0	0	0
PdR 8	DdP Rig.	residenza	0	0	1100	0
PdR 9	DdP Rig.	residenza	0	0	2400	0
PdR 10	DdP Rig.	residenza	0	0	esistente	0
					<b>6.500,00</b>	

ru 1	DdP Rig.	Villa Sormani	0	esistente	0	0
ru 2	DdP Rig.	Monastero Misericordia	0	esistente	0	0
ru 3	DdP Rig.	Villa Fam. Verga	0	esistente	0	0
ru 4	DdP Rig.	servizi	0	0	0	0
ru 5	DdP Rig.	servizi	0	0	0	0
PL ex AT 2	DdP AT				1600	
				<b>0,00</b>	<b>1.600,00</b>	



COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

DOCUMENTO DI PIANO : LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE – L' AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

COMPARTO	DdP AT / DdP Rigenerazione / PdR	DESTINAZIONE	MQ SLP COMMERCIALE INDUSTRIALE	VOLUMETRIA AMMESSA TIP. VILLE MC	VOLUMETRIA AMMESSA TIP. APPARTAMENTO MC	NUMERO VILLE
PA 1 v	PdR	residenza	0	0	10000	
PA 2 v	PdR	turistico ricettivo albergo ristrazione	2355	0	0	
PA 3 v	PdR	residenza	0	3916	0	6
PA 4 v	PdR	industriale	0	0	0	
PA 5	PdR	residenza	0	0	10000	
				<b>3.916,00</b>	<b>20.000,00</b>	

COMPARTO	DdP AT / DdP Rigenerazione / PdR	DESTINAZIONE	MQ SLP COMMERCIALE INDUSTRIALE	VOLUMETRIA AMMESSA TIP. VILLE MC	VOLUMETRIA AMMESSA TIP. APPARTAMENTO MC	NUMERO VILLE
a1 - ATR3	PdR	residenza	0	369	0	1
a2 - AUTR2a	PdR	residenza	0	1870	0	3
a2 - AUTR2b	PdR	residenza	0	667,98	0	1
a2 - AUTR2c	PdR	residenza	0	667,98	0	1
a3 - PdC4	PdR	residenza	0		2276	
a4 - PdC8	PdR	residenza	0	390		1
c	PdR	residenza / diritti edificatori	0	0	0	
d	PdR	residenza / diritti edificatori	0	0	0	
f1 (ex PL Rengione)	PdR	residenza	0	0	0	
f2 (ex PL Rengione)	PdR	residenza	0	0	950	
				<b>3.964,96</b>	<b>3.226,00</b>	

## VERIFICA DELLE PREVISIONI DEL NUOVO P.G.T. RISPETTO AL FABBISOGNO

In considerazione del progetto urbanistico del nuovo piano del governo del territorio rivolto a dare una risposta alle esigenze abitative della popolazione residente e a dare esecuzione al progetto di rigenerazione, si rappresentano le considerazioni di merito effettuate:

### Tipologie Ville

Il nuovo piano del governo del territorio prevede la realizzazione di volumetrie aggiuntive, per tipologia a ville pari a 22.764,46 mc., da svilupparsi per la durata dello strumento urbanistico.

- una quota pari al 20% di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita o per l'affitto in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso garantire la mobilità abitativa delle famiglie.

quota pari al 20% 4.552,89 mc.

### Calcolo dell'incremento degli abitanti in relazione alla tipologia delle ville

Volumetria con tipologia a ville 18.211,57 mc. : 3 h = 6.070 mq. : 250 mq. (superficie media di ogni villa) = 24 ville

### Incremento abitanti derivanti dalla realizzazione di ville

24 ville x 3 abitanti ( n° abitanti medi per villa) = **72 abitanti**

### Tipologie edilizie a palazzine con appartamenti

Il nuovo piano del governo del territorio prevede la realizzazione di volumetrie aggiuntive, per tipologia a palazzine con appartamenti pari a 88.104,00 mc., da svilupparsi per la durata dello strumento urbanistico.

### Progetto di Rigenerazione

- una quota pari al 10% di tolleranza rispetto ad una cautela connessa alla attuazione degli interventi di rigenerazione urbana sul patrimonio edilizio esistente connesso all'efficacia delle nuove agevolazioni introdotte dal nuovo progetto urbanistico.

quota pari al 10% 8.810,40 mc.

- quota pari al 10% per l'introduzione nel progetto di rigenerazione di funzioni diverse dalla residenza (RU8- RU9) come case di riposo, alloggi per anziani etc.... e pertanto l'esigenza di avere alloggi per le persone che lavorano presso le strutture e le loro famiglie e/o alloggi per i famigliari delle persone ricoverate.

quota pari al 10% 8.810,40 mc.

- quota pari al 10% per l'introduzione nel progetto di rigenerazione della promozione turistico ricettiva del territorio e quindi l'esigenza di una offerta para - turistica diffusa interna al tessuto urbano consolidato

quota pari al 10% 8.810,40 mc.

### Valutazioni Generali

- una quota pari al 20% a destinazioni ed usi complementari e compatibili con la destinazione principale che è quella residenziale e turistico ricettiva identificabile in: uffici, negozi, attività artigianale di servizio alla persona (centri estetici- parrucchieri – palestre etc...), bar, ristorazione.

quota pari al 20% 17.620,80 mc.

- una quota pari al 20% di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita o per l'affitto in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso garantire la mobilità abitativa delle famiglie.

quota pari al 20% 17.620,80 mc.

#### Calcolo dell'incremento degli abitanti in relazione alla tipologia palazzine con appartamenti

Volumetria con tipologia palazzine con appartamenti 26.431,20 mc. : 3 h = 8.810,40 mq. :  
100 mq. (superficie media di ogni appartamento) = 88 appartamenti

#### Incremento abitanti derivanti dalla realizzazione di palazzine con appartamenti

88 appartamenti x 2 abitanti ( n°abitanti medi per appartamento) = **176 abitanti**

**Totale incremento abitanti: 72 ab + 176 ab = 248 ab**

Presupponendo una vigenza del vigente piano delle regole e documento di piano pari a 5 anni si avrebbe un incremento annuo pari a circa 50 abitanti.

## **1.7 - L'APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO**

Il nuovo piano del governo del territorio pone in essere delle azioni con la finalità del contenimento del consumo di nuovo suolo e la stima del fabbisogno abitativo residenziale e per altre funzioni, con una significativa riduzione di aree edificabili e l'inserimento di aree del piano dei servizi necessarie e funzionali all'attuazione del progetto di rigenerazione, nonché piccoli completamenti di ambiti residenziali consolidati, sempre nel rispetto del criterio del "bilancio ecologico".

Le scelte operate sono meglio descritte nelle schedature di seguito riportate e nell'apposito "allegato 3.e".

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
1 - IMPIANTO TECNOLOGICO DI FITODEPURAZIONE - VALLE SANTA CROCE**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.a – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMIC):  
seminativi semplici (cod.2111)

Classi di sensibilità paesistica: SP 4 (intero territorio vincolato D.Lgs. 42/2004)

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero - qualità bassa

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità bassa

L'area interessata dal bilancio ecologico interessa una piccola area divenuta di proprietà comunale da utilizzarsi per la realizzazione di un impianto di fitodepurazione per gli insediamenti della Valle Santa Croce nel Parco di Montevecchia e della Valle del Curone.

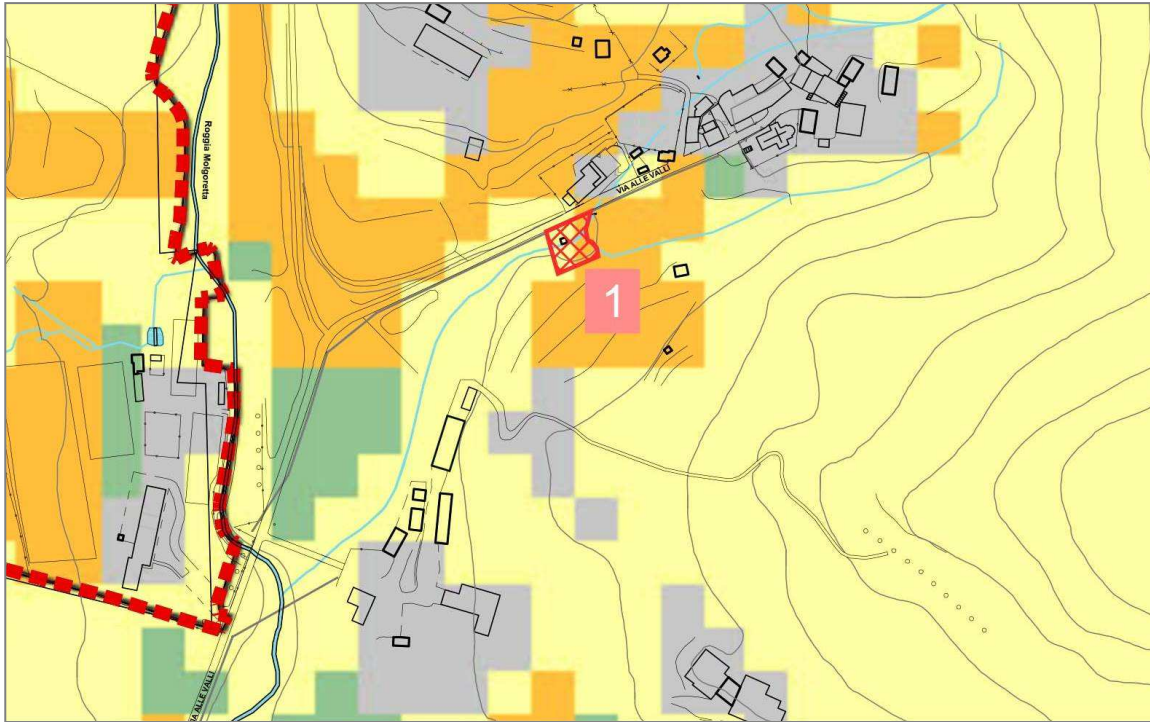
Il vigente P.G.T. ha individuato gli ambiti agricoli strategici, il lotto interessato dalla presente variante urbanistica non interferisce, né interessa tali ambiti.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav. 3.c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di diritto al numero **1**) e sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a 399,00 mq.

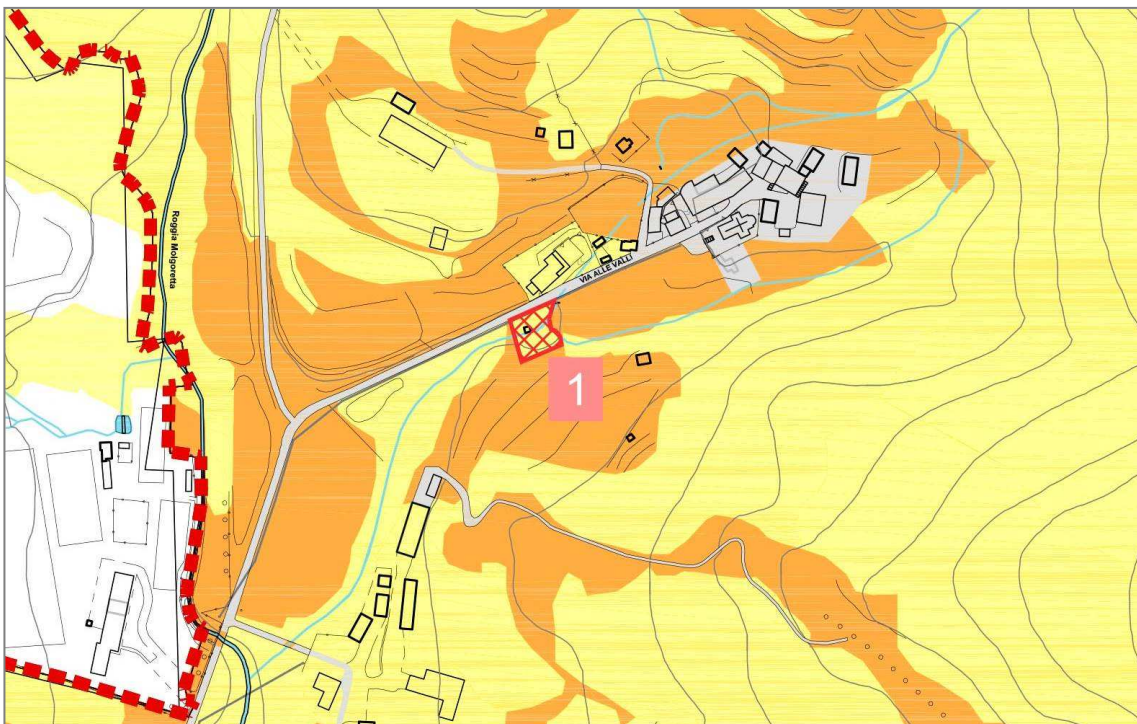
**DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

Il nuovo piano del territorio prevede la realizzazione di un impianto di fitodepurazione di una piccola parte dell'area edificabile, attualmente area agricola.

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"**  
**1 - IMPIANTO TECNOLOGICO DI FITODEPURAZIONE - VALLE SANTA CROCE**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



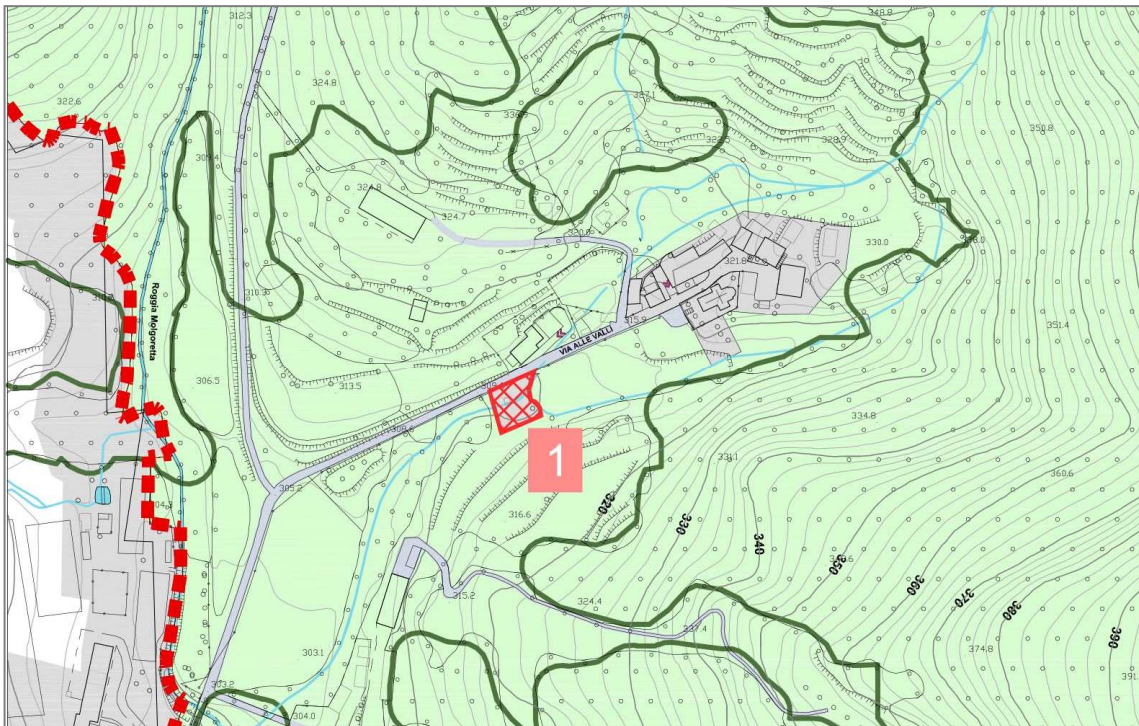
Stralcio Carta del consumo di suolo - - qualità dei suoli liberi - CARTA DI SINTESI



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"**  
**1 - IMPIANTO TECNOLOGICO DI FITODEPURAZIONE - VALLE SANTA CROCE**



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"**  
2 - AMPLIAMENTO AREA DI PERTINENZA RU1V ISTITUTO SAN CARLO  
LOC. MISSAGLIA

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.a – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : ALCALINA

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO):  
cespuglieti in aree agricole abbandonate (cod.3242)

Classi di sensibilità paesistica: SP 4 (intero territorio vincolato D.Lgs. 42/2004)

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero - qualità bassa

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità media

L'area interessata dal bilancio ecologico interessa un area pertinenziale di un ambito territoriale di ville storiche con parco individuato ai sensi dell'art. 8 bis quale ambito della rigenerazione urbana. Il piano del governo del territorio già delimita l'area agricola come appartenente al compendio. L'estensione dell'ambito di parco anche ai contesti agricoli si rende necessario al fine di incentivare il recupero del compendio, senza modificare la morfologia collinare dei luoghi ciò consente di poter realizzare delle autorimesse interrato.

Il vigente P.G.T. ha individuato gli ambiti agricoli strategici, il lotto interessato dalla presente variante urbanistica non interferisce, né interessa tali ambiti.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav. 3.c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di diritto al numero **2**) e sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a 2.535,00 mq.

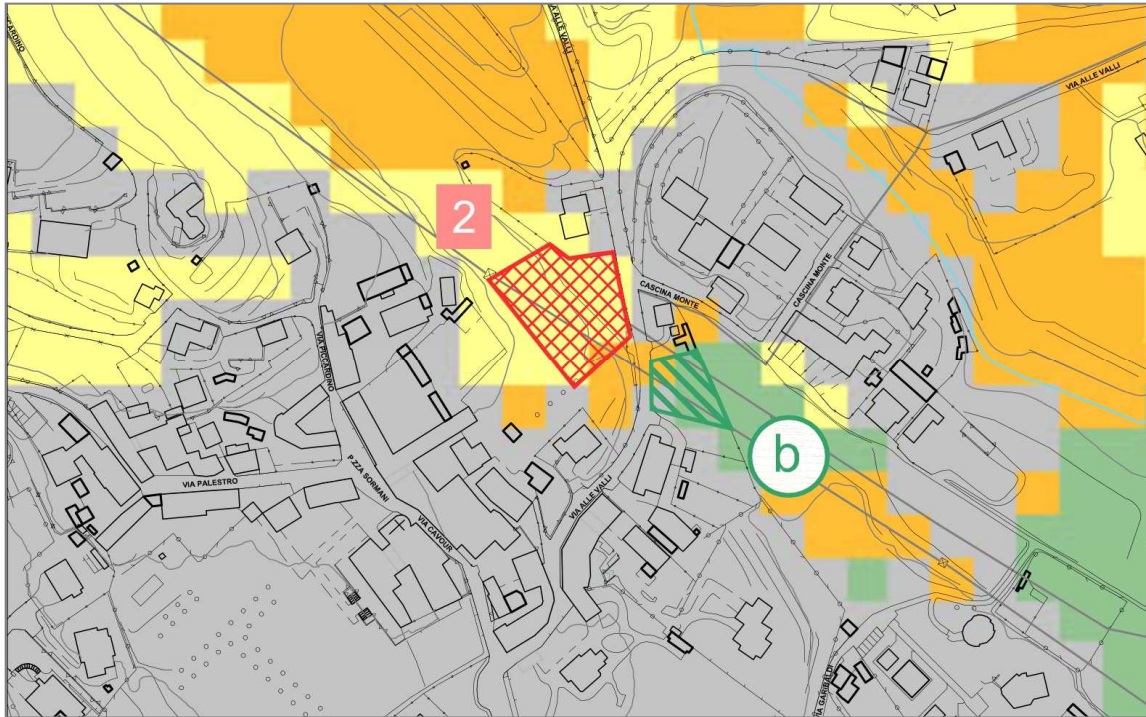
**DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

Il nuovo piano del territorio prevede l'estensione dell'ambito territoriale all'intera proprietà al fine di poter incentivare il recupero del compendio utilizzando l'accesso secondario per la realizzazione di autorimesse interrato senza modificare la morfologia collinare dei luoghi. La qualità dei suoli agricoli è medio- bassa ed in ogni caso l'area non sarebbe interessata da una edificazione interrato.

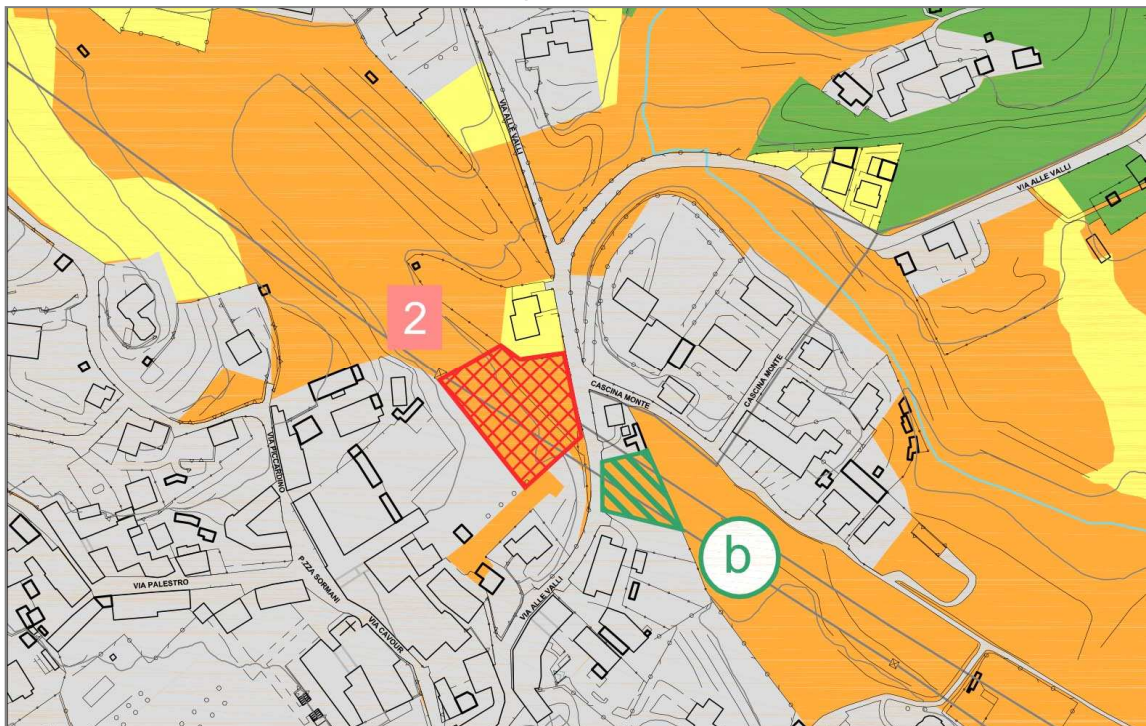


**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"**

**2 - AMPLIAMENTO AREA DI PERTINENZA RU1V ISTITUTO SAN CARLO  
LOC. MISSAGLIA**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



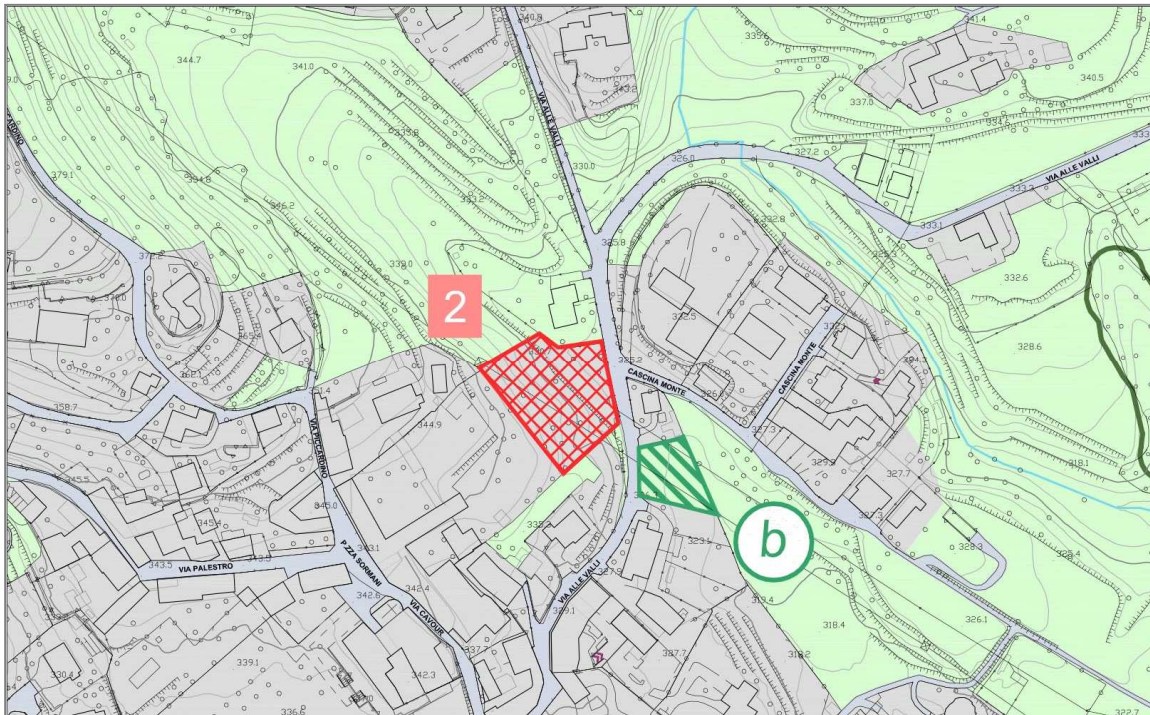
Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
2 - AMPLIAMENTO AREA DI PERTINENZA RU1V ISTITUTO SAN CARLO  
LOC. MISSAGLIA**



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"**

3 - PARCHEGGIO PUBBLICO IN PROGETTO VIA G. OBERDAN  
LOC. MISSAGLIOLA

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.a – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO):

seminativi semplici (cod. 2111)

Classi di sensibilità paesistica: SP 4 (intero territorio vincolato D.Lgs. 42/2004)

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero - qualità alta

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità media

L'area interessata dal bilancio ecologico interessa un ambito territoriale agricolo per la realizzazione di uno spazio da destinare a parcheggio in continuità con quello già esistente al fine di garantire la fruizione per il progetto di rigenerazione di Villa Cioja.

Il vigente P.G.T. ha individuato gli ambiti agricoli strategici, il lotto interessato dalla presente variante urbanistica non interferisce, né interessa tali ambiti.

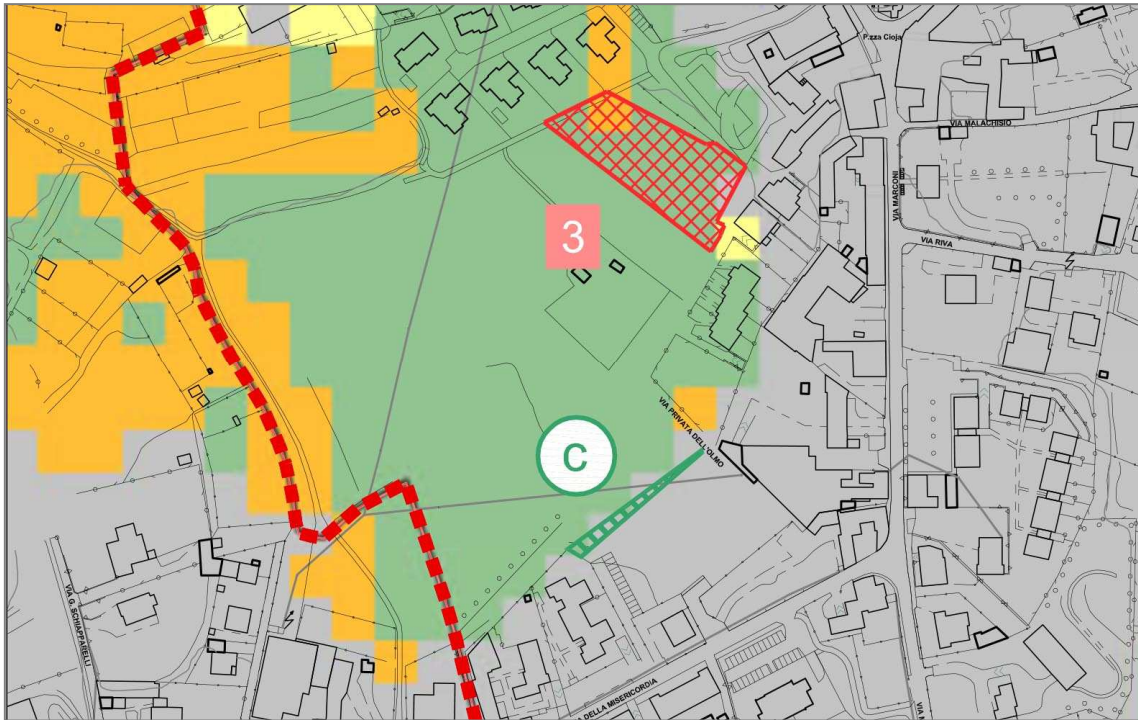
Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav. 3.c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di diritto al numero **3**) e sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a 3.080,00 mq.

**DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

Il nuovo piano del territorio prevede l'estensione, in un contesto attualmente agricolo, dell'area dove attualmente è stato realizzato un parcheggio pubblico al fine di realizzare un ampliamento di quest'ultimo al servizio della Villa Cioja, proprietà comunale per la rifunzionalizzazione del compendio dismesso come ambito della rigenerazione urbana.



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"**  
**3 - PARCHEGGIO PUBBLICO IN PROGETTO VIA G. OBERDAN**  
**LOC. MISSAGLIOLA**



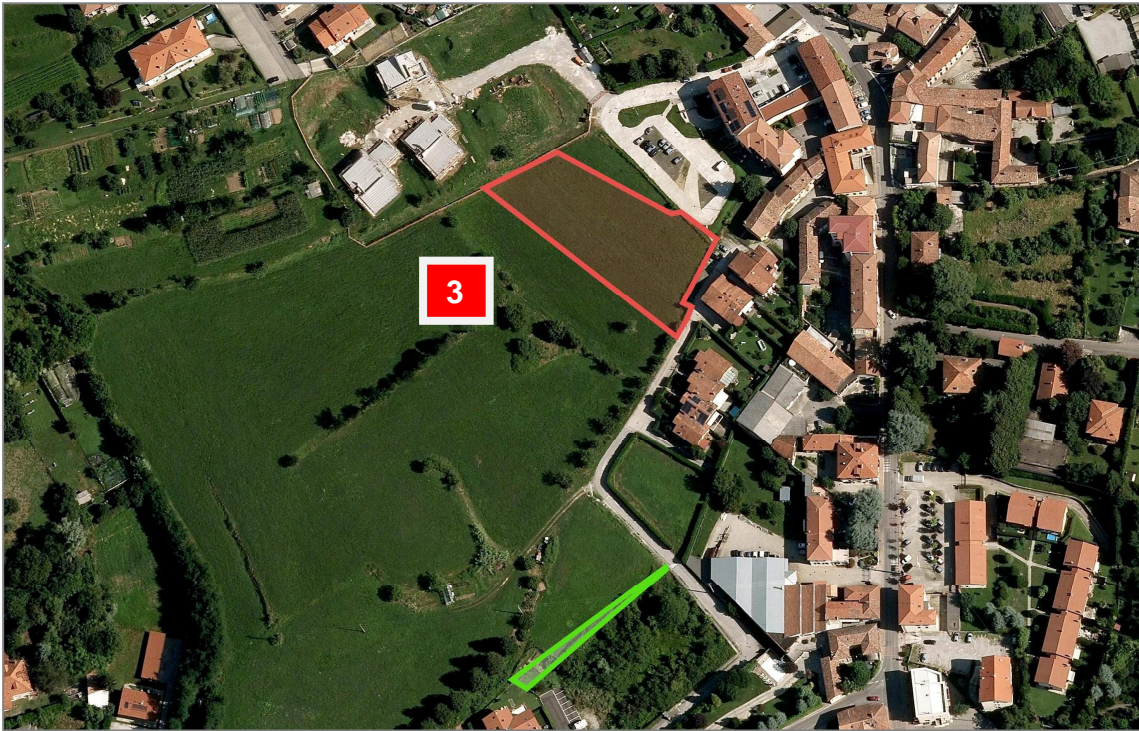
Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



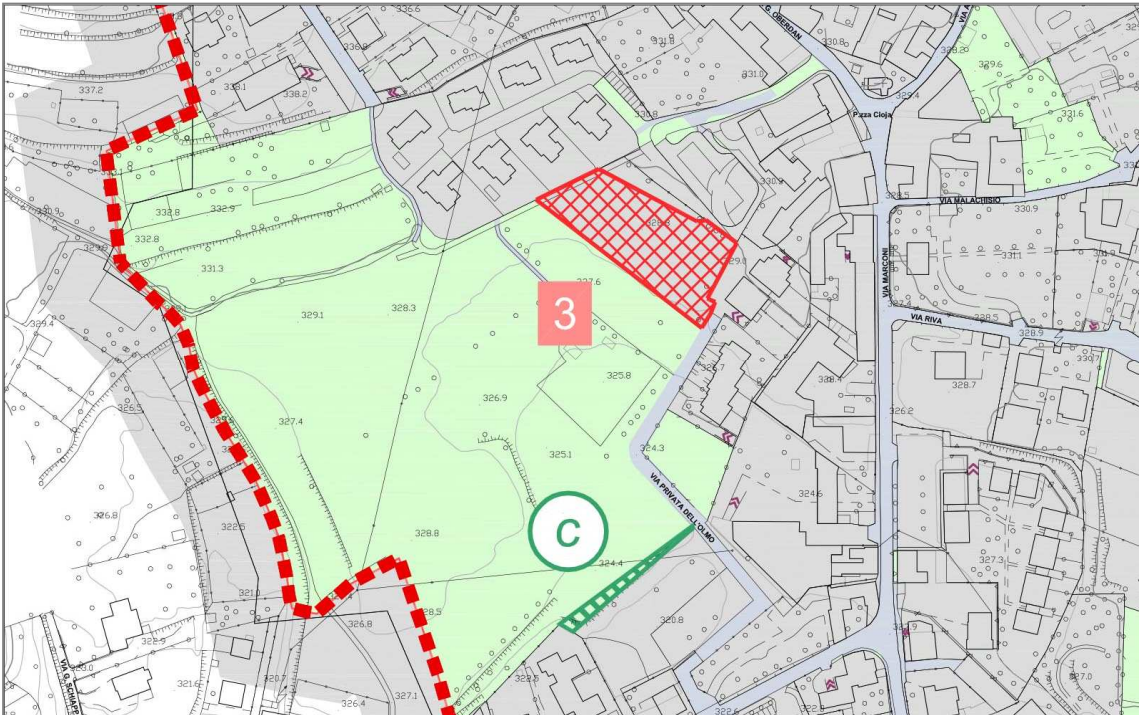
Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
3 - PARCHEGGIO PUBBLICO IN PROGETTO VIA G. OBERDAN  
LOC. MISSAGLIOLA**



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
4 - LOTTO EDIFICABILE VIA DELLA PIEVE - LOC. MISSAGLIOLA**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.a – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO):  
seminativi semplici (cod. 2111)

Classi di sensibilità paesistica: SP 4 (intero territorio vincolato D.Lgs. 42/2004)

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo urbanizzato / urbanizzabile

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità bassa

L'area interessata dal bilancio ecologico interessa un lotto agricolo di proprietà comunale , il quale analizzato sotto tutti gli aspetti, rientra nella cartografia di sintesi tra le superfici urbanizzate ed urbanizzabile.

Il vigente P.G.T. ha individuato gli ambiti agricoli strategici, il lotto interessato dalla presente variante urbanistica non interferisce, né interessa tali ambiti.

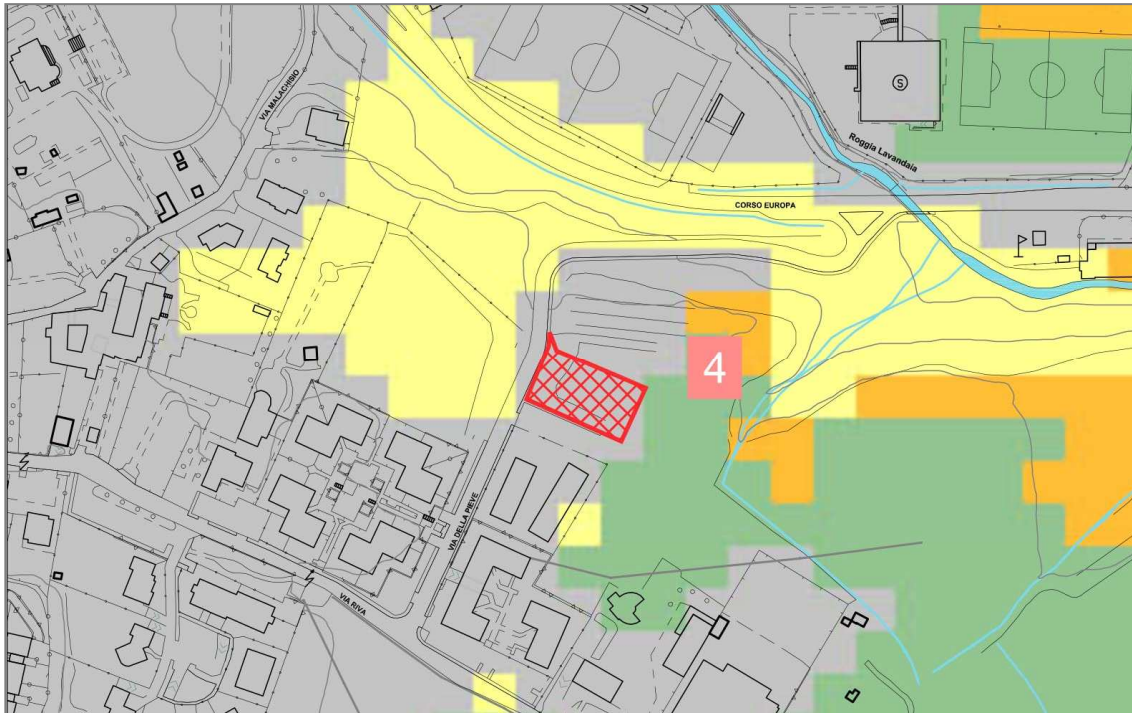
Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav. 3.c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di diritto al numero **4**) e sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a 1.372,00 mq.

**DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

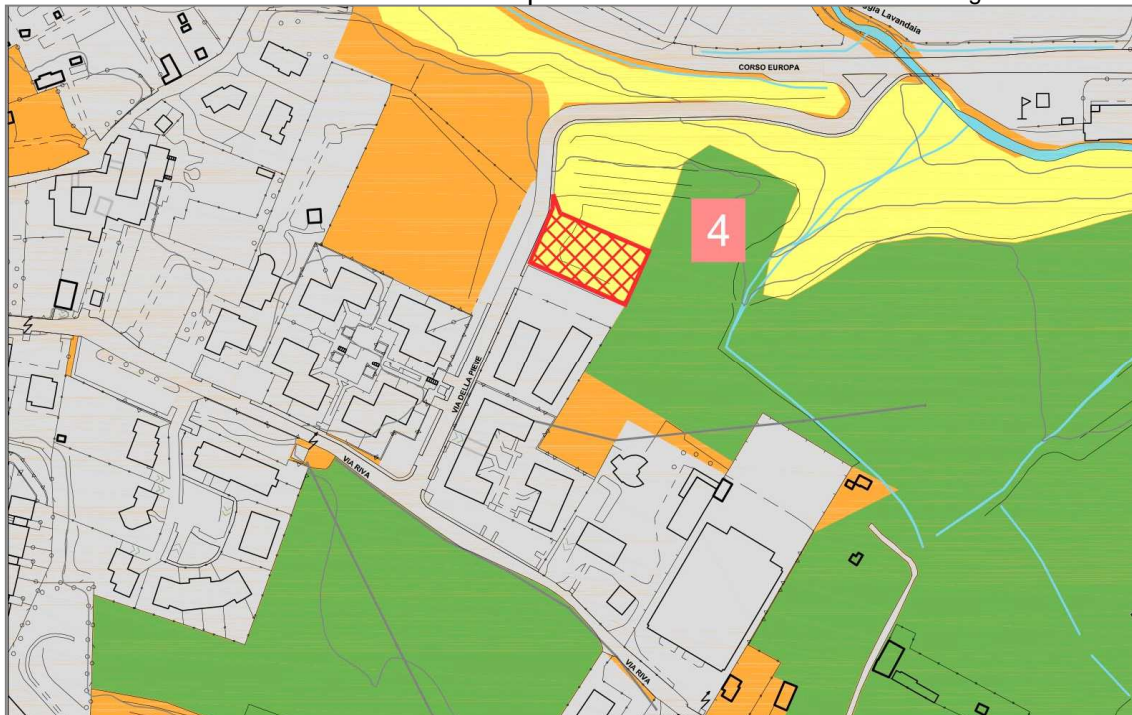
Il nuovo piano del territorio prevede che l'edificabilità del lotto possa concretizzarsi solo a fronte del trasferimento, con atto di asservimento volumetrico delle volumetrie in eccedenza rispetto ai comparti di centro storico ( Pdr1v e Pdr2v) , individuati come ambiti di rigenerazione urbana nella deliberazione di cui all'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., con il solo scopo di poter garantire un maggior quantitativo di spazi pubblici nel centro di Missaglia e consentire la localizzazione degli spazi privati al servizio del recupero dei comparti dismessi.



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
4 - LOTTO EDIFICABILE VIA DELLA PIEVE - LOC. MISSAGLIOLA**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



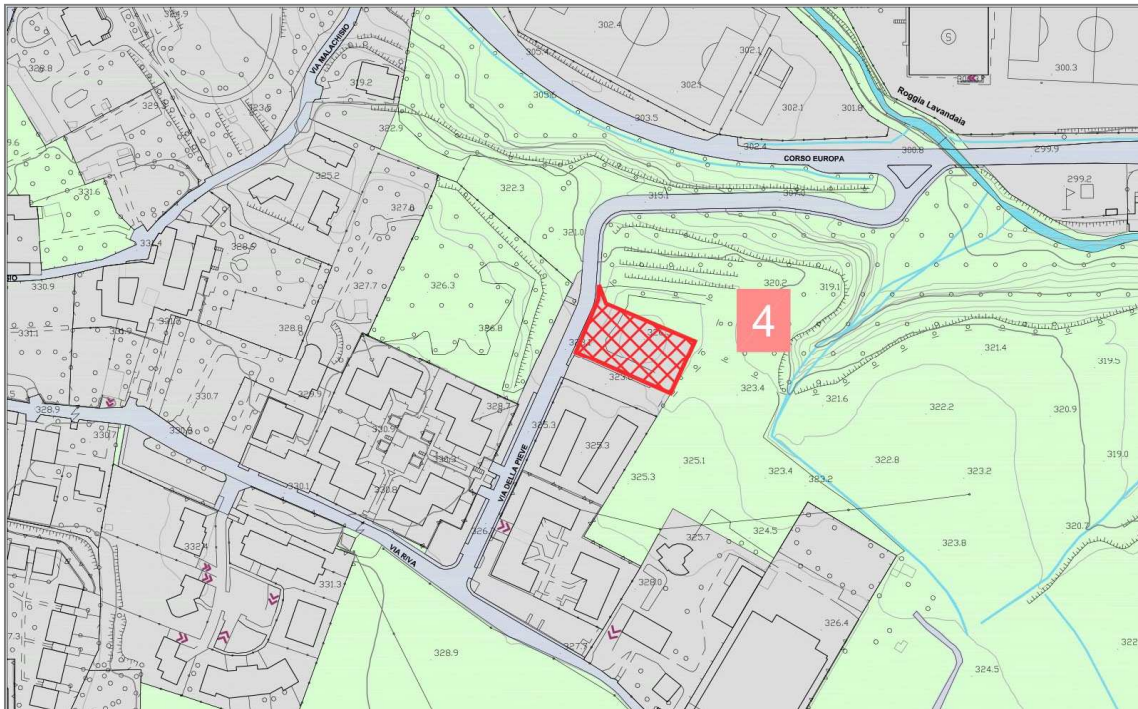
Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
4 - LOTTO EDIFICABILE VIA DELLA PIEVE - LOC. MISSAGLIOLA**



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"**

5 - AMPLIAMENTO AREA DI PERTINENZA PDR9  
LOC. CAMPÙ SUPERIORE

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.a – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO):

boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo (cod. 31111)

Classi di sensibilità paesistica: SP 4 (intero territorio vincolato D.Lgs. 42/2004)

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero - qualità bassa

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità bassa

L'area interessata dal bilancio ecologico interessa l'area pertinenziale di un edificio dismesso appartenente al vecchio nucleo posto in località Campu' Superiore, necessario al fine di poter realizzare gli spazi da destinare alla verifica delle superfici da destinare a parcheggio privato ai sensi della legge 122/89 e poter realizzare l'intervento di recupero dell'immobile dismesso.

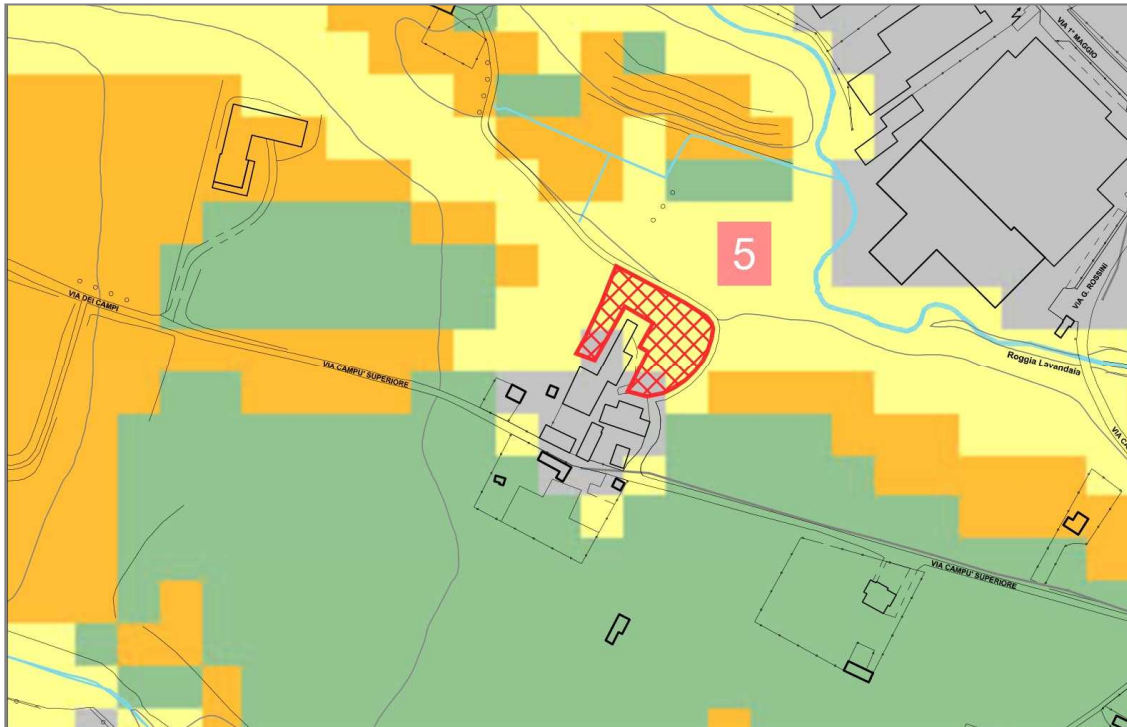
Il vigente P.G.T. ha individuato gli ambiti agricoli strategici, il lotto interessato dalla presente variante urbanistica non interferisce, né interessa tali ambiti.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav. 3.c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di diritto al numero **5**) e sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a 1.855,00 mq.

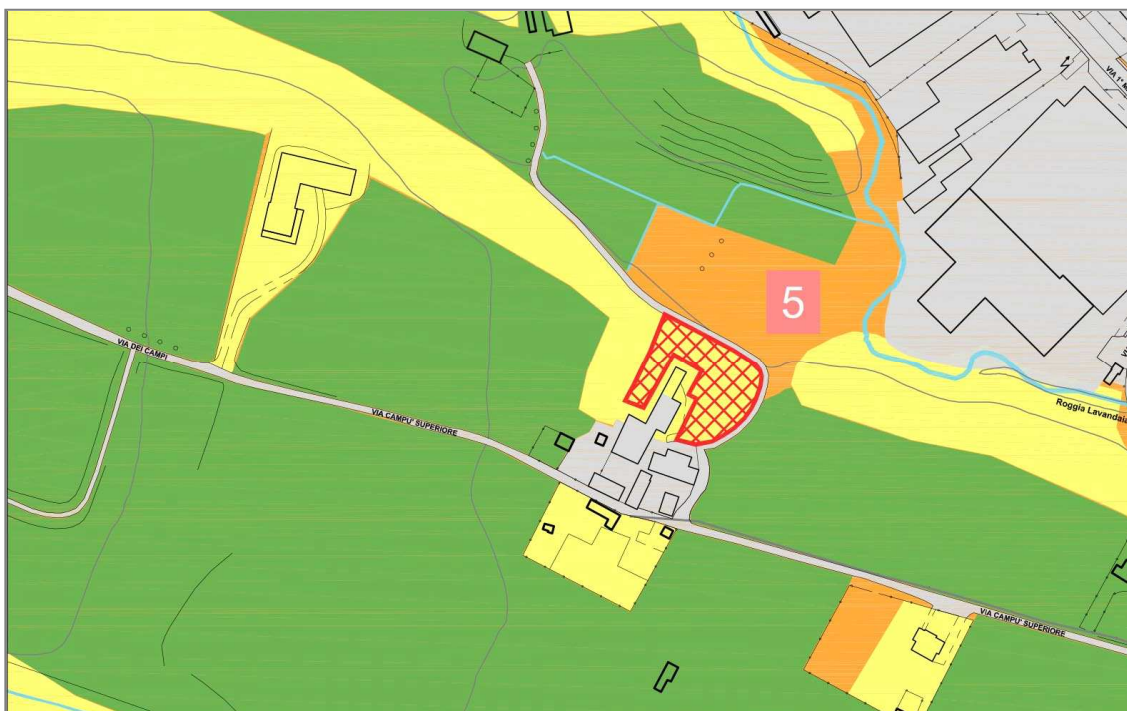
**DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

Il nuovo piano del territorio prevede l'estensione dell'ambito territoriale sino a comprendere gli ambiti pertinenziali appartenenti alla medesima proprietà con la finalità di incentivare un intervento di recupero del patrimonio edilizio dismesso, già individuato quale ambito della rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.. 12/2005 e s.m.i.

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"**  
**5 - AMPLIAMENTO AREA DI PERTINENZA PDR9**  
**LOC. CAMPÙ SUPERIORE**



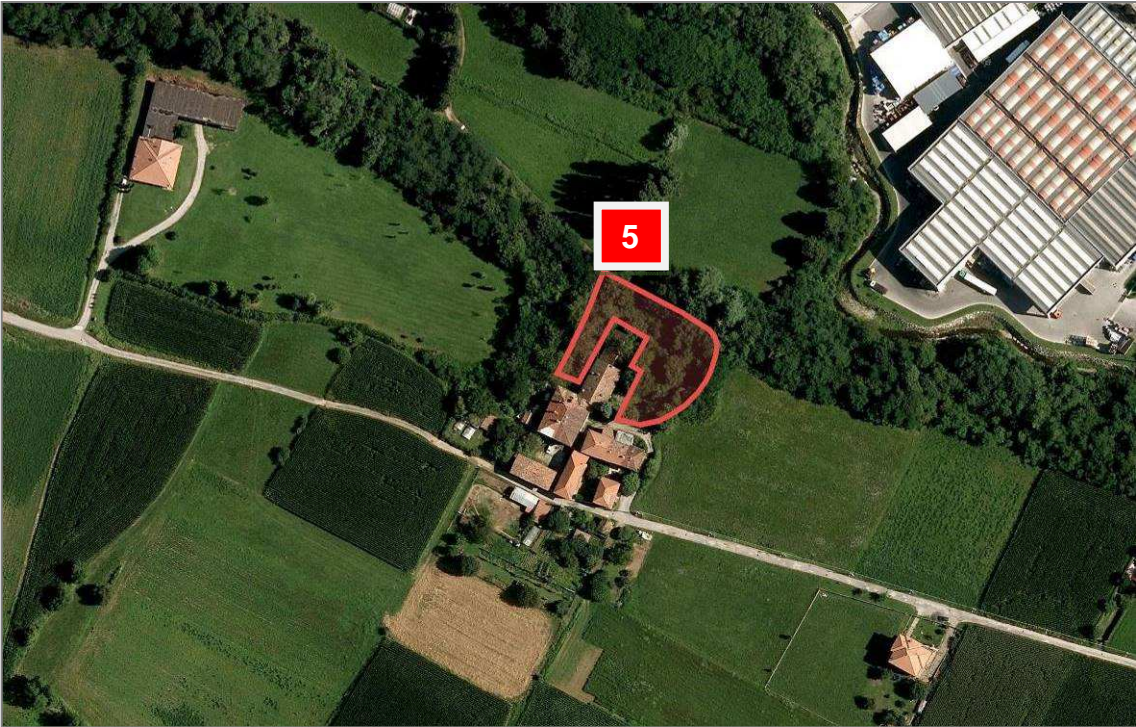
Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICIE SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
5 - AMPLIAMENTO AREA DI PERTINENZA PDR9  
LOC. CAMPÙ SUPERIORE**



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
6 - PORZIONE EDIFICABILE COMPARTO RU6V PDC3 - LOC. NOVAGLIA**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.a – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO):  
seminativi semplici (cod. 2111)

Classi di sensibilità paesistica: SP 4 (intero territorio vincolato D.Lgs. 42/2004)

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero - qualità media

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità alta

L'area interessata dal bilancio ecologico interessa un piccolo ampliamento di un lotto già identificato dallo strumento urbanistico vigente come ambito della rigenerazione e costituisce area pertinenziale del lotto funzionale di attuazione.

Il vigente P.G.T. ha individuato gli ambiti agricoli strategici, il lotto interessato dalla presente variante urbanistica non interferisce, né interessa tali ambiti.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav. 3.c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di diritto al numero **6**) e sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a 69,00 mq.

**DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

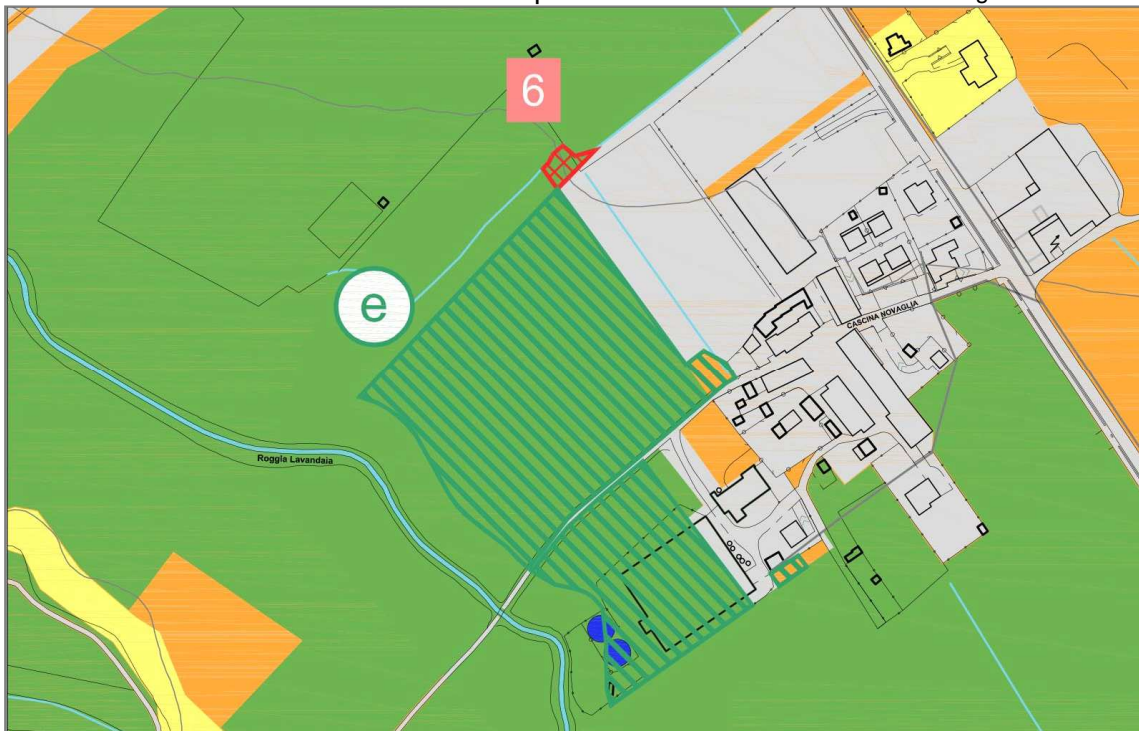
Il nuovo piano del territorio prevede l'estensione di una piccola parte dell'area edificabile, attualmente area agricola il quale costituisce area pertinenziale della nuova edificazione, finalizzata allo sviluppo del progetto di rigenerazione.



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**SUPERFICIE SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"**  
6 - PORZIONE EDIFICABILE COMPARTO RU6V PDC3 - LOC. NOVAGLIA



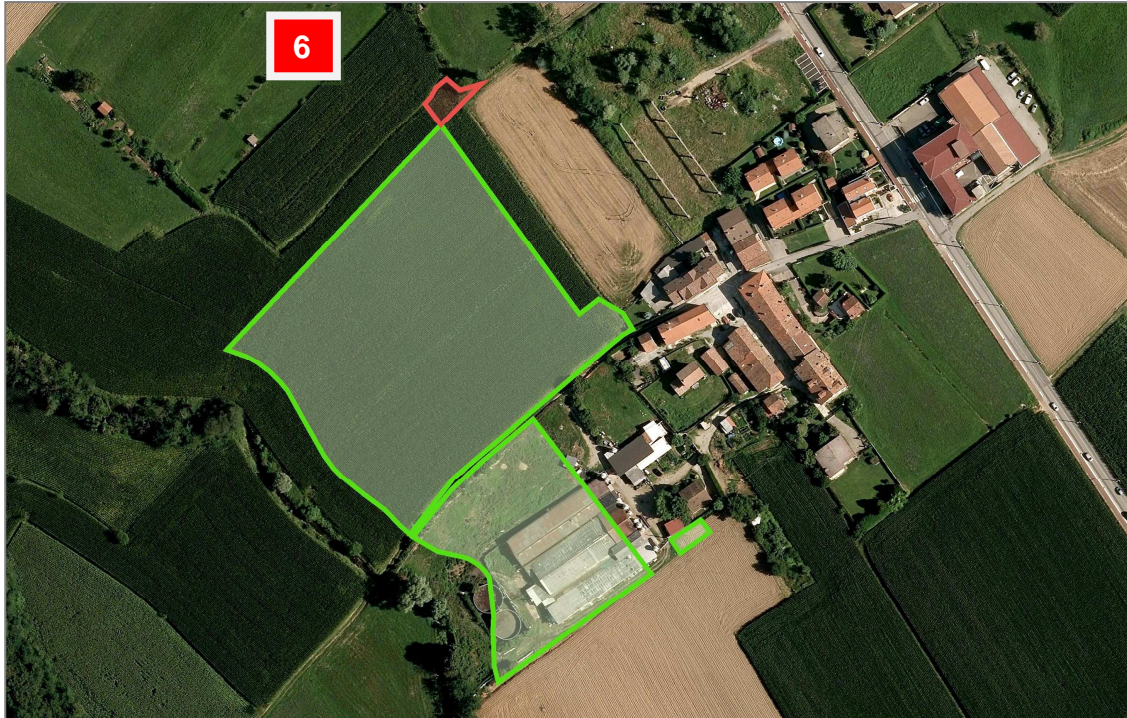
Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**SUPERFICIE SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"**  
6 - PORZIONE EDIFICABILE COMPARTO RU6V PDC3 - LOC. NOVAGLIA



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
7 - LOTTO EDIFICABILE VIA M. MONTESSORI - LOC. MARESSO**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.a – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO):  
seminativi semplici (cod. 2111)

Classi di sensibilità paesistica: SP 4 (intero territorio vincolato D.Lgs. 42/2004)

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero - qualità media

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità bassa

L'area interessata dal bilancio ecologico interessa un piccolo lotto edificabile di completamento residenziale, in una precedente strumentazione urbanistica già edificabile.

Il vigente P.G.T. ha individuato gli ambiti agricoli strategici, il lotto interessato dalla presente variante urbanistica non interferisce, né interessa tali ambiti.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav. 3.c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di diritto al numero 7) e sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a 1.529,00 mq.

**DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

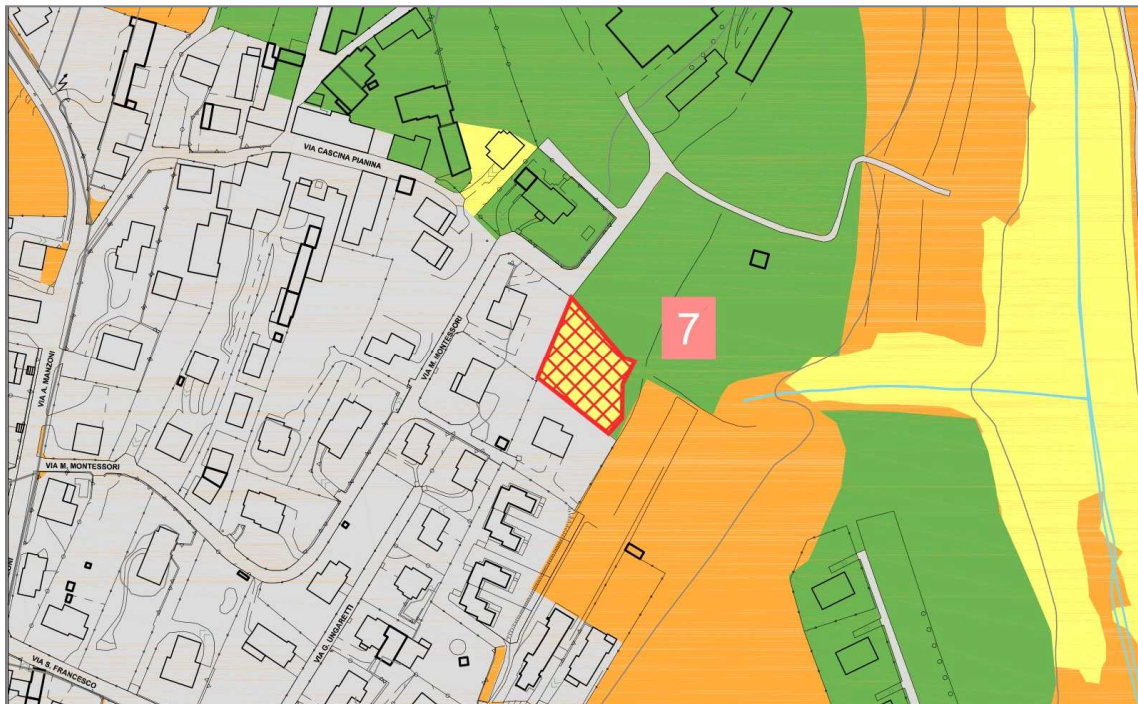
Il nuovo piano del territorio prevede l'estensione di una piccola parte dell'area edificabile, attualmente area agricola come completamento in continuità di un tessuto consolidato edificato esistente.



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
7 - LOTTO EDIFICABILE VIA M. MONTESSORI - LOC. MARESSO**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



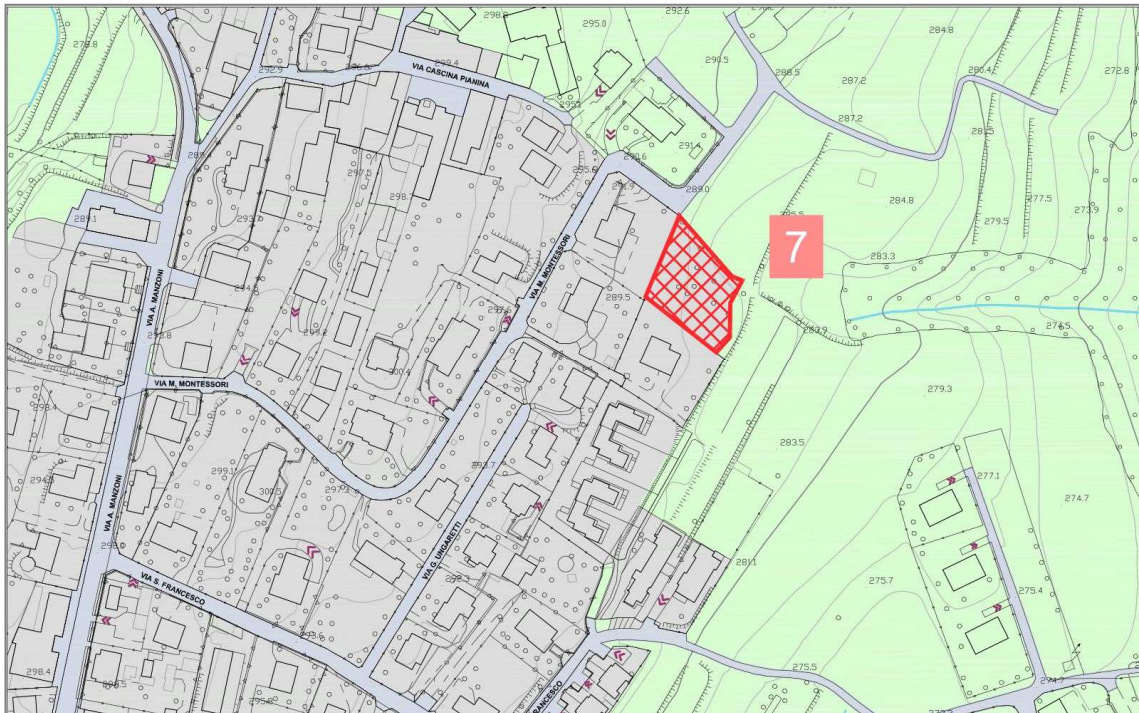
Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
7 - LOTTO EDIFICABILE VIA M. MONTESSORI - LOC. MARESSO**



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
8 - PIANO DI RECUPERO 10 VIA DEI MULINI - LOC. OSSOLA**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.a – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO):  
seminativi semplici (cod. 2111) - in parte edificato

Classi di sensibilità paesistica: SP 4 (intero territorio vincolato D.Lgs. 42/2004)

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo urbanizzato / urbanizzabile

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità bassa

L'area interessata dal bilancio ecologico interessa un ambito edificato con relativa area di pertinenza, il quale analizzato sotto tutti gli aspetti, rientra nella cartografia di sintesi tra le superfici urbanizzate ed urbanizzabile.

Il vigente P.G.T. ha individuato gli ambiti agricoli strategici, il lotto interessato dalla presente variante urbanistica non interferisce, né interessa tali ambiti.

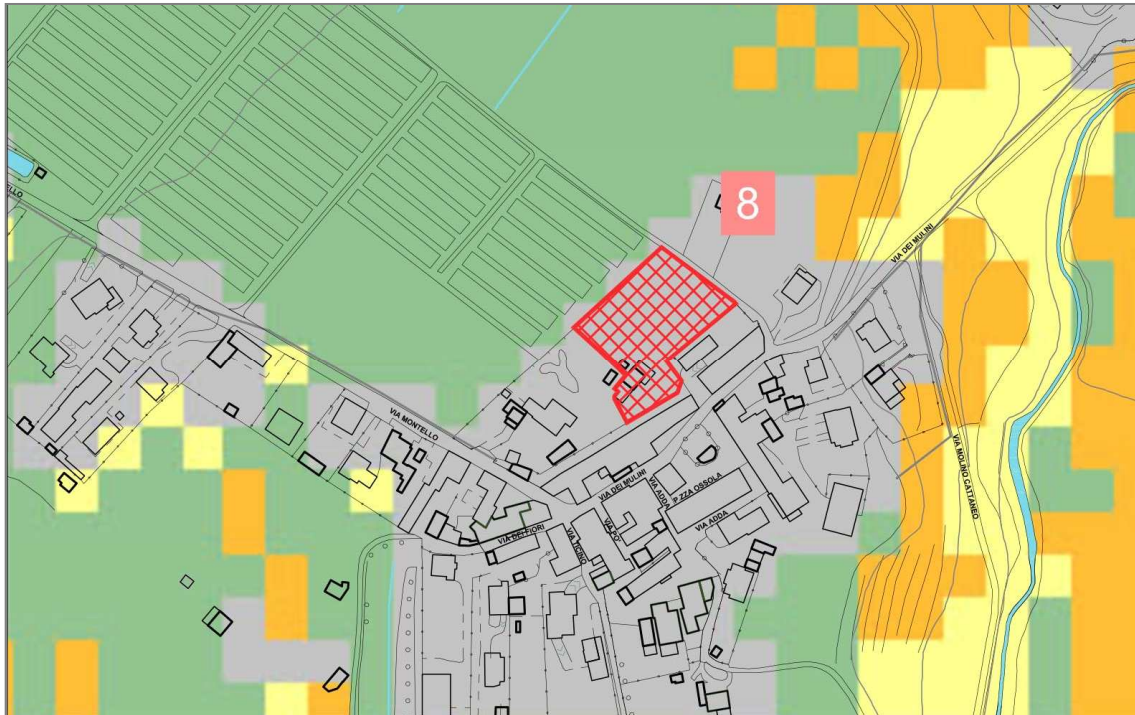
Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav. 3.c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di diritto al numero **8**) e sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a 2.915,00 mq.

**DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

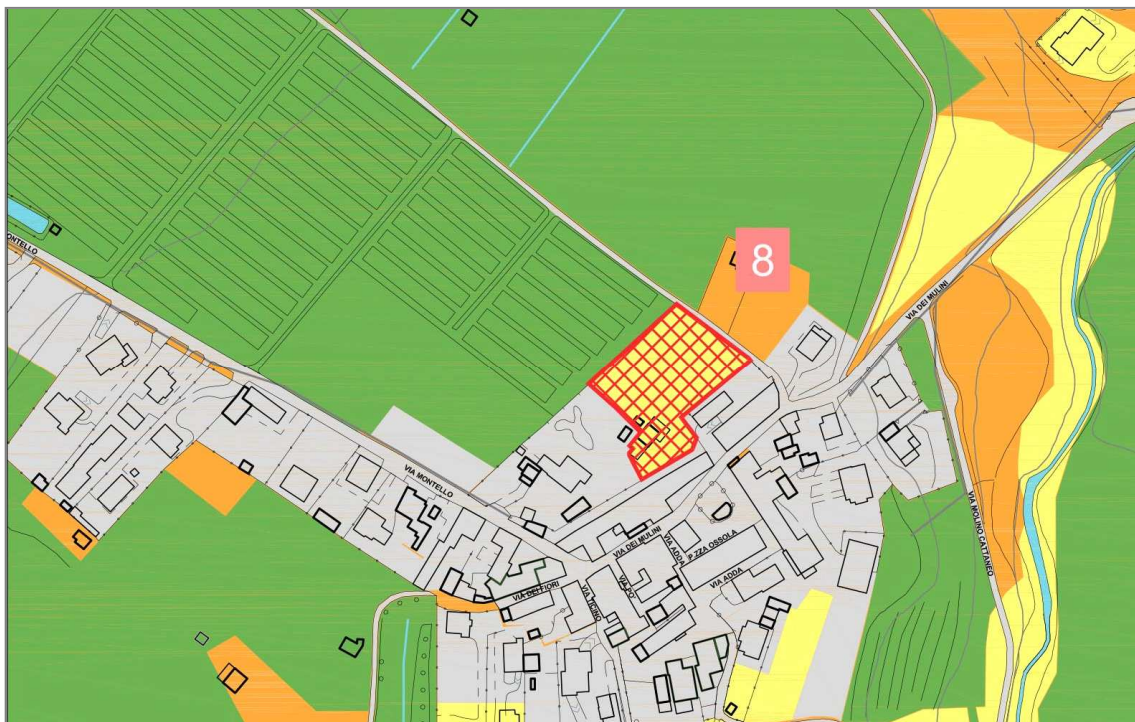
Il nuovo piano del territorio prevede la classificazione dell'edificio e della relativa area di pertinenza in ambito sottoposto a piano di recupero con la finalità di riqualificare l'intero compendio posto in prossimità di un tessuto residenziale edificato e di vasti contesti con destinazione agricola.



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICIE SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
8 - PIANO DI RECUPERO 10 VIA DEI MULINI - LOC. OSSOLA**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



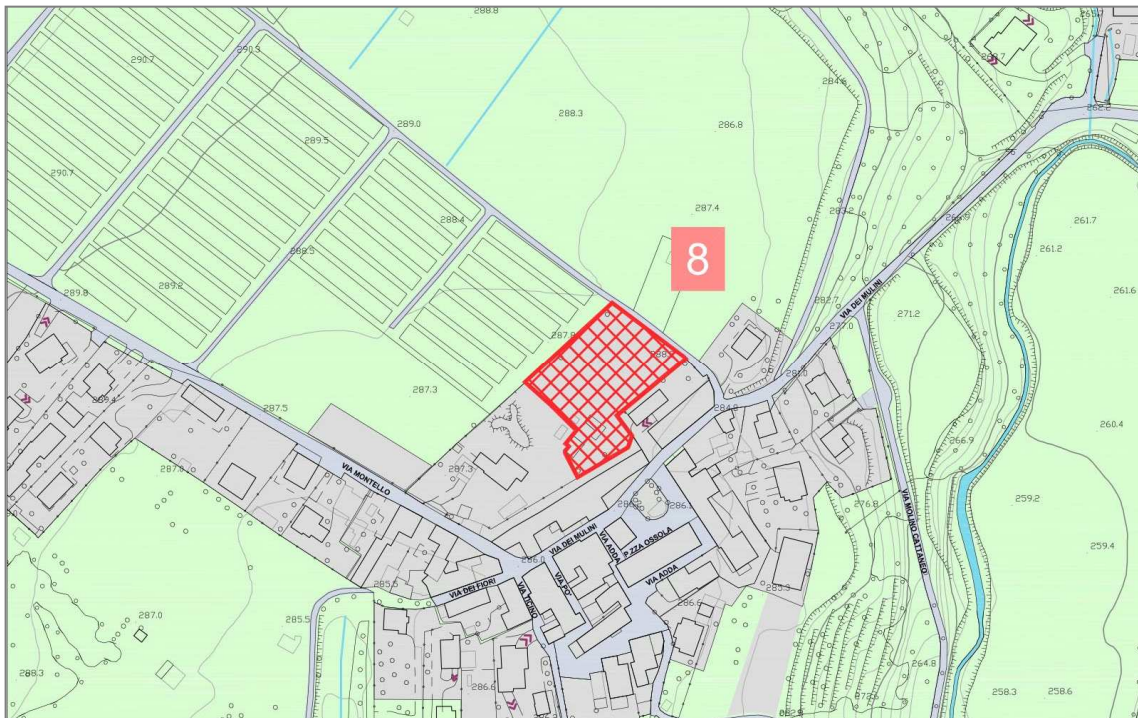
Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
8 - PIANO DI RECUPERO 10 VIA DEI MULINI - LOC. OSSOLA**



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

- a) COMPARTO EDIFICABILE EX PL C1 E PLC2 E AREA A PARCHEGGIO  
VIA GIOVANNI XXIII - LOC. MOLINATA

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.a – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : ALCALINA

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO):

boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo (cod. 31111) e prati permanenti in assenza di specie arboree arbustive (cod. 2311)

Classi di sensibilità paesistica: SP 4 (intero territorio vincolato D.Lgs. 42/2004)

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.:

suolo urbanizzato / urbanizzabile e suolo libero qualità media

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità media

Nell'elaborato "Tav. 3.d Bilancio ecologico" sono rappresentati gli ambiti che vengono restituiti alla superficie agricola e naturale.

I suddetti ambiti sono contraddistinti nell'elaborato di piano "Tav. 3.c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di diritto - PGT variante" alla lettera **a)** per una superficie territoriale di aree libera pari a 10.405,00 mq.

**DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE**

Si restituiscono agli ambiti agricoli alcuni contesti territoriali agricoli ubicati in ambito di tessuto urbano consolidato, indicati nello stralcio allegato con la lettera "a".

Il vigente PGT di Missaglia classifica gli ambiti territoriali in "ambiti in fase di attuazione" poiché i comparti erano stati oggetto di convenzionamento.

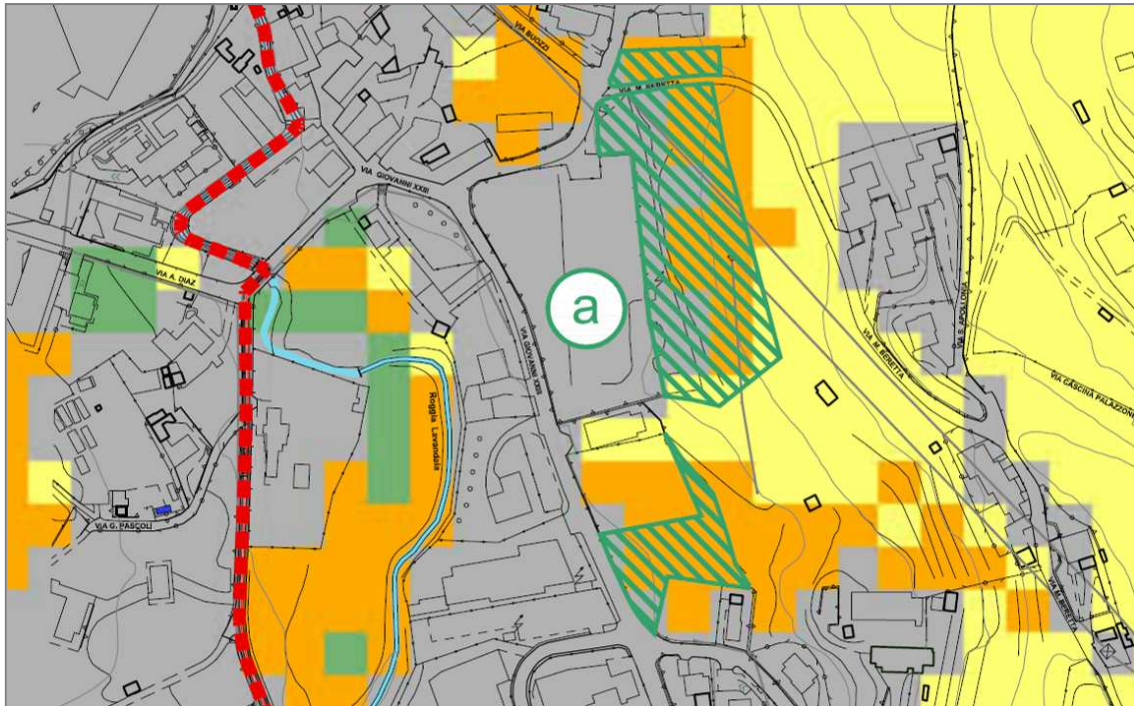
Il nuovo piano del governo del territorio ridefinisce i due comparti restituendo alla rete ecologica importanti ambiti agricoli in continuità con gli habitat della sovrastante morfologia collinare. Entrambi gli ambiti hanno una qualità delle aree agricola e paesaggistica restituite è media.

Il secondo ambito consistente in un'area verde interclusa in ambiti di tessuto consolidato ed espansione rappresenta un importante contributo paesaggistico alla rete ecologica poiché consente, nell'unico varco libero la percezione visiva della collina dall'asse stradale rispetto alla continuità dell'edificato

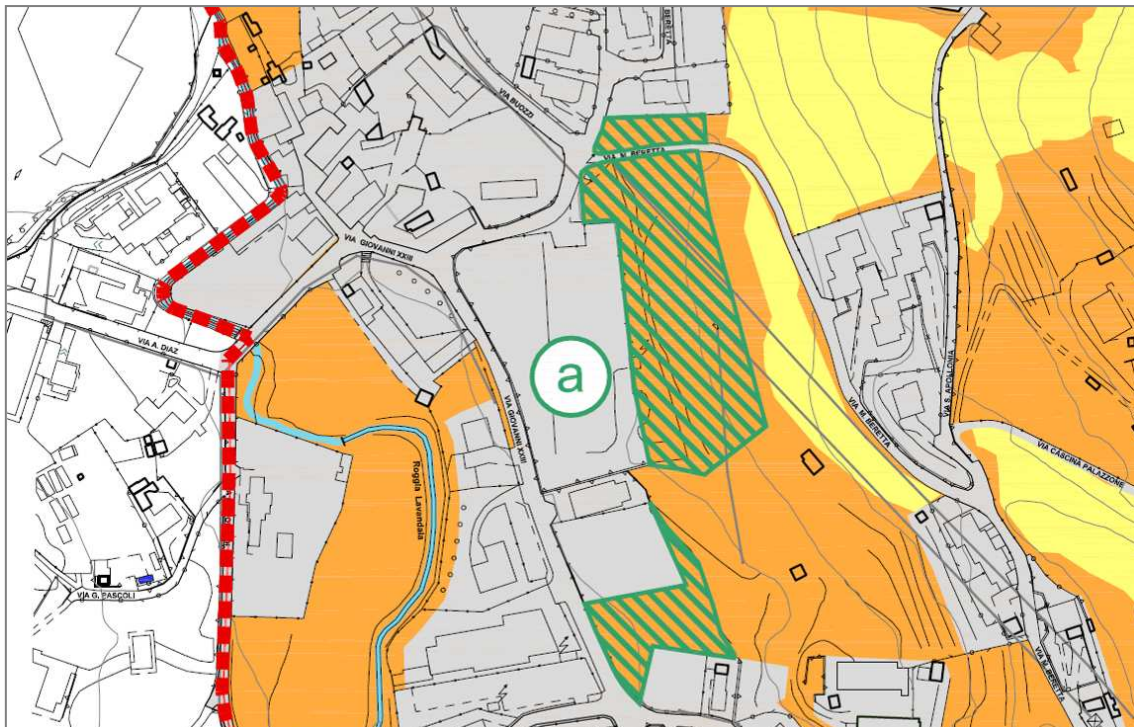


**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

- a) COMPARTO EDIFICABILE EX PL C1 E PLC2 E AREA A PARCHEGGIO  
VIA GIOVANNI XXIII - LOC. MOLINATA



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

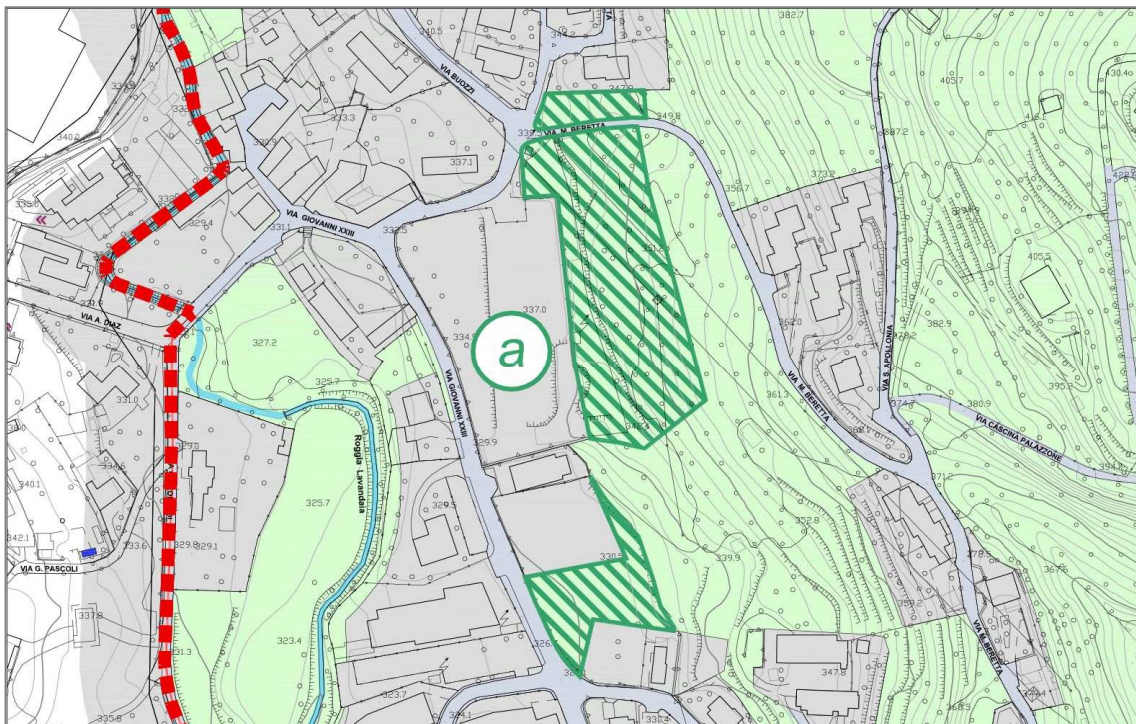


**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

- a) COMPARTO EDIFICABILE EX PL C1 E PLC2 E AREA A PARCHEGGIO  
VIA GIOVANNI XXIII - LOC. MOLINATA



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

b) LOTTO EDIFICABILE VIA ALLE VALLI - LOC. MISSAGLIA

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.a – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO): seminativi semplici (cod. 2111)

Classi di sensibilità paesistica: SP 4 (intero territorio vincolato D.Lgs. 42/2004)

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero qualità alta

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità media

Nell'elaborato "Tav. 3.d Bilancio ecologico" sono rappresentati gli ambiti che vengono restituiti alla superficie agricola e naturale.

I suddetti ambiti sono contraddistinti nell'elaborato di piano "Tav. 3.c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di diritto - PGT variante" alla lettera **b)** per una superficie territoriale di aree libera pari a 843,00 mq.

**DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE**

Si restituisce un ambito agricolo in un contesto territoriale ubicato in ambito di tessuto urbano consolidato, indicati nello stralcio allegato con la lettera "b".

Il vigente PGT di Missaglia classifica l'ambito territoriale in zona edificabile in contesto di ville.

Il nuovo piano del governo del territorio prevede la riclassificazione quale ambiti appartenenti alla rete ecologica in continuità con gli adiacenti contesti agricoli.

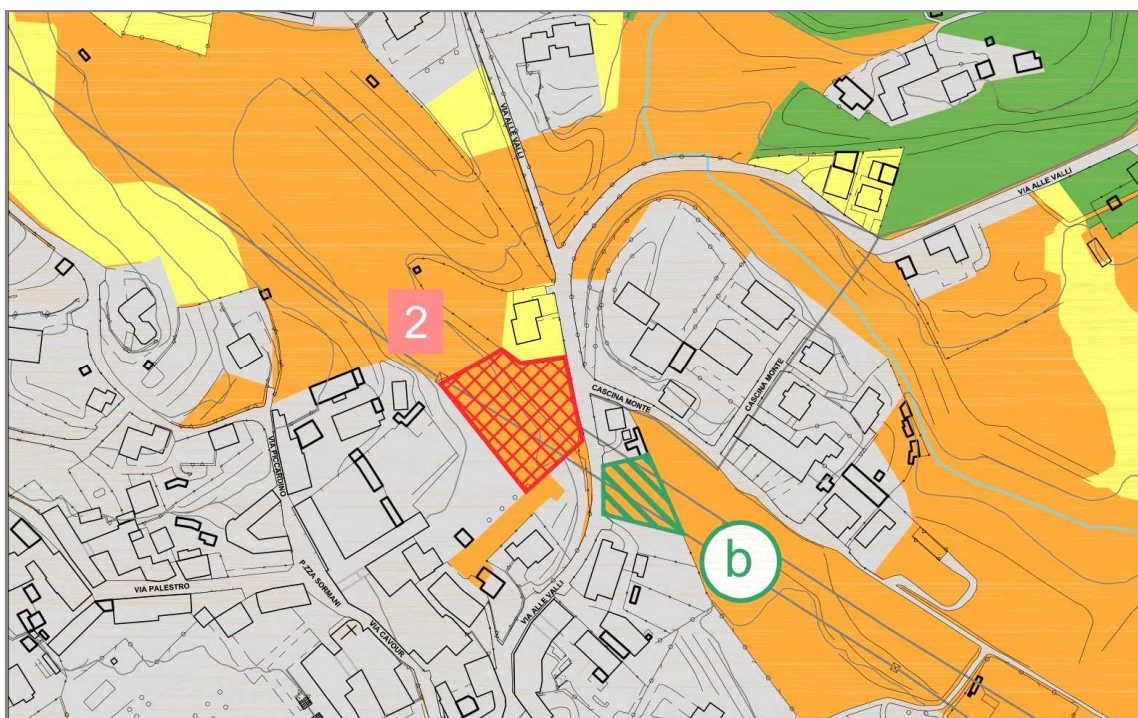
La qualità delle aree agricola e paesaggistica restituite è in parte media, in quanto si tratta di contesti naturali con caratteristiche morfologiche prative.



**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:  
b) LOTTO EDIFICABILE VIA ALLE VALLI - LOC. MISSAGLIA**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



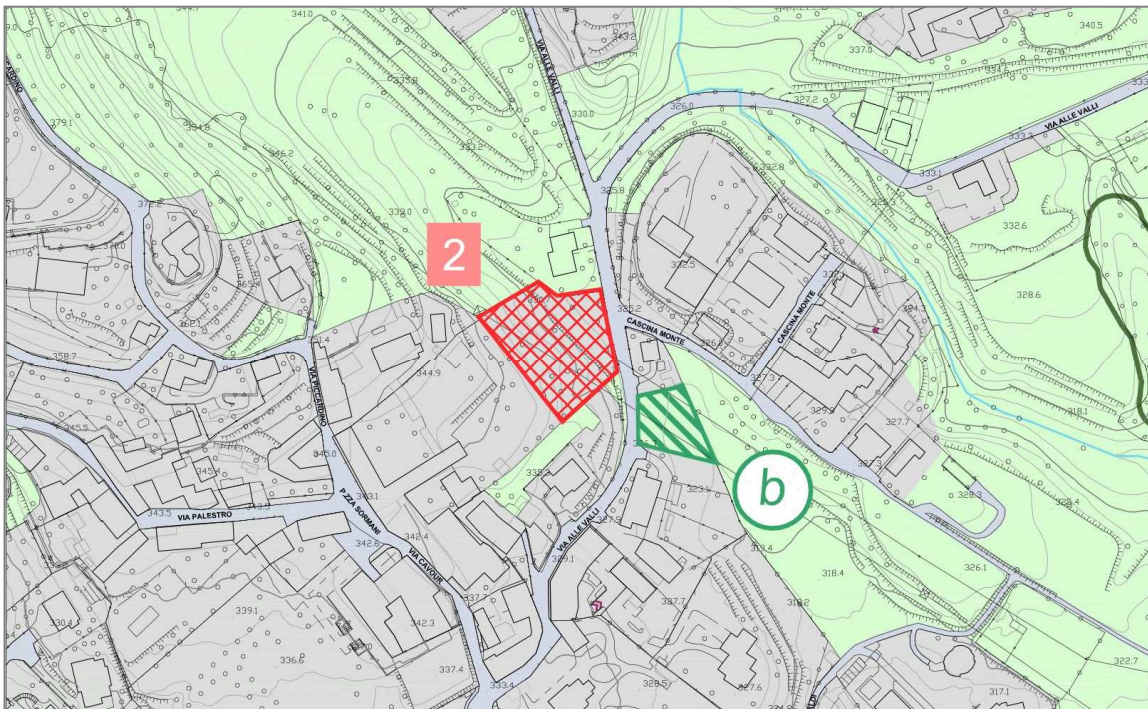
Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI



**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:  
b) LOTTO EDIFICABILE VIA ALLE VALLI - LOC. MISSAGLIA**



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

c) PORZIONE EDIFICABILE PL EX AT2 - VIA DELLA MISERICORDIA  
LOC. MISSAGLIOLA

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.a – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO):  
seminativi semplici (cod. 2111) - in parte edificato

Classi di sensibilità paesistica: SP 4 (intero territorio vincolato D.Lgs. 42/2004)

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo urbanizzato / urbanizzabile

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità media

Nell'elaborato "Tav. 3.d Bilancio ecologico" sono rappresentati gli ambiti che vengono restituiti alla superficie agricola e naturale.

I suddetti ambiti sono contraddistinti nell'elaborato di piano "Tav. 3.c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di diritto - PGT variante" alla lettera **c)** per una superficie territoriale di aree libera pari a 295,00 mq.

**DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE**

Si restituisce agli ambiti agricoli una piccola area appartenente all'Ambito di Trasformazione ex AT2, indicati nello stralcio allegato con la lettera "**c**".

Il vigente PGT di Missaglia classifica l'area nell'ambito territoriale AT

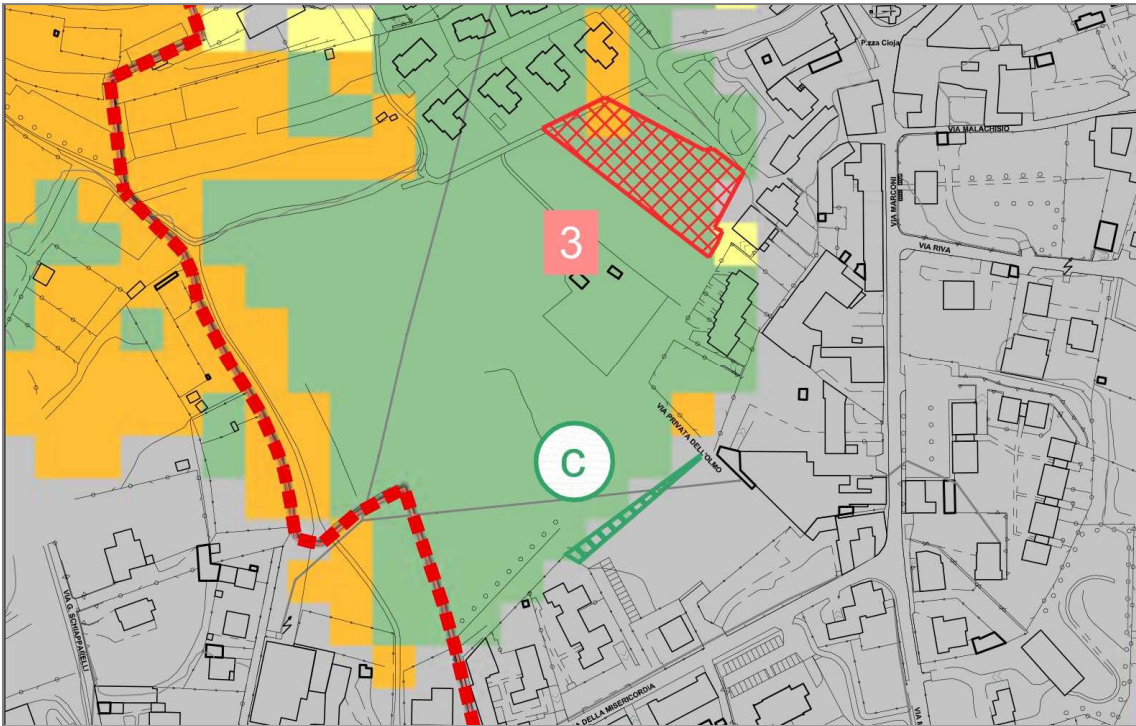
Il nuovo piano del governo del territorio prevede la riclassificazione del documento di piano, unico comparto per la maggior parte riconfermato dal nuovo piano del governo del territorio.

La qualità delle aree agricola e paesaggistica restituite è media in quanto si tratta di contesti naturali con caratteristiche morfologiche tipiche del territorio agricole, poste in continuità dell'edificazione esistente.

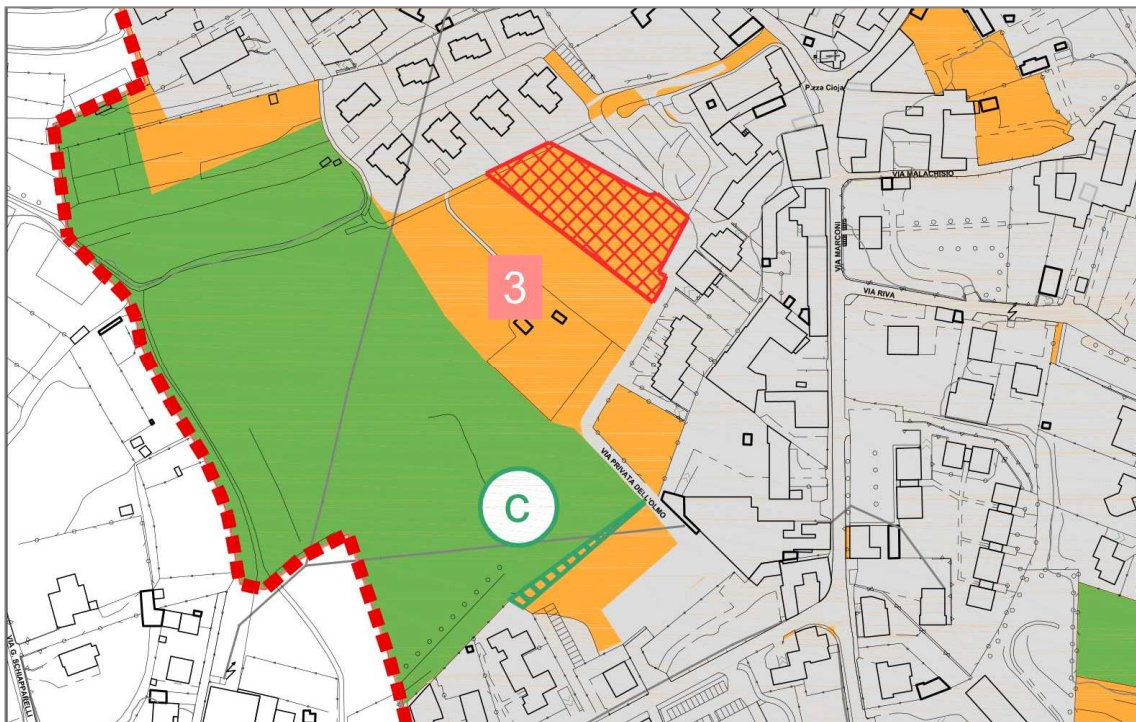


**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

**c) PORZIONE EDIFICABILE PL EX AT2 - VIA DELLA MISERICORDIA  
LOC. MISSAGLIOLA**



Stralci Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralci Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

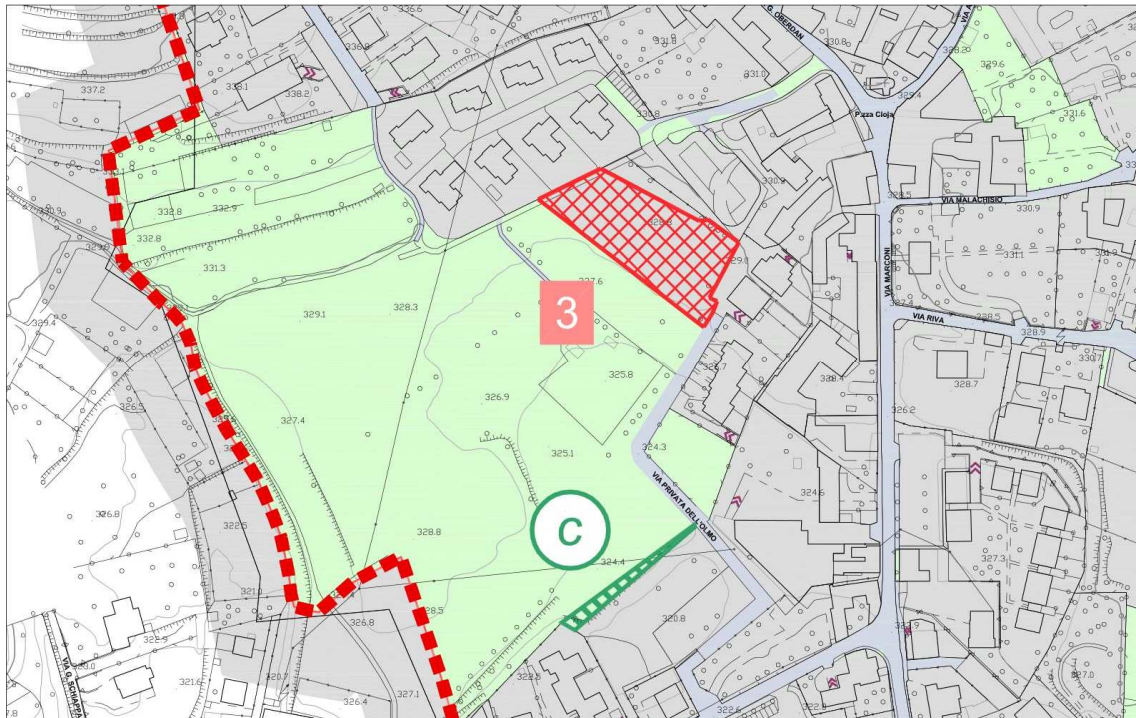


**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

**c) PORZIONE EDIFICABILE PL EX AT2 - VIA DELLA MISERICORDIA  
LOC. MISSAGLIOLA**



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

d) AREA PER PARCHEGGIO PUBBLICO -  
VIA DELLA MISERICORDIA - LOC. MISSAGLIOLA

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - CARTA DI SINTESI DELLA QUALITÀ DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.a – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO):

prati permanenti in assenza di specie arboree arbustive (cod. 2311)

Classi di sensibilità paesistica: SP 4 (intero territorio vincolato D.Lgs. 42/2004)

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero qualità alta e bassa

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità media

Nell'elaborato "Tav. 3.d Bilancio ecologico" sono rappresentati gli ambiti che vengono restituiti alla superficie agricola e naturale.

I suddetti ambiti sono contraddistinti nell'elaborato di piano "Tav. 3.c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di diritto - PGT variante" alla lettera **d)** per una superficie territoriale di aree libera pari a 1.788,00 mq.

**DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE**

Si restituisce agli ambiti agricoli un area agricola prativa classificata dal vigente strumento urbanistico in area standard destinata a parcheggio, ubicata in continuità con vaste aree agricole di elevato valore paesistico ed ambientale, indicati nello stralcio allegato con la lettera "d".

Il vigente PGT di Missaglia classifica l'ambito in area standard per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico.

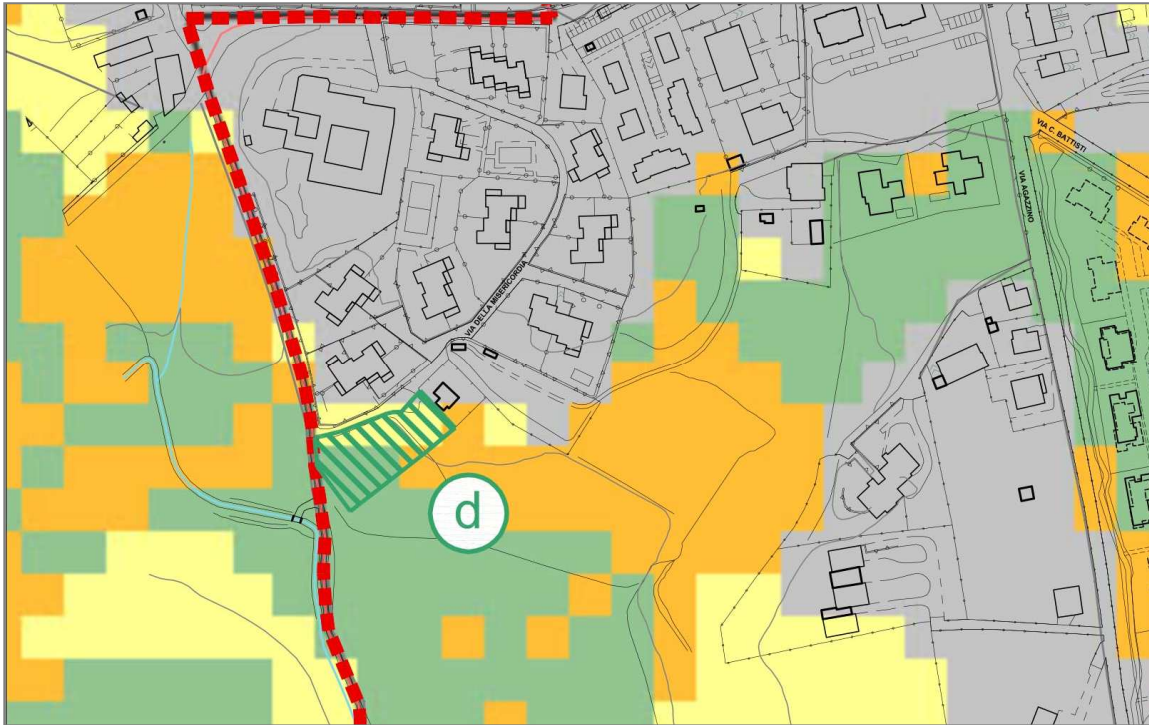
Il nuovo piano del governo del territorio prevede la riclassificazione quale ambiti appartenenti alla rete ecologica in continuità con le vaste aree agricole di alta qualità poste in adiacenza con il medesimo.

La qualità delle aree agricola e paesaggistica restituite è media, in quanto si tratta di contesti naturali prossimi al tessuto urbano consolidato.



**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

**d) AREA PER PARCHEGGIO PUBBLICO -  
VIA DELLA MISERICORDIA - LOC. MISSAGLIOLA**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



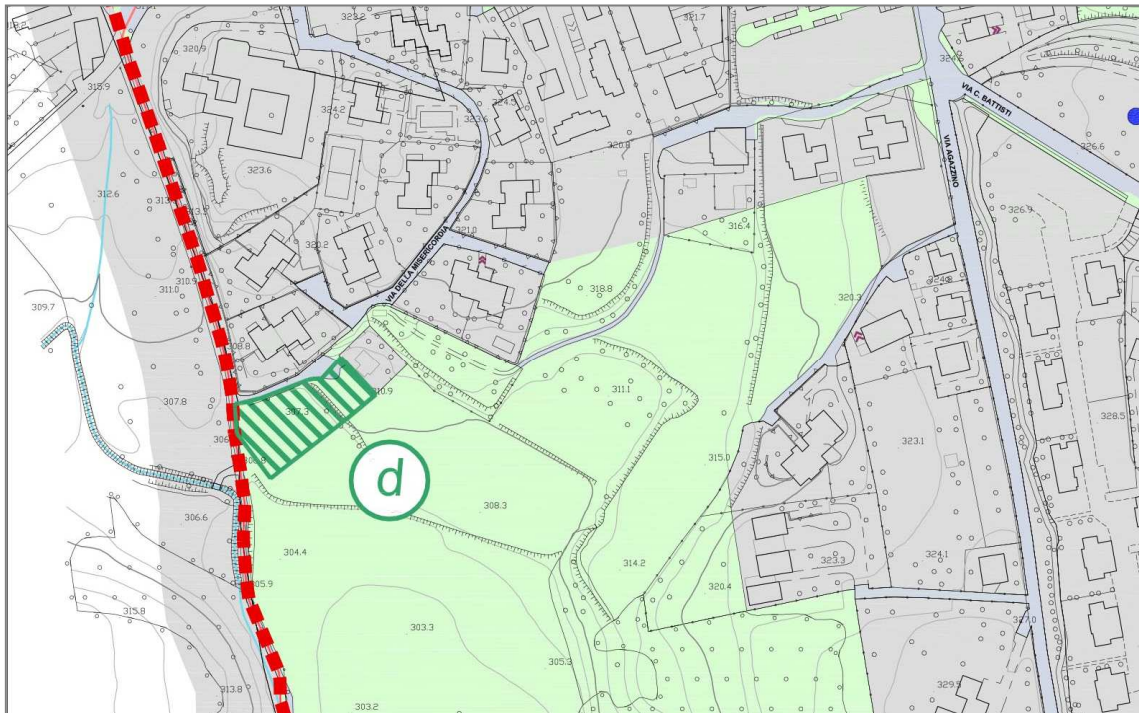
Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI



**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:  
d) AREA PER PARCHEGGIO PUBBLICO -  
VIA DELLA MISERICORDIA - LOC. MISSAGLIOLA**



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"



**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

e) AREE EDIFICABILI EX RU6 - LOC. NOVAGLIA

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.a – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO):

seminativi semplici (cod. 2111) - in parte edificato - in parte prati permanenti in assenza di specie arboree arbustive (cod. 2311)

Classi di sensibilità paesistica: SP 4 (intero territorio vincolato D.Lgs. 42/2004)

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.:

suolo urbanizzato/ urbanizzabile e suolo libero qualità alta e bassa

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità alta

Nell'elaborato "Tav. 3.d Bilancio ecologico" sono rappresentati gli ambiti che vengono restituiti alla superficie agricola e naturale.

I suddetti ambiti sono contraddistinti nell'elaborato di piano "Tav. 3.c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di diritto - PGT variante" alla lettera e) per una superficie territoriale di aree libera pari a 20.401,00 mq.

**DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE**

Si restituiscono agli ambiti agricoli alcuni contesti territoriali agricoli trasformabili nel documento di piano nell'ambito del P.P.A. in località Novaglia, indicati nello stralcio allegato con la lettera "e".

Il vigente PGT di Missaglia classifica il comparto come ambito di trasformazione sottoposto a piano particolareggiato nell'ambito del Documento di Piano.

Il nuovo piano del governo del territorio prevede la riclassificazione quale ambiti appartenenti alla rete ecologica.

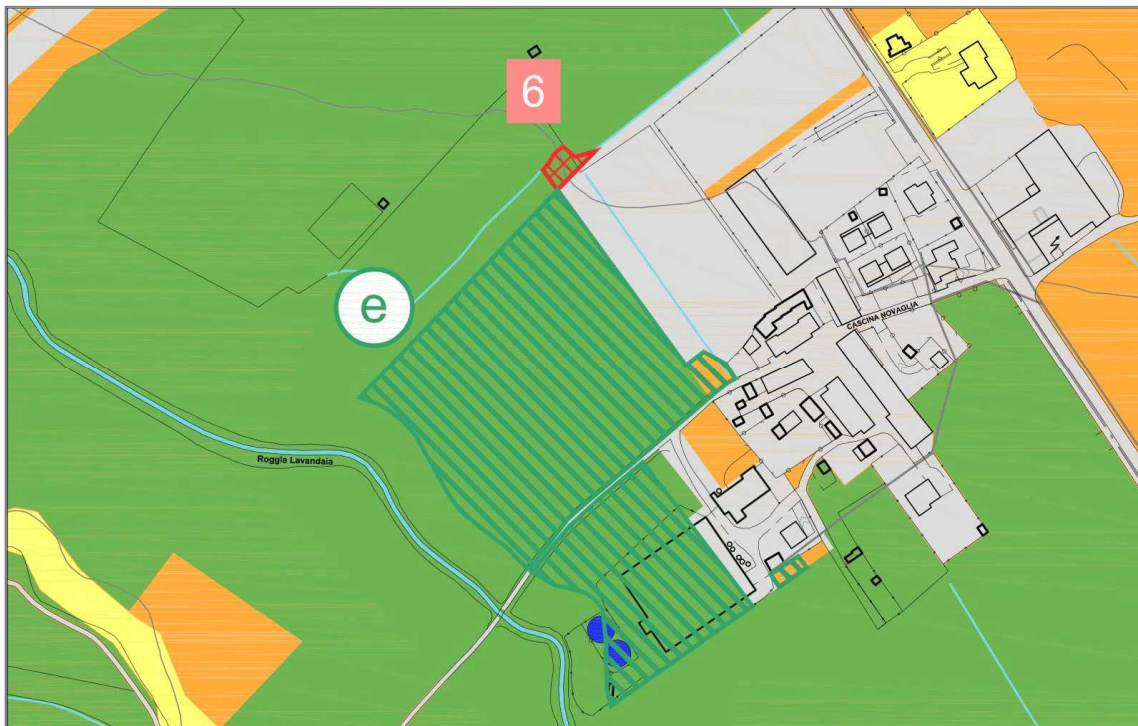
La qualità delle aree agricola e paesaggistica restituite è alta, in quanto si tratta di contesti naturali di elevata naturalità che definiscono un corridoio ecologico di collegamento lungo il torrente Lavandaia e preservano delle importanti visuali paesaggistiche.

Gli adiacenti ambiti territoriali sono stati di recente interessati dall'ampliamento del Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.

**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:  
e) AREE EDIFICABILI EX RU6 - LOC. NOVAGLIA**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI



**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"**  
**A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**  
**e) AREE EDIFICABILI EX RU6 - LOC. NOVAGLIA**



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"



**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:  
f) AREE EDIFICABILI EX AT4 - LOC. LOMANIGA**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.a – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO): seminativi semplici (cod. 2111)

Classi di sensibilità paesistica: SP 5 (intero territorio vincolato D.Lgs. 42/2004)

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero qualità alta

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità alta

Nell'elaborato "Tav. 3.d Bilancio ecologico" sono rappresentati gli ambiti che vengono restituiti alla superficie agricola e naturale.

I suddetti ambiti sono contraddistinti nell'elaborato di piano "Tav. 3.c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di diritto - PGT variante" alla lettera **f)** per una superficie territoriale di aree libera pari a 4.911,00 mq.

**DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE**

Si restituiscono agli ambiti agricoli alcuni contesti territoriali agricoli ubicati in ambito di tessuto urbano consolidato, indicati nello stralcio allegato con la lettera "f".

Il vigente PGT di Missaglia classifica l'ambito territoriale come ambito di trasformazione del Documento di Piano

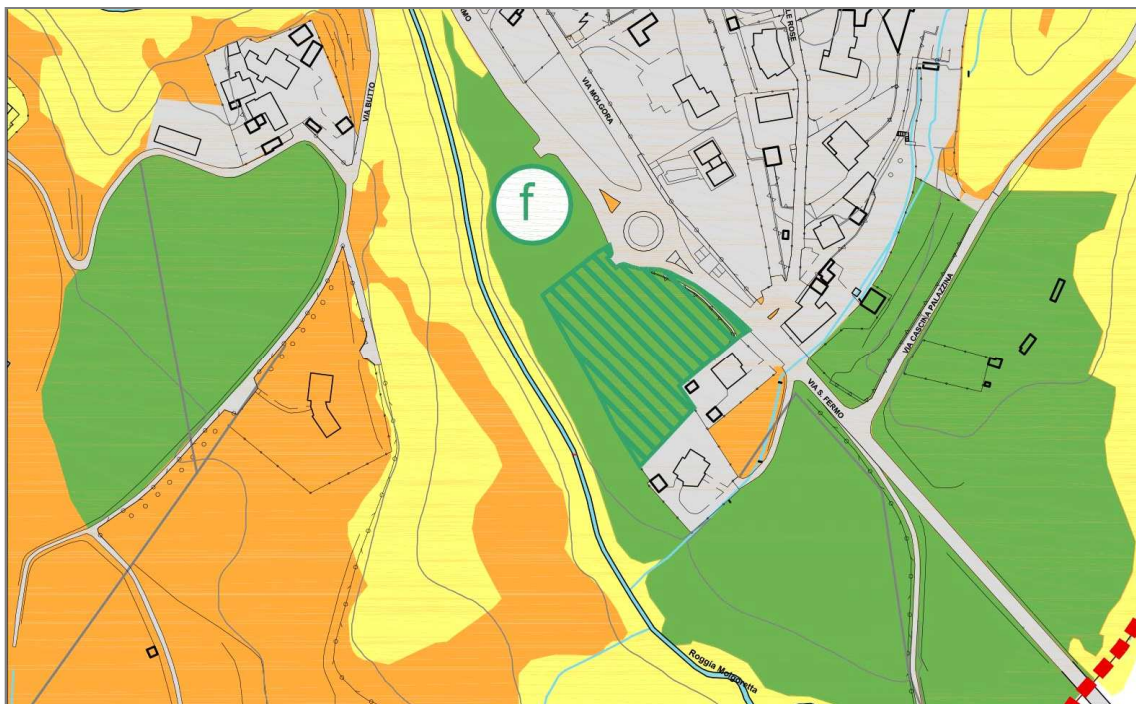
Il nuovo piano del governo del territorio prevede la riclassificazione quale ambiti appartenenti alla rete ecologica.

La qualità delle aree agricola e paesaggistica restituite è alta, in quanto si tratta di contesti naturali con caratteristiche morfologiche prative circondato da ambiti territoriali agricoli , i quali hanno anche un elevato valore sotto il profilo paesaggistico.

**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:  
f) AREE EDIFICABILI EX AT4 - LOC. LOMANIGA**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



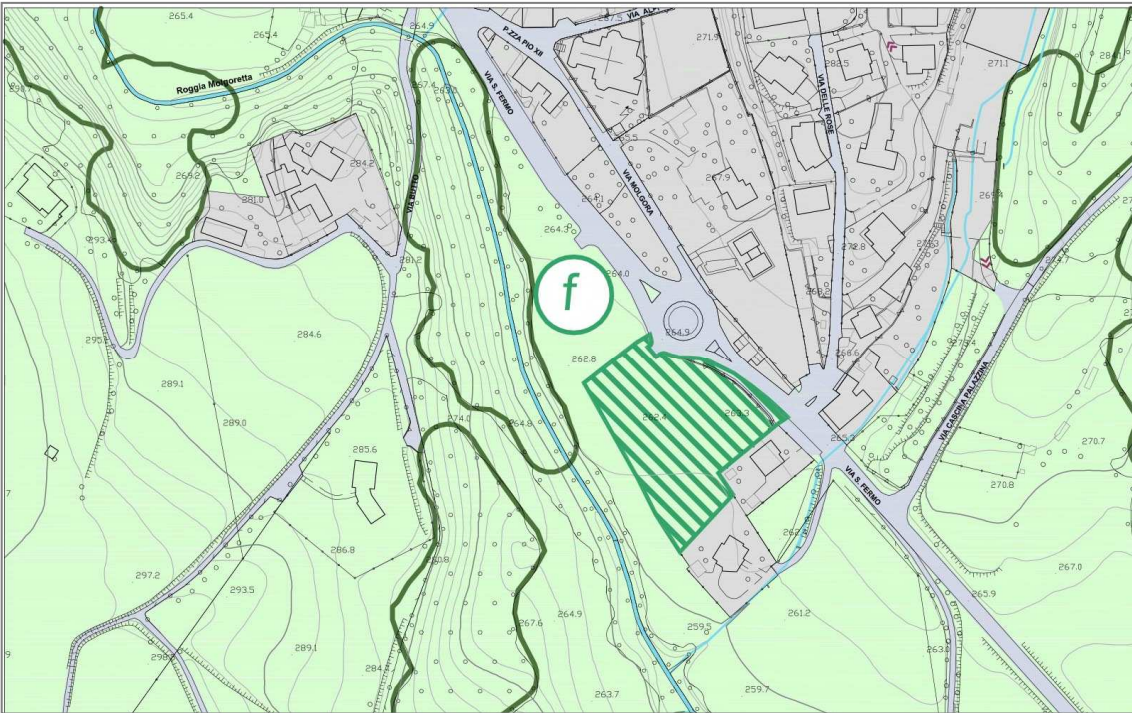
Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI



**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:  
f) AREE EDIFICABILI EX AT4 - LOC. LOMANIGA**



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"



**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

g) COMPARTI EDIFICABILI EX PDC25 EEX PDC27 - LOC. MARESSO

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.a – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO):

seminativi semplici (cod. 2111) - boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo (cod. 31111) - in parte edificato

Classi di sensibilità paesistica: SP 4 (intero territorio vincolato D.Lgs. 42/2004)

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero qualità media

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità media

Nell'elaborato "Tav. 3.d Bilancio ecologico" sono rappresentati gli ambiti che vengono restituiti alla superficie agricola e naturale.

I suddetti ambiti sono contraddistinti nell'elaborato di piano "Tav. 3.c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di diritto - PGT variante" alla lettera **g)** per una superficie territoriale di aree libera pari a 3.544,00 mq.

**DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE**

Si restituiscono agli ambiti agricoli alcuni contesti territoriali agricoli ubicati in ambito di tessuto urbano consolidato, indicati nello stralcio allegato con la lettera "g".

Il vigente PGT di Missaglia classifica gli ambiti territoriali in due permessi di costruire convenzionati residenziali di completamento.

Il nuovo piano del governo del territorio prevede la riclassificazione quale ambiti appartenenti alla rete ecologica in continuità con i contesti agricoli che li circondano.

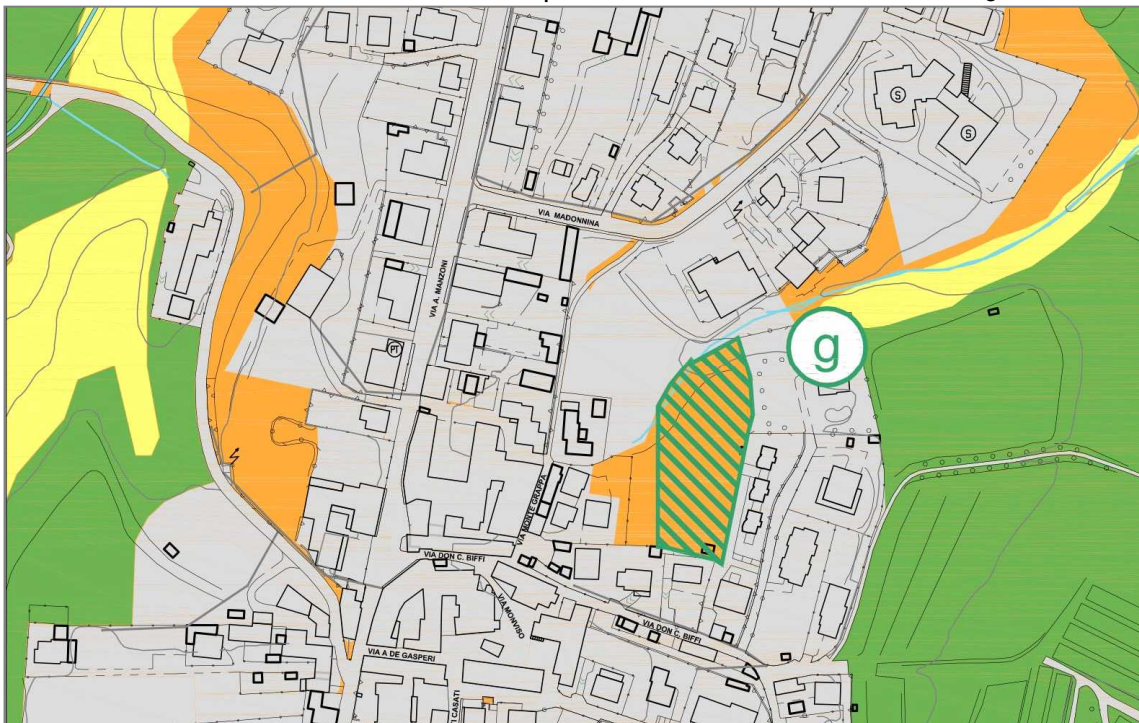
La qualità delle aree agricola e paesaggistica restituite è in parte media, in quanto si tratta di contesti naturali posti in adiacenza a corsi d'acqua e costituiscono un'importante habitat naturale per i contesti edificabili che li circondano.

**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

**g) COMPARTI EDIFICABILI EX PDC25 EEX PDC27 - LOC. MARESSO**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI







**DETERMINAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO AI SENSI DELLA L.R. 31/14**

**Superfici sottratte o aggiunte alla "superficie agricola e naturale" a seguito della presente Variante:**

**Superfici sottratte alla "superficie agricola e naturale"**

1 - Impianto tecnologico di fitodepurazione - Valle Santa Croce	399,00 mq
2 - Ampliamento area di pertinenza RU1v Istituto San Carlo Loc. Missaglia	2.535,00 mq
3 - Parcheggio pubblico in progetto Via G. Oberdan - Loc. Missagliola	3.080,00 mq
4 - Lotto edificabile Via della Pieve - Loc. Missagliola	1.372,00 mq
5 - Ampliamento area di pertinenza PdR9 Loc. Campù Superiore	1.855,00 mq
6 - Porzione edificabile Comparto RU6v PdC3 - Loc. Novaglia	69,00 mq
7 - Lotto edificabile Via M. Montessori - Loc. Maresso	1.529,00 mq
8 - Piano di Recupero 10 Via Dei Mulini - Loc. Ossola	2.915,00 mq
<b><u>TOTALE AREE SOTTRATTE :</u></b>	<b><u>13.754,00 mq</u></b>

**Superfici in restituzione alla "superficie agricola e naturale" a seguito della presente Variante:**

a) Comparto edificabile ex PL C1 e PLC2 e area a parcheggio Via Giovanni XXIII - Loc. Molinata	10.405,00 mq
b) Lotto edificabile Via alle Valli - Loc. Missaglia:	843,00 mq
c) Porzione edificabile PL ex AT2 - Via della Misericordia - Loc. Missagliola:	295,00 mq
d) Area per parcheggio pubblico - Via della Misericordia Loc. Missagliola:	1.788,00 mq
e) Aree edificabili ex RU6 - Loc. Novaglia:	20.401,00 mq
f) Aree edificabili ex AT4 - Loc. Lomaniga:	4.911,00 mq
g) Comparti edificabili ex PdC25 e ex PdC27 - Loc. Maresso:	3.544,00 mq
<b><u>TOTALE RESTITUZIONE:</u></b>	<b><u>42.187,00 mq</u></b>

**APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO**

$$42.187,00 \text{ mq} - 13.754,00 \text{ mq} = 28.433 \text{ mq} > 0$$

### **SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO - ( Cap. 2.2.1 Criteri PTR)**

Il nuovo Piano del Governo del Territorio viene redatto in adeguamento alla riduzione della soglia del consumo di suolo prevista dal Piano Territoriale Regionale – L.R. 31/2014 che indica per la Provincia di Lecco la soglia regionale di riduzione di consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali pari al 25%.

La soglia di riduzione del consumo di suolo è calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali degli ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT Vigente al 02.12.2014 (data di entrata in vigore della Legge Regionale 31/2014), da ricondurre a superficie agricola o naturale.

**Il PGT Vigente del comune di Missaglia alla data del 02.12.2014** (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 38 del 18.09.2012 e pubblicato su BURL n° 5 del 30.01.2013) prevedeva i seguenti Ambiti di Trasformazione su suolo libero:

#### **DOCUMENTO DI PIANO 2013** **sup. a consumo di suolo libero**

- AT1 Missagliola	8.063,00 mq
- AT2 Missagliola	3.644,00 mq
- AT3 Missagliola	7.080,00 mq
- AT4 Lomaniga	4.910,00 mq
- PPA1 Novaglia	sup. 49.227,00 mq
	di cui 20.570,00 mq parte edificata e <b>suolo libero</b> 28.567,00 mq

#### **TOTALE AREE LIBERE CON PREVISIONE DI TRASFORMAZIONE**

**Superficie a consumo di suolo 2013** : **52.264,00 mq**

**Il nuovo piano del governo del territorio del comune di Missaglia con Nuovo Documento di Piano** non prevede nuovi Ambiti di Trasformazione su suolo Libero, e introduce le seguenti variazioni agli Ambiti di Trasformazione su suolo libero, previsti dal precedente PGT:

#### **NUOVO DOCUMENTO DI PIANO 2021** **sup. a consumo di suolo libero**

- AT1 Missagliola	8.063,00 mq
(ATTUATO - Parte ex PL zona C2)	
- AT2 Missagliola	3.460,00 mq
(RICONFERMATO con riduzione PL ex AT2)	
- AT3 Missagliola	7.080,00 mq
(ATTUATO)	
- AT4 Lomaniga	0,00 mq
(ELIMINATO)	
- PPA1 Novaglia	0,00 mq
(ELIMINATA PARTE SU SUOLO LIBERO - RIDOTTO alla sola Rigenerazione RU6v e PdR8)	

**TOTALE SUPERFICIE CONSUMATA NEL D.d.P :** **18.603,00 mq**

*di cui AT1 + AT3 consumo per attuazione:* 15.143,00 mq

*aree libere con previsione di trasformazione:* 3.460,00 mq

**VERIFICA RIDUZIONE PREVISIONE DI TRASFORMAZIONE SU SUOLO LIBERO E  
RESTITUZIONE A SUOLO AGRICOLO:**

**Consumo di suolo libero nel DdP - PGT 2013:** **52.264,00 mq**

**Consumo di suolo libero nel DdP - PGT 2021:** **18.603,00 mq**

**Riduzione previsione di trasformazione di suolo libero  
con restituzione a suolo agricolo:** **33.661,00 mq**

- **Soglia di riduzione di consumo di suolo prevista per la provincia di Lecco: 25%**

$$52.264,00 \text{ mq} \times 25\% = 13.066,00 \text{ mq}$$

Riduzione consumo PGT 2021 **33.661,00 mq** > **13.066,00 mq** riduzione richiesta

**Allegato Criteri per orientare la riduzione di suolo per ATO:**

Missaglia appartiene alla Brianza Orientale in cui l'indice di urbanizzazione della porzione d'ambito ricadente nella Provincia di Lecco è del 35,00 % largamente superiore all'indice provinciale (15,8%).

- **Soglia di riduzione di consumo di suolo prevista per ATO: 35%**

$$52.264,00 \text{ mq} \times 35\% = 18.292,40 \text{ mq}$$

Riduzione consumo PGT 2021 **33.661,00 mq** > **18.292,40 mq** riduzione richiesta

**La riduzione operata nel Nuovo Documento di Piano è pari al 64,40 % > 25% > 35%**

*Quanto sopra descritto è meglio rappresentato negli elaborati cartografici di seguito indicati che, con il presente elaborato, nel loro insieme costituiscono la "Carta del consumo di suolo":*

- *Tavola 3.a Elementi della qualità dei suoli liberi*
- *Tavola 3.b Elementi stato di fatto e di diritto - PGT vigente al 31.12.2014*
- *Tavola 3.c Elementi stato di diritto - variante al PGT*
- *Tavola 3.d Bilancio ecologico*
- *Allegato 3.e Verifica del consumo di suolo - Bilancio ecologico - Verifica soglia di riduzione del consumo di suolo - cap. 2.2.1 criteri PTR*



### 1.8 - LA VERIFICA DELLE AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO E GENERALE

Viene riportato di seguito il dimensionamento del nuovo piano del governo del territorio esclusivamente finalizzato alla verifica delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale per la popolazione residente e per la popolazione potenzialmente insediabile.

Il calcolo della popolazione potenzialmente insediabile in questo capitolo non è da ritenersi confrontabile con il calcolo del “fabbisogno abitativo” effettuato nel precedente capitolo e redatto ai sensi dei criteri del P.T.R., ma rappresenta una situazione maggiormente restrittiva ed ampia volta esclusivamente alla verifica della dotazione delle aree di uso pubblico e generale sia per la popolazione residente che per la popolazione fluttuante.

Il nuovo piano del governo del territorio considera un parametro di 150 mq/ab. al fine della definizione dell'incremento degli abitanti derivanti dalla nuova pianificazione urbanistica.

• Abitanti residenti al 31.12.2020	<b>8.728 abitanti</b>
• Abitanti derivanti da ambiti di espansione e completamento previsti dalla variante di P.G.T.	
Comparti afferenti al Documento di Piano:	
45.170,00 mc: 150 mc/ab = 301,13 abitanti	301 abitanti
Comparti afferenti al Piano delle Regole	
65.698,46 mc : 150 mc/ab = 437,98 abitanti	438 abitanti
<b>TOTALE</b>	<b>739 abitanti</b>
<b>TOTALE ABITANTI ESISTENTI CON ABITANTI INSEDIABILI A SEGUITO DEL NUOVO P.G.T.</b>	<b>TOTALE 9.467 abitanti</b>

### VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE

Aree di uso pubblico e generale dovute per 9.467 abitanti residenti x 18 mq/ab.	<b>170.406,00 mq</b>
• Aree di uso pubblico e generale localizzate esistenti	<b>232.285,00 mq</b>
• Aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto	<b>26.070,00 mq</b>
-----	
--	
<b>TOTALE</b>	<b>258.355,00 mq</b>

**258.355,00 mq > 170.406,00 mq**  
**pari ad una dotazione di 27,29 mq/ab > 18 mq/ab.**

**2 – IL DOCUMENTO DI PIANO:  
LA RIGENERAZIONE E GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
SCHEDE NORMATIVE**

Si riporta di seguito l'unico ambito di trasformazione del documento di piano per il quale si prevede una revisione del progetto urbanistico attraverso una riconferma con una lieve modifica e la declinazione del progetto di rigenerazione.

Il progetto del documento di piano e degli ambiti di rigenerazione si traduce in parte in schede normative di dettaglio, le quali riproducono i contenuti della vigente strumentazione urbanistica introducendo le agevolazioni rese possibili dalla L.R. 18/19; per taluni compendi si prevede l'introduzione di variante volte ad agevolare la realizzazione degli interventi.

Nelle schede normative in relazione alla edificazione delle porzioni definite accessorio dal nuovo regolamento edilizio è da considerarsi come parametro quello indicato nelle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, rispetto all'ambito territoriale considerando come riferimento l'indice edificatorio.

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

DOCUMENTO DI PIANO : LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE – L' AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

**DOCUMENTO DI PIANO**

**LA RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 e 8 bis L.R.12/2005 e s.m.i.)**



## **2.1- LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE**

Il nuovo piano del governo del territorio ripone le proprie strategie di sviluppo nel recupero del patrimonio edilizio esistente, agevolando con l'introduzione di azioni concrete, sotto il profilo urbanistico, il recupero del patrimonio edilizio esistente dismesso e/o sottoutilizzato.

Il progetto urbanistico è integrato delle opportunità offerte dall'art 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. di introdurre incentivazioni sotto il profilo economico, oltre che, per i compendi di seguito descritti di poter partecipare ai bandi della rigenerazione urbana e territoriale, anche attraverso progetti che prevedano l'intervento di pubblico e privato.

Il progetto urbanistico del nuovo PGT, a fronte del monitoraggio effettuato sullo strumento urbanistico vigente, il quale era già intervenuto riducendo le compensazioni e gli oneri concessori, si pone l'intento di rendere appetibile il recupero del patrimonio esistente rispetto all'edificazione su suolo libero, quest'ultima risorsa non più riproducibile.

La revisione del documento di piano pone la sua attenzione all'introduzione di azioni che siano le più agevoli per consentire la fattibilità degli interventi nel vecchio nucleo e opera un'ulteriore riduzione significativa del consumo di nuovo suolo.

### **2.1 A – LA RIGENERAZIONE TERRITORIALE: IL CENTRO STORICO – I NUCLEI STORICI ED IL SISTEMA DELLE CASCINE**

Nell'ambito della stesura del primo piano del governo del territorio del Comune di Missaglia è stata redatta una schedatura rappresentativa degli immobili appartenenti ai centri storici, nella cui fase progettuale sono stati stabiliti i gradi di intervento, ma non si sono delineate le peculiarità proprie dei singoli edifici.

Nelle successive varianti al piano del governo del territorio si è sempre mantenuto l'originario progetto del centro storico, introducendo un approfondimento in relazione al sistema delle cascate storiche, numerose nei contesti agricoli, in considerazione dell'importante vocazione agricola del territorio comunale. Il disposto regolamentare del piano delle regole, di seguito integralmente riportato, prevede che a fronte del mantenimento dell'impianto a corte tipico della cascina storica vengano concessi delle premialità e si demanda poi ad un successivo studio particolareggiato di dettaglio.

*“Nell'ambito del sistema delle cascate di valore storico – simbolico è stata apposta una campitura ai contesti meritevoli di approfondimenti e di pianificazione attuativa puntuale. Le cascate di valore storico, ambientale e paesaggistico, appartenenti al territorio del Parco di Montevicchia e del Curone, sono sottoposte ai disposti normativi e regolamentari del Piano Territoriale del Parco, così come integrati dalla presenti norme. Non saranno oggetto del succitato piano particolareggiato, il quale prevede come incentivo un incremento volumetrico, non consentito dai disposti normativi del piano sovraordinato.*

*L'incentivazione derivante dagli interventi di recupero del centro storico e dell'impianto delle cascate storiche, è volta ad incentivare il recupero delle facciate, degli androni ed in generale degli spazi di uso pubblico in prevalenza funzionali o fronteggiati sulla pubblica via oltre che all'impianto dell'edificazione delle cascate che rivestono un valore storico – architettonico ambientale e simbolico.*

*Il criterio di incentivazione, prevede la redazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto particolareggiato con la definizione della composizione architettonica delle facciate e delle cascine di impianto storico oltre al progetto del piano colore.*

*In funzione dei costi da sostenere da parte del privato per gli interventi di recupero computando un valore medio al mq. è stato applicato il seguente metodo di calcolo, la lunghezza lineare della facciata è stata moltiplicata una altezza virtuale di 6 metri ricavando una superficie a cui è stato attribuito un indice pari ad 1,00 mc/mq.  
Per quanto riguarda androni e altri spazi si è determinato un volume assegnato.*

*I predetti volumi assegnati si concretizzano al momento della realizzazione degli interventi nel centro storico e/o nelle cascine di impianto storico e potranno essere trasferiti nelle aree edificabili del tessuto urbano consolidato oppure potranno essere utilizzati nell'ambito del comparto di centro storico o nucleo di antica formazione.*

*In quest'ultimo caso l'uso del volume potrà essere utilizzato o all'interno del contesto della corte o per il recupero del sottotetto, preservando l'edificazione circostante.*

*Nel caso di utilizzo del volume, nell'ambito del contesto di centro storico l'intervento edilizio è sottoposto a preventivo piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato, in funzione del grado di intervento."*

Il progetto di recupero delle cascine, introdotto nella variante al piano del governo del territorio costituisce già un incentivo per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nella fase preliminare propedeutica all'approfondimento degli ambiti dei centri storici, dei nuclei di antica formazione e delle cascine è stata effettuata la lettura delle mappe catastali storiche risalenti alle soglie la lettura delle mappe catastali storiche rappresentative del Catasto Teresiano (1721), Catasto Lombardo Veneto (1857-1902) e Catasto Lombardo Veneto Aggiornamenti (1898) così da poter determinare le soglie storiche di appartenenza dell'edificazione.

Si distinguono nell'ambito di territorio comunale diversi centri storici e nuclei di antica formazione. Il capoluogo, Missaglia, è ubicato nella parte a nord del territorio, è il centro storico maggiormente significativo per estensione, le frazioni principali sono: Missagliola, Contra, Lomaniga, Maresso, Ossola e Barriano.

Vi sono poi nuclei di antica formazione che rivestono un particolare valore storico-artistico ed architettonico sparsi nel territorio comunale Agazzino, Albareda, Alpi, Bellesina, Bergamina Maresso, Bergamina L, Bergaminetta, Cascina Bianca, Brughiera, Brusè, Butto, Campaccio, Campu' inferiore, Campu' superiore, Caparra, Cementi, Cernusca, Contra, Desiderata, Fornace, Giulia, Gremelli, Gremellioni, Grani, Immacolata, Introini, Isolabella, Macalè, Magentina, Maressolo Borromeo, Maressolo corno, Misericordia, Missagliola, Molgora, Molinata, Molinello, Molino Cattaneo, Molino Frattini, Monte, Neghelli, Novaglia, Novellee, Nuova, Oliva, Olmo, Palazzina, Palazzone, Paolina, Pianette 1a , Pianette 2a, Pianette 3a, Pianette 4a, Pianette 5a, Pianette 6a, Pianette 7a, Pianina, Pila, Rengione, Riva, Villa Roma, Ronco, S. Apollonia, S. Francesco, Selvatico, Sesana, Tegnoso, Torre, Valle S. Croce, Vignate.

L'impianto dei centri storici presenti sul territorio comunale che si identificano nel nucleo della frazione abitualmente comprendono, in aderenza verso le porzioni piu' esterne la presenza del contesto della villa con parco e rappresentano la gerarchia della struttura sociale dell'epoca secondo la quale la dimora del signore doveva distinguersi rispetto a quella del bracciante per caratterizzazione architettonica e per ubicazione sul territorio.

Un aspetto di significativa importanza è la presenza dei nuclei storici posti in prossimità dei corsi d'acqua poiché rilevano la testimonianza della presenza nei tempi passati di un mulino. L'attuale importante criticità insita nel recupero dell'immobile deriva oltre che da un vincolo di natura paesaggistica, di cui è investito l'intero territorio comunale, anche da un vincolo di natura idraulica che interessa in torrente Lavandaia, lungo il quale sorgono gli insediamenti.

Lo stato del patrimonio storico – culturale dei centri storici, rilevato nell'indagine preliminare e propedeutica alla presente deliberazione definisce che, nell'ambito dei centri storici e dei nuclei di antica formazione l'importante patrimonio storico presente sul territorio comunale è caratterizzato da realtà eterogenee quali: centri storici, corrispondenti alle singole frazioni, nuclei storici, cascine e ville con parco storiche risultano sicuramente sottoutilizzati ed in parte dismessi.

Necessita infatti ricordare che il Comune di Missaglia deriva dall'unione di piu' realtà territoriali che nei tempi passati corrispondevano anche a differenti realtà amministrative.

I nuclei storici diffusi nel territorio comunale e le cascine rispecchiano l'origine rurale e le esigenze del modo contadino che costituiva la risorsa economica principale nel passato ed anche in epoca contemporanea.

Nel corso dei secoli è rimasta la tradizione delle coltivazioni sui terrazzamenti in prevalenza di viti, piante da frutta, lavanda, rosmarino etc., mentre le vaste aree agricole sono coltivate a frumento e granoturco, prodotti che venivano quotidianamente vendute nei mercati di Milano. Il settore dell'agricoltura si è evoluto nei secoli con diversi allevamenti e florovivaisti.

I centri storici, i nuclei e le cascine sparse in parte sono state oggetto di interventi di recupero talvolta con trasformazioni non aderenti ai caratteri propri del nucleo di appartenenza, mentre in altri casi vi sono delle porzioni che risultano essere ancora dismesse e/o sottoutilizzate.



## **STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE**

**modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione  
per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile**

Il nuovo piano del governo del territorio si pone tra i propri obiettivi strategici quello di declinare, attraverso una successiva variante puntuale, un piano particolareggiato del centro storico, al fine di meglio definire gli interventi, anche attraverso una semplificazione delle procedure e delle modalità di presentazione dei progetti, per gli ambiti territoriali appartenenti ai nuclei di antica formazione, non appartenenti ai comparti già regolamentati da apposita scheda normativa di comparto ed identificati in piani di recupero e permessi di costruire convenzionati, attraverso l'individuazione di modalità di intervento semplificate per l'esecuzione degli interventi.

Una delle strategie che sarà posta in essere dall'Amministrazione Comunale in attuazione dei disposti contenuti dall'art 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e del D.P.R. n° 380/2001 s.m.i., quest'ultimo per quanto attiene l'introduzione del nuovo concetto di "ristrutturazione edilizia", inerisce la semplificazione delle procedure amministrative attraverso la redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, il quale accompagnerà il nuovo piano del governo del territorio.

Quanto sopra è coerente con le azioni di premialità, già introdotte nella variante urbanistica agli atti del P.G.T., per quanto inerisce il mantenimento dell'impianto della cascina.

Nell'ambito del piano particolareggiato, avendo come riferimento le soglie storiche dell'edificazione derivante dalla lettura dei catastali storici, ed attraverso un rilievo puntuale dei singoli edifici appartenenti al nucleo storico, saranno messi in evidenza gli edifici di valore storico ed architettonico, gli elementi di pregio architettonico ed ambientale e gli elementi di contrasto, nonché gli edifici oggetto di interventi di ristrutturazioni improprie ed avulse dal contesto di appartenenza.

La fase progettuale porterà alla redazione degli elaborati nei quali verranno rappresentate le modalità d'intervento con indicazioni puntuali circa gli interventi che potranno essere eseguiti per singolo edificio e delle relative e puntuali norme tecniche di attuazione, in quest'ultime saranno altresì dettate le linee guida per eliminare le criticità rilevate nella fase di analisi e per il mantenimento degli elementi di pregio.

La definizione di modalità di intervento efficaci e che costituiscano, nella concretezza, un incentivo ad intervenire sul patrimonio edilizio esistente dovranno contemperare l'interesse del recupero dell'edificato esistente con la presenza, in taluni casi oltre ai vincoli di natura paesaggistica, anche delle limitazioni derivanti dai vincoli di natura idraulica ed idrogeologica.

La redazione di una pianificazione urbanistica accompagnata da una normativa di dettaglio costituiscono un'importante agevolazione per la modalità semplificata di presentazione delle pratiche e per l'esecuzione degli interventi di recupero, poiché vengono già definite nel piano del governo del territorio le peculiarità che devono essere preservate e gli adeguamenti che devono essere operati per riportare l'edificazione ai caratteri coerenti con il contesto di appartenenza.

La L.R. 18/19 sulla rigenerazione urbana ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ha introdotto alcune importanti modifiche alla L.R. 12/2005 e s.m.i. ed incentivi rivolti ad agevolare i cambi di destinazioni d'uso sia con funzioni residenziali che con funzioni a quest'ultima compatibili, nonché premialità sotto il profilo economico per gli interventi di ristrutturazione, attraverso una riduzione degli oneri concessori.

Il recupero dei centri storici potrà avvenire anche a fronte dell'identificazione degli spazi da destinare a parcheggi pubblici, in parte esterni e/o interni al nucleo, ma nelle immediate vicinanze, al fine di poter rendere nuovamente appetibile il riuso del patrimonio esistente, introducendo un ampio raggio di ammissibilità delle possibili funzioni insediabili: residenza, artigianato di servizio alla persona, bar, ristorazione, esercizi di vicinato di settore un esempio può essere la vendita e/o consumazione di prodotti a Km 0 etc., proprio a fronte della presenza di spazi per la sosta dei veicoli e pertanto dalla facilità di poter raggiungere i luoghi.

Il potenziamento degli stalli di sosta pubblico potrà altresì essere integrato anche con spazi per la sosta privati negli ambiti territoriali più interni, preservando la realtà cortilizia caratteristica e propria del vecchio nucleo.

La razionalizzazione del sistema dei parcheggi ubicati attorno al vecchio nucleo non può essere indipendente rispetto alla integrazione dei percorsi ciclopedonali che definiscano dei collegamenti immediati e diretti.

Un'ulteriore azione premiante, in particolare per i comparti dismessi interni al centro storico, può avvenire anche attraverso interventi puntuali, anche di sostituzione edilizia che ben si integrino rispetto al contesto nel quale i medesimi sono inseriti e preservando le tipologie e le caratteristiche proprie dei nuclei di antica formazione.

Nell'ambito dello studio del nuovo piano del governo del territorio sono state valutate rispetto alle diverse realtà territoriali ed in considerazione della ricognizione rispetto alla situazione vincolistica ed il monitoraggio del vigente strumento urbanistico, le migliori opportunità di recupero per i compendi dismessi e/o sottoutilizzati ai fini di applicare incentivi idonei e concreti in attuazione dei disposti di cui alla L.R. 18/19 sulla rigenerazione urbana e territoriale.

La redazione di una pianificazione urbanistica accompagnata da una normativa di dettaglio costituiscono un'importante agevolazione per la modalità semplificata di presentazione delle pratiche e per l'esecuzione degli interventi di recupero, poiché vengono già definite nel piano del governo del territorio le peculiarità che devono essere preservate e gli adeguamenti che devono essere operati per riportare l'edificazione ai caratteri coerenti con il contesto di appartenenza.

La L.R. 18/19 sulla rigenerazione urbana ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ha introdotto alcune importanti modifiche alla L.R. 12/2005 e s.m.i. ed incentivi rivolti ad agevolare i cambi di destinazioni d'uso sia con funzioni residenziali che con funzioni a quest'ultima compatibili, nonché premialità sotto il profilo economico per gli interventi di ristrutturazione, attraverso una riduzione degli oneri concessori.

Il recupero dei centri storici potrà avvenire anche a fronte dell'identificazione degli spazi da destinare a parcheggi pubblici, in parte esterni e/o interni al nucleo, ma nelle immediate vicinanze, al fine di poter rendere nuovamente appetibile il riuso del patrimonio esistente, introducendo un ampio raggio di ammissibilità delle possibili funzioni insediabili: residenza, artigianato di servizio alla persona, bar , ristorazione, esercizi di vicinato di settore un esempio può essere la vendita e/o consumazione di prodotti a Km 0 etc.. , proprio a fronte della presenza di spazi per la sosta dei veicoli e pertanto dalla facilità di poter raggiungere i luoghi.

Il progetto del piano dei servizi contempla il potenziamento degli stalli di sosta pubblico, attraverso l'individuazione di nuove aree con destinazione standard pubblico nei punti strategici del comune, integrato anche con spazi per la sosta privati negli ambiti territoriali più interni, preservando le caratteristiche proprie del vecchio nucleo.

La razionalizzazione del sistema dei parcheggi ubicati attorno al vecchio nucleo non può essere indipendente rispetto alla integrazione dei percorsi ciclopedonali che definiscano dei collegamenti immediati e diretti.

Un ulteriore azione premiante, in particolare per i comparti dismessi interni al centro storico, può avvenire anche attraverso interventi puntuali, anche di sostituzione edilizia che ben si integrino rispetto al contesto nel quale i medesimi sono inseriti e preservando le tipologie e le caratteristiche proprie dei nuclei di antica formazione, nel rispetto della situazione vincolistica, cui è sottoposto il comune.

Nel progetto urbanistico, già nelle schede di comparto di seguito riportate sono stati declinati i principi della L.R. 18/2019, poiché i medesimi sono stati già oggetto di una pianificazione di dettaglio nell'ambito del vigente piano del governo del territorio per cui si è reso possibile introdurre oltre alle agevolazioni di natura economica anche una più precisa regolamentazione urbanistica anche in relazione ai contenuti propri del Dpr n° 380/2001 e s.m.i. rispetto alla nuova definizione di "ristrutturazione edilizia".

Per quanto attiene il nutrito patrimonio edilizio inerente il centro storico, necessita effettuare degli importanti rilievi ed approfondimenti con la finalità di poter introdurre delle concrete agevolazioni per gli interventi, il cui studio può essere effettuato solo nell'ambito di un piano particolareggiato che troverà riferimento in una modifica puntuale allo strumento urbanistico.

La valorizzazione dei centri storici attraverso l'introduzione di una normativa specifica, nell'ambito del piano particolareggiato di dettaglio del centro storico, introdurrà forme di incentivazione per il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio esistente, il recupero delle cortine edilizie fronteggianti spazi pubblici anche finalizzata alla redazione di un progetto compositivo architettonico,



Nel piano delle regole verrà redatta una apposita schedatura con il censimento dell'architettura minore: Stele della Peste – Santelle, Lavatoi: Squallera – Maresso – Rengione e dei Mulini quale elemento simbolico storico connesso anche ad una economia che sosteneva nella storicità la comunità agricola con la finalità di un recupero e valorizzazione dei beni storici, architettonici, monumentali e paesaggistici appartenenti alla tradizione locale quali emergenze di una tutela paesistica diffusa che salvaguardi l'identità complessiva del territorio attraverso.

Il suddetto approfondimento tematico sarà accompagnato da appositi disposti normativi e regolamentari, volti anche ad una messa a sistema attraverso la cartellonistica con indicazione delle ville storiche/ cascine e degli edifici particolari edifici nei nuclei storici e delle architetture rurali minori per incentivare una fruizione turistico ricettiva locale.

## **2.1 B –LA RIGENERAZIONE URBANA: IL SISTEMA DELLE VILLE CON PARCHI E GIARDINI**

Un sistema, già strutturato nello strumento urbanistico è quello delle ville e parco storico che si identificano nella villa Sormani – Marzorati ex Sormani Andreani (Missaglia), Tegnoso – Casa Moneta, Monastero della Misericordia, villa Famiglia Vergani (Missaglia- via IV Novembre angolo via Garibaldi)

Le suddette ville con parco storico e/o giardino, come anzidetto sono ubicate per la maggior parte in aderenza ai vecchi nuclei che compongono le frazioni ed, in taluni casi sono ubicati in luoghi strategici del territorio comunale.

**STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE**  
**modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione**  
**per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile**

Le azioni individuate per il recupero del centro storico nel primo piano del governo del territorio non risultavano essere adeguate al sistema rappresentato dalle ville storiche con parco.

Nella variante al P.G.T., oggi vigente, i suddetti compendi sono già sottoposti a disposti normativi puntuali che consentono di effettuare interventi, quali ad esempio strutture accessorie; volti alla valorizzazione del compendio storico sottoposto a vincolo, nonché una ampia articolazione di funzioni, non limitando l'utilizzo delle stesse ad una destinazione residenziale.

Il compendio del "Tegnoso – Casa Moneta" è sottoposto dallo strumento urbanistico vigente a Piano di Recupero identificato con la sigla PdR n°4 e sottoposto a specifica scheda normativa.

Il nuovo piano del governo del territorio ha introdotto nel disposto puntuale le agevolazioni economiche proprie della L.R. 18/19 e s.m.i. ed ha esteso il recupero del compendio anche alla valorizzazione del roccolo.

Le altre realtà individuate come ambiti dismessi e/o sottoutilizzati sono stati classificati con apposita delimitazione grafica e numerazione come di seguito elencata: ru1 villa Sormani – Marzorati ex Sormani Andreani (Missaglia), ru2 Monastero della Misericordia (comparto pubblico), ru3 villa Famiglia Vergani (Missaglia- via IV Novembre angolo via Garibaldi):

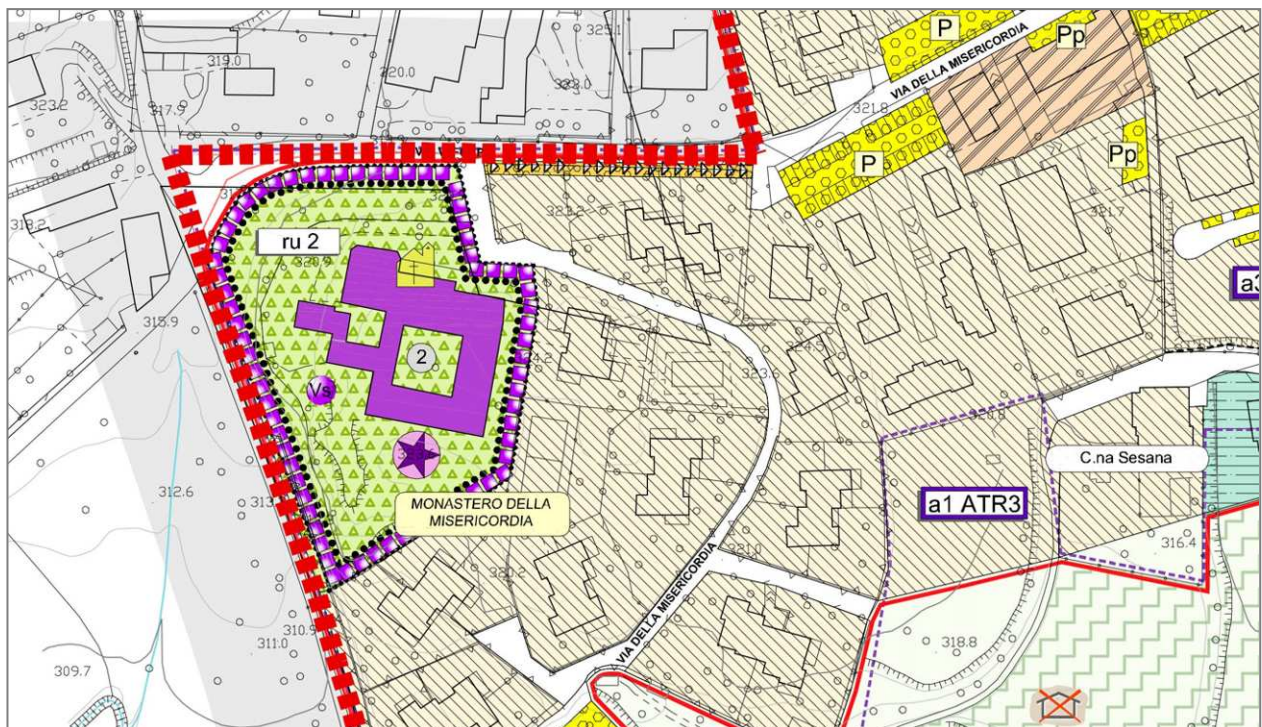
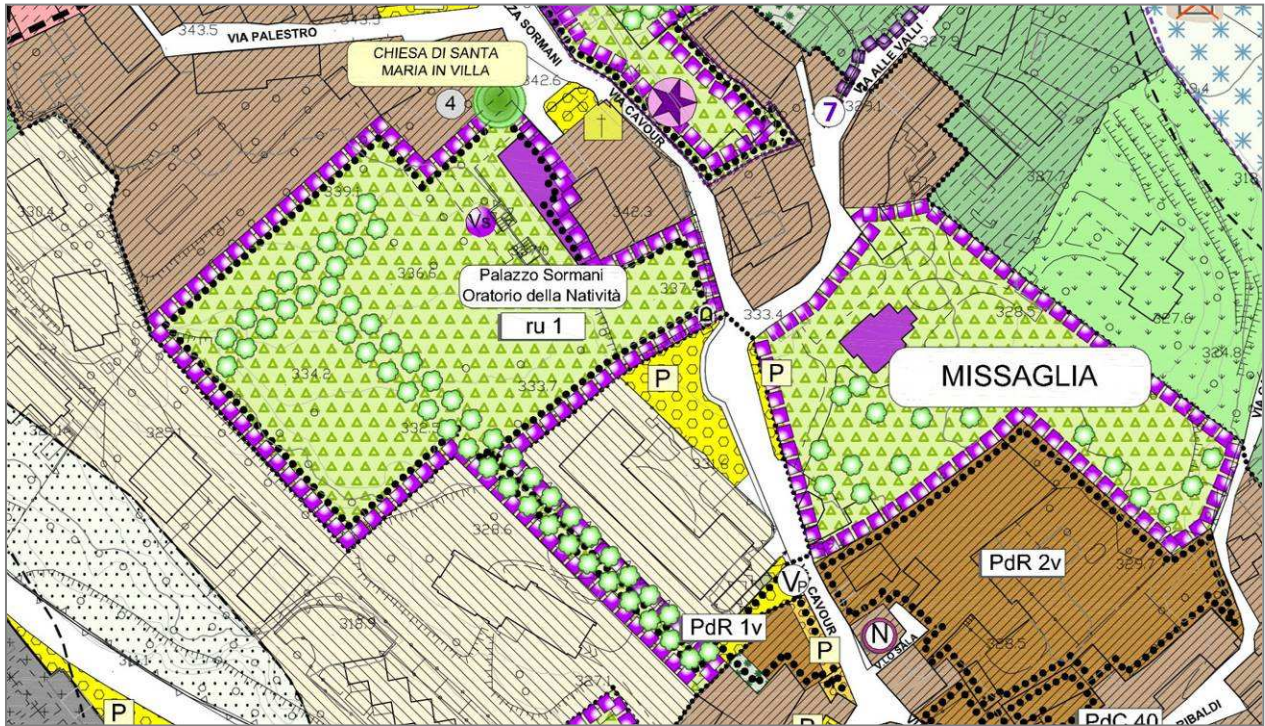
I compendi immobiliari, in considerazione dei vincoli a cui gli stessi sono sottoposti richiedono importanti risorse per il loro mantenimento pertanto l'inserimento tra gli ambiti della rigenerazione territoriale ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. consente di poter applicare ulteriori agevolazioni dirette ed immediate anche di natura economica, al fine di interrompere e/o prevenire la dismissione degli stessi.

La realizzazione degli interventi avrà attuazione secondo i disposti normativi degli ambiti urbanistici di appartenenza del piano delle regole.



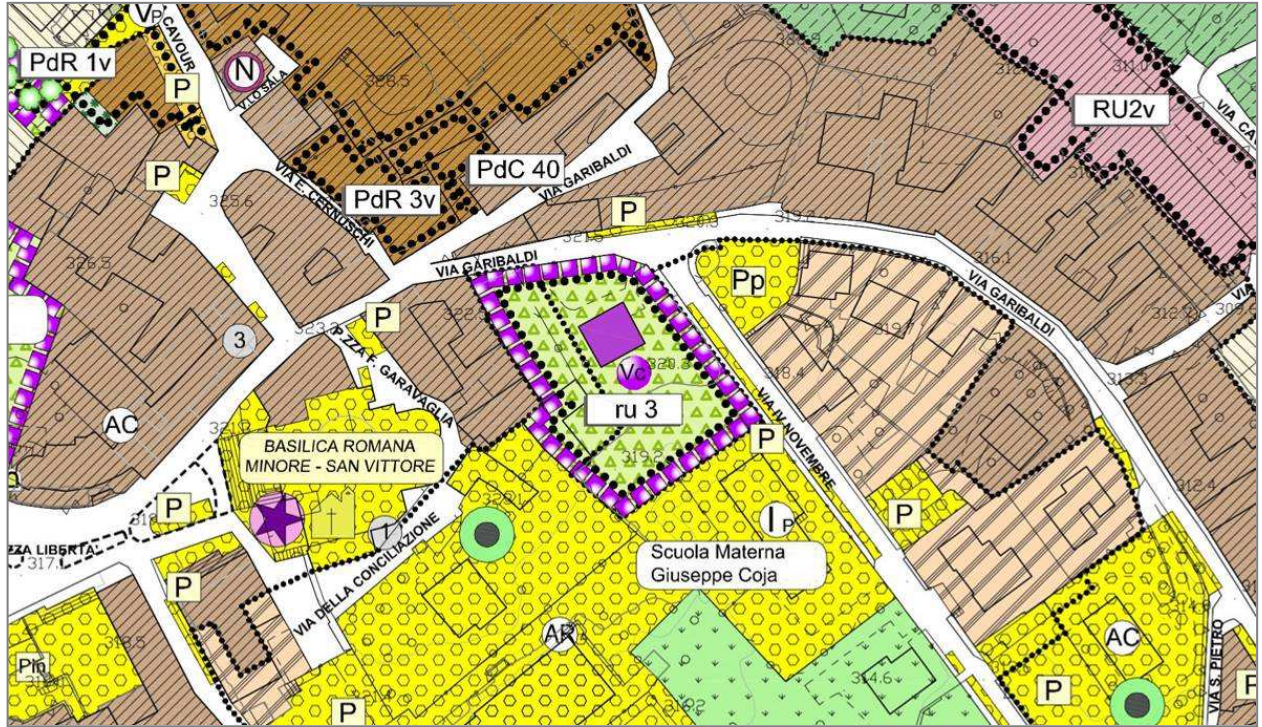
**ru1 VILLA SORMANI – MARZORATI EX SORMANI ANDREANI**

**ru2 MONASTERO DELLA MISERICORDIA**





**ru3 - VILLA FAMIGIA VERGANI**



## **2.1 C –LA RIGENERAZIONE URBANA NEL PIANO DEI SERVIZI LE VILLE CON PARCO STORICO – GLI EDIFICI PUBBLICI DISMESSI**

Tra i compendi di ville con parco citati in premessa vi è il compendio di Villa Cioja con il relativo parco, ubicato nel centro del nucleo di Missagliola, ambito di proprietà comunale e bene sottoposto a vincolo specifico, oggi è interamente dismesso ed in uno stato di avanzato degrado.

L'Amministrazione Comunale di Missaglia ha di recente partecipato ai bandi della rigenerazione urbana dei borghi storici per il recupero di una porzione della villa e del parco pertinenziale per la promozione turistico- ricettiva del territorio.

Un ulteriore compendio di importanti dimensioni è l'Istituto delle Figlie di Maria Ausiliatrice composto da una villa con parco storico e da un edificio di piu' recente realizzazione, ubicato nel centro della frazione di Contra, con destinazione casa di riposo per suore, attualmente sottoutilizzato.

Altri due immobili dismessi l'uno di proprietà comunale, la ex scuola elementare e l'altro dell'istituto religioso la ex casa parrocchiale, sono ubicati nel centro storico della frazione di Lomaniga.

Nel centro della frazione di Maresso vi sono due immobili appartenenti al centro storico, in fase di acquisizione da parte del comune di Missaglia poiché strategici per la riqualificazione dell'assetto viario e per la creazione di uno spazio pubblico centrale.

**STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA  
modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione  
per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile**

L'Amministrazione Comunale ha redatto un progetto di riqualificazione di una porzione di Villa Cioja e del parco storico con il quale ha partecipato ai bandi della rigenerazione dei borghi storici, il progetto urbanistico è stato declinato in apposita scheda normativa RU8- Villa Cioja e parco.

L'Istituto delle Figlie di Maria Ausiliatrice costituisce un compendio di dimensioni importanti ubicato nel centro della frazione di Contra, attualmente molto sottoutilizzato è già regolamentato da apposita norma puntuale nel Piano delle Regole di cui alla "lettera M"

Il nuovo piano del governo del territorio declina i principi della legge della rigenerazione estendendo le funzioni ammesse sempre rispetto all'ambito di appartenenza ed introduce delle agevolazioni economiche, in attuazione dei contenuti dell'art. 8 bis della L.r. 12/2005 e s.m.i.

I nuovi disposti sono contenuti in una scheda normativa di dettaglio RU9- Istituto delle Figlie di Maria Ausiliatrice.

Il Comune di Missaglia ha sottoscritto un protocollo d'intesa con la famiglia Uva-Sormani- il Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone - il comitato scientifico del CAI ed il CAI Missaglia finalizzato alla valorizzazione del nucleo di Valle Santa Croce – ZSC. Le intese contenute nell'accordo finalizzate al recupero e valorizzazione del borgo di Valle Santa Croce, anche con finalità turistico – ricettive è stato esplicitato nel nuovo piano del governo del territorio con un disposto normativo puntuale.

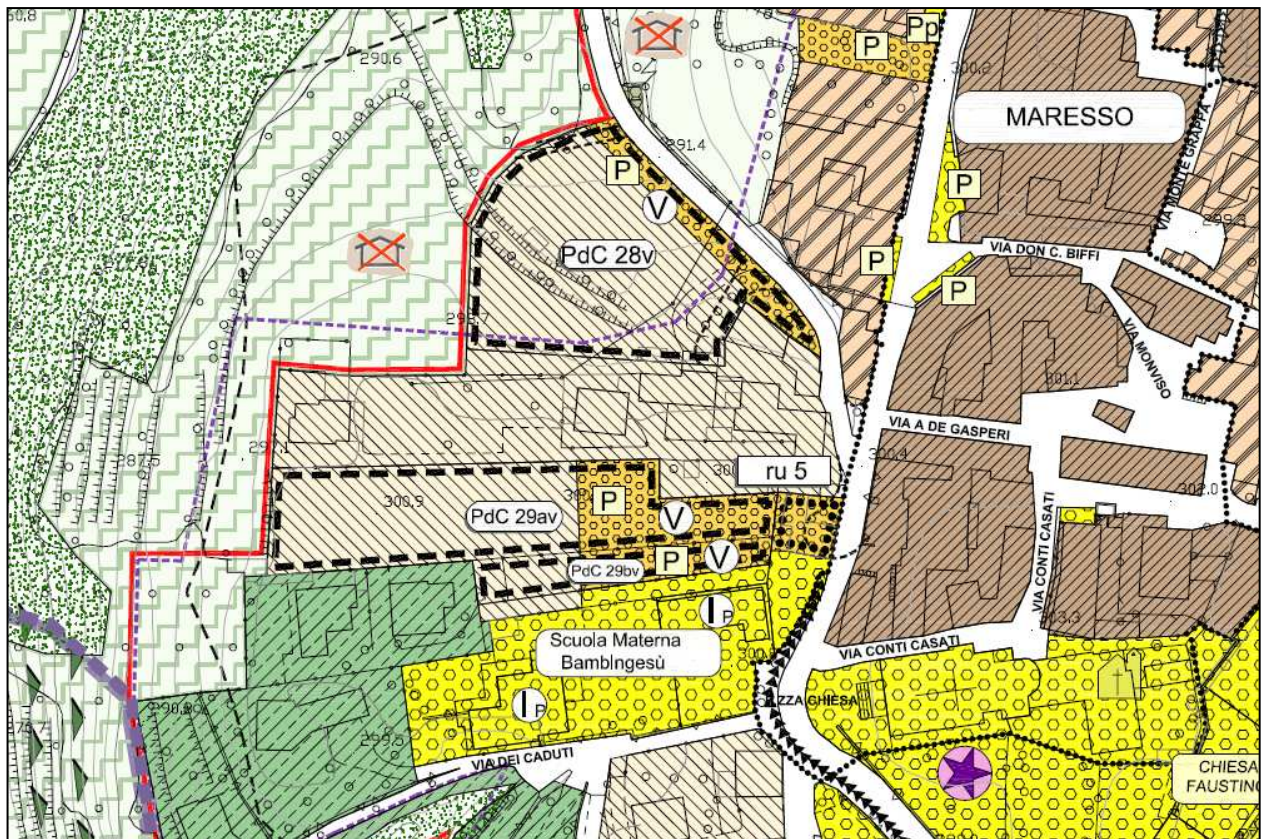
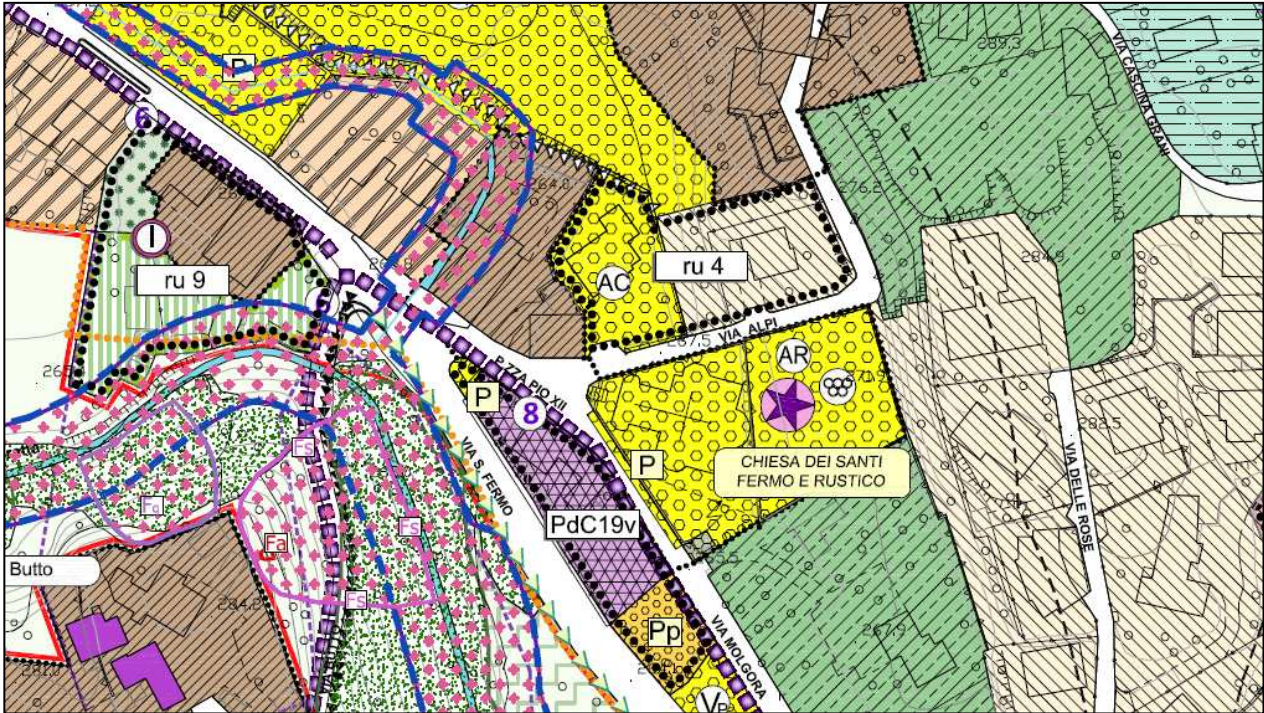
I due immobili dismessi la ex scuola elementare e la ex casa parrocchiale, ubicati nel centro di Lomaniga individuati come ambiti dismessi sono stati classificati con apposita delimitazione grafica e numerazione come di seguito elencata: ru4 ex scuola elementare- ex casa parrocchiale – ru5 – Immobili storici [di proprietà comunale](#).

I compendi immobiliari, per la propria ubicazione costituiscono un elemento importante di riqualificazione e rivitalizzazione della frazione, anche quale luogo di aggregazione della comunità locale ed in considerazione dei vincoli a cui gli stessi sono sottoposti richiedono importanti risorse per intervenire, pertanto l'inserimento tra gli ambiti della rigenerazione territoriale ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. consente di poter applicare ulteriori agevolazioni dirette ed immediate anche di natura economica, al fine di interrompere e/o prevenire la dismissione degli stessi.

La realizzazione degli interventi avrà attuazione secondo i disposti normativi degli ambiti urbanistici di appartenenza del piano dei servizi e del piano delle regole.



**ru4 -EX SCUOLA ELEMENTARE – EX CASA PARROCCHIALE**  
**ru5 - IMMOBILI STORICI IN CORSO DI ACQUISIZIONE**





**VALLE SANTA CROCE**  
**RIGENERAZIONE TERRITORIALE**

**PROTOCOLLO D'INTESA TRA IL COMUNE DI MISSAGLIA – LA FAMIGLIA UVA-SORMANI- IL PARCO REGIONALE DI MONTEVECCHIA E DELLA VALLE DEL CURONE- IL COMITATO SCIENTIFICO DEL CAI ED IL CAI MISSAGLIA FINALIZZATO ALLA VALORIZZAZIONE DEL NUCLEO DI VALLE SANTA CROCE – ZSC**

**NORMA SPECIALE LETTERA e**

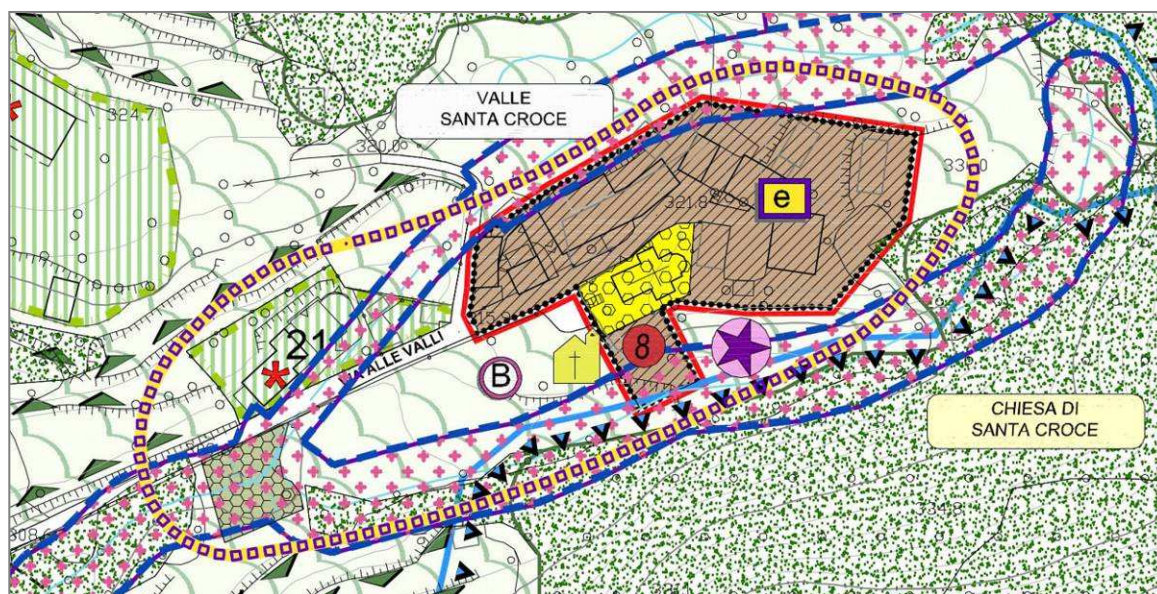
Il protocollo d'intesa prevede la valorizzazione del Borgo che porti ad un miglioramento qualitativo dell'insediamento nonché al recupero storico della chiesina esistente con interventi di restauro e ristrutturazione, fulcro centrale ed imprescindibile del progetto per consentire così la riapertura / fruizione per la comunità della chiesina di rilevante interesse storico.

La collaborazione tra Enti ed i privati, proprietari della Chiesa è volta a coordinare e promuovere ricerche per accedere a finanziamenti pubblici o privati, nonché alla divulgazione del borgo missagliese che rientra nella zona ZSC e alla ricerca di contributi volti al restauro conservativo del bene storico- ecclesiastico che porti alla sua riapertura al pubblico mediante percorsi condivisi di pubblicizzazione e fruizione.

La condivisione con il CAI di un percorso di valorizzazione del nucleo di Valle Santa Croce in Missaglia con il tema "il ruolo dell'antica pieve di Missaglia nella cristianizzazione del Monte di Brianza: individuazione e valorizzazione di un cammino storico paesistico che unisca la chiesa di S. Vittore della Brianza. La finalità è quella di far conoscere e portino a visitare il borgo, attraverso i percorsi ed i sentieri storici che attraversano le colline brianzole.

Il progetto prevede di estendere l'analisi ad uno studio di fattibilità tecnico- economica per la realizzazione di un impianto di fitodepuazione la cui disponibilità delle aree è già del Comune di Missaglia, e la cui previsione urbanistica è stata inserita nel piano dei servizi, finalizzato ad un'azione di miglioramento del costruito esistente e potenziamento dell'offerta turistico- fruitiva e culturale del territorio.

L'impianto di fitodepurazione a servizio del nucleo di Valle Santa Croce, deve essere sottoposto alla procedura di screening di incidenza ai sensi della D.G.R. 4488/2021.



## **2.1 D –LA RIGENERAZIONE URBANA NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E/ O NEL CENTRO STORICO: AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA**

Nella costruzione del quadro di riferimento risulta di significativa importanza determinare il grado di vincolo ambientale e/o monumentale a cui sono sottoposti taluni degli immobili oggetto di dismissione e di abbandono, ai fini di poter individuare le strategie maggiormente idonee per il loro recupero.

La maggior parte del patrimonio edilizio dismesso è identificabile nei centri storici, nei vecchi nuclei e nelle cascine abbandonate ed isolate nei contesti agricoli, tuttavia si registrano, anche in ambiti di tessuto urbano consolidato, un importante numero di comparti dismessi e/o sottoutilizzati degni di nota che sono riconducibili a compendi di ville con parco e/o, in opifici e/o comparti industriali ed edifici residenziali.

I suddetti compendi in parte sono già classificati dallo strumento urbanistico come ambiti dismessi e/o sottoutilizzati e sono stati sottoposti, nel vigente al piano del governo del territorio, a schede normative di dettaglio.

L'individuazione come ambiti della rigenerazione urbana dei comparti di seguito elencati ed individuati nel tessuto urbano consolidato e nel centro storico ha determinato delle modifiche delle schede normative dei comparti già definiti nella strumentazione urbanistica vigente, attraverso l'introduzione delle azioni rese possibili dalla L.r. 18/19 e delle agevolazioni economiche, nonché l'aggiunta di taluni compendi i quali hanno la caratterizzazione e qualificazione per essere sottoposti a disposti puntuali a seguito della loro individuazioni come ambiti dismessi e/o sottoutilizzati ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

**STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA  
modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione  
per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile**

I comparti sopra indicati sono già stati oggetto, per la maggior parte di pianificazione urbanistica di dettaglio nel vigente strumentazione urbanistico, tuttavia in taluni casi la dismissione si è verificata successivamente rispetto all'ultima variante del vigente strumento urbanistico e, in ogni caso, la L.R. 18/19 ha introdotto nell'apparato della L.R. 12/2005 e s.m.i. delle modifiche che agevolano la possibilità di intervenire per il recupero degli edifici dismessi.

L'ubicazione degli ambiti dismessi consente di poter effettuare delle valutazioni rispetto al sistema dei servizi e/o alla rete ecologica comunale poiché gli stessi possono costituire elementi puntuali di riqualificazione di parti di paese, attraverso la realizzazione di spazi per la sosta pubblici al servizio dell'abitato circostante, definire elemento di riqualificazione della maglia urbana della viabilità attraverso la realizzazione di marciapiedi oppure un elemento di potenziamento della rete ecologica comunale.

La presenza di edifici dismessi e/o sottoutilizzati deve essere una occasione per definire una sinergia affinché la riqualificazione dei comparti, anche attraverso gli interventi di sostituzione edilizia, consenta la realizzazione degli interventi pubblici necessari (parcheggi, spazi verdi etc....) ed integrare le strutture pubbliche esistenti, ove se ne rilevano le carenze e/o le criticità.



## D 1- I COMPARTI DISMESSI E/O SOTTOUTILIZZATI

### COMPARTI DI RECUPERO URBANO O PIANO DI RECUPERO

Oggetto di specifica norma di comparto nel vigente strumento urbanistico

#### RU1v - ISTITUTO SAN CARLO

#### RU2v - COMPARTO VIA VOLTA - VIA CAV- DI VITTORIO VENETO

#### RU4v - COMPARTO VIA GARIBALDI

#### RU5v - COMPARTO CORSO EUROPA - VIA 1^ MAGGIO

#### RU6v LOCALITA' NOVAGLIA

#### RU7v - COMPARTO VIA CASCINA PALAZZINA

#### PdR 5 v - COMPARTO CORSO EUROPA - VIA DESIDERATA

#### PdR 7 v - "EX CEMENTERIA" VIA DEGLI ULIVI

#### PdR 1v - VIA CAVOUR – MISSAGLIA

#### PdR 2v - EX ALBERGO CORONA - MISSAGLIA

#### PdR 3v - VIA CERNUSCHI - MISSAGLIA

#### PdR 4v - TEGNOSO – CASA MONETA

#### PdR 5v - COMPARTO CORSO EUROPA – VIA DESIDERATA

#### PdR 6v - BARRIANO – VIA GIUDITTA PASTA

#### PdR 7v - " EX CEMENTERIA" VIA DEGLI ULIVI

#### PdR 8 - C.NA NOVAGLIA

L'ambito territoriale interessa l'edificio residenziale ed un edificio con attuale destinazione agricola, ubicato in prossimità del centro storico di Novaglia, ricompreso nel vigente strumento urbanistico nel piano particolareggiato di Novaglia.

A seguito del ridisegno urbanistico del comparto come riportato in apposita scheda normativa RU 6v, si è escluso dal compendio il compendio sopra descritto al fine di poter dar luogo al processo di rigenerazione della frazione.

#### PdR 9 - CAMPU' SUPERIORE

L'ambito territoriale interessa un edificio in centro storico dismesso per cui si rileva l'esigenza di eseguire un intervento di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico, nonché una nuova delimitazione del comparto, comprendendo le aree pertinenziali, con la finalità di realizzare degli spazi da destinare a parcheggio pubblico.

#### PdC 19 v- EX TRATTORIA DI VIA MOLGORA ANGOLO P.ZZA PIO XII- LOMANIGA

### **PdC 39 - EX P.I.I. DI VIA RIVA (FU FIVEBT) –MISSAGLIOLA**

L'ambito territoriale interessa un compendio artigianale dismesso, posto in adiacenza di aree agricole, già oggetto di programma integrato di intervento e pertanto azionato dalla strumentazione urbanistica vigente come piano attuativo in fase di attuazione.

La concertazione a suo tempo effettuata con l'Amministrazione Comunale, risalente ad un'epoca economica significativamente differente rispetto alla situazione contemporanea non ha reso possibile la realizzazione degli interventi.

### **PdC 40 - VIA GARIBALDI –MISSAGLIA**

L'ambito territoriale interessa una porzione del piano di recupero Pdr2V composto da un corpo di fabbrica con accesso indipendente da via Garibaldi. Lo stralcio del lotto funzionale dal compendio di più ampie dimensioni, ne consente l'attuazione attraverso un processo maggiormente celere e consente di poter riutilizzare una porzione di compendio attualmente dismesso.

## **D 2- I COMPARTI DISMESSI E/O SOTTOUTILIZZATI**

A seguito della recente ricognizione sul territorio è stata accertata la presenza di ulteriori comparti che, nel corso della vigenza dello strumento urbanistico, sono stati abbandonati ed oggi risultano essere dismessi.

I suddetti ambiti territoriali si possono qualificare ed identificare quali ambiti della rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. sono stati classificati con apposita delimitazione grafica e numerazione come di seguito elencata

### **ru 6 BIRHAUS VIA MARCONI ANGOLO VIA MISERICORDIA –MISSAGLIOLA-**

L'ambito territoriale inerisce un compendio residenziale/ artigianale dismesso già sottoposto a disposto normativo particolare dalla vigente strumentazione urbanistica con la finalità di rendere possibile la razionalizzazione della rete viaria per agevolare il transito viario e la fruizione pubblica del Monastero della Misericordia.

### **ru 7 CONDOMINIO "CALDIROLA" VIA SAN BARTOLOMEO – CONTRA**

L'ambito territoriale inerisce un condominio residenziale con affaccio su via San Bartolomeo e posto antistante la Chiesa di San Bartolomeo e la Ex Scuola Elementare della frazione di Contra

L'edificio ubicato in contesto strategico, anche in considerazione della vicinanza di immobili con destinazione pubblica è completamente dismesso.

Nei tempi trascorsi è stato oggetto di un progetto che ne prevedeva la demolizione e ricostruzione, il quale, nel corso degli anni non ha mai trovato attuazione a causa degli importanti costi per la realizzazione degli interventi.

#### **ru 8 COMPARTO RESIDENZIALE VIA C.NA PIANINA – MARESSO-**

Il compendio interessa degli edifici residenziali / rurali dismessi, in parte crollati e ove la vegetazione ha invaso sia l'edificazione che i contesti di pertinenza.

La situazione di degrado definisce delle significative criticità rispetto agli adiacenti immobili ed al nucleo storico di cascina Pianina.

#### **ru 9 NORMA LETTERA I - PIANO DI RECUPERO SOCIETÀ I.B. -VIA SAN FERMO ANGOLO VIA BUTTO –LOMANIGA-**

L'ambito territoriale inerisce delle aree ubicate in zona agricola compromessa per la presenza di diversi accessori e la presenza di una situazione idrogeologica critica, posta tra una porzione di nucleo storico della frazione di Lomaniga ed il torrente Lavandaia. La variante di P.G.T., oggi vigente, prevede che la proprietà dell'edificazione ubicata nel centro storico nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà prevedere anche la riqualificazione delle aree di pertinenza classificate in ambito agricolo compromesso con l'identificazione degli spazi da destinare al parcheggio anche al servizio delle attività commerciali insediate. Nell'ambito degli interventi si dovrà prevedere la messa in sicurezza del torrente Lavandaia.

#### **ru 10 NORMA LETTERA i - via Cavour**

Si riporta di seguito la relativa norma speciale del Piano delle Regole

##### **Edificio in via Cavour – porzione del mappale n°1458**

Al fine di dare esecuzione al progetto di rigenerazione del centro di Missaglia attraverso la creazione di uno spazio pubblico urbano con stalli per la sosta, si indica che in qualsiasi provvedimento del nuovo piano del governo del territorio il quale genera una convenzione urbanistica, l'Amministrazione Comunale, in accordo con il privato potrà promuovere un trasferimento del volume di cui alla parte di mappale n° 1458 indicato negli elaborati di piano con la lettera i e con l'aggiunta di un incremento volumetrico pari al 100% del volume oggetto di trasferimento.

Nell'ambito del titolo convenzionato si dovrà prevedere la cessione al Comune di Missaglia della porzione di immobile funzionale alla ridefinizione degli spazi pubblici e la volumetria con il suddetto incremento volumetrico dovrà essere trasferita con atto di asservimento volumetrico. Deve essere preservata la facciata degli edifici restrostanti che affacciano su via Cavour.

#### **ru 11 NORMA LETTERA I - via Cavour**

Si riporta di seguito la relativa norma speciale del Piano delle Regole

##### **NORMA SPECIALE LETTERA I (ru 11)**

##### **Edificio in via Cavour**

L'edificio contrassegnato negli elaborati di piano con la lettera I può essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione con anche modifica della sagoma. Dovrà essere conservata la composizione architettonica della facciata, in relazione alla funzione della medesima rispetto alla cortina edilizia. L'edificazione posta all'angolo tra via Cernuschi e via Garibaldi potrà essere oggetto di demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma e sedime.

La realizzazione degli interventi avrà attuazione secondo i disposti normativi degli ambiti urbanistici di appartenenza del piano delle regole.



**MISSAGLIA**  
**RU1v- RECUPERO URBANO (DdP)**  
**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**ISTITUTO SAN CARLO -PIAZZA SORMANI – VIA CAVOUR – VIA ALLE VALLI**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione**

Il comparto è interessato dalla presenza della Villa Storica che affaccia su Piazza Sormani, con parti aggiunte prive di valore storico – architettonico ed ambientale realizzate intorno agli anni '70

Il parco della villa si sviluppa verso l'interno del comparto sino a raggiungere via Alle Valli ed è caratterizzato da una porzione più prossima all' edificato pianeggiante, mentre si accentua l'acclività nella porzione decrescente verso l'affaccio su via Alle Valli.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione dell'intero compendio ubicato nel centro del nucleo storico di Missaglia, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

Il compendio, così come già indicato nel vigente P.G.T. da apposita simbologia grafica, viene meglio identificato estendendo la retinatura dell'area di pertinenza sino a ricomprendere l'intera proprietà.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 9.670,00 mq.
- Volume esistente  
Le parti di edifici afferenti ad una edificazione recente risalente agli anni '70 potranno essere demoliti e ricostruiti con la finalità di valorizzare l'edificio di valore storico ed architettonico, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.  
Il progetto architettonico di recupero dovrà in ogni caso distinguere l'edificazione più recente così da conservare l'identità dell'edificazione storica.
- Altezza: esistente
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Disposizioni speciali:  
Gli spazi da destinare a parcheggio al servizio del nuovo comparto dovranno essere realizzati interrati ed avere accesso da via Alle Valli.
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori.
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo, socio assistenziali.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Progettazione architettonica dell'impianto storico:**  
La soluzione progettuale di recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà essere condivisa con la Soprintendenza dei Beni Architettonici ed Ambientali.  
Quanto sopra al fine di interpretare coerentemente le indicazioni contenute nel Decreto di vincolo che interessa la porzione dell'Istituto Scolastico Sormani n°5468 del 28.05.2012.

• **Prescrizioni Paesaggistiche:**

Il progetto di recupero dovrà interessare sia la villa che il parco storico, pertanto il progetto edilizio dovrà essere integrato anche con una relazione con progetto agronomico del verde al fine di migliorare l'inserimento della nuova edificazione rispetto al contesto sensibile in cui la stessa è inserita.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

**Approfondimento acustico:** deve essere redatta apposita valutazione del clima acustico. Il clima acustico, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 8 della legge 447/95 può essere sostituita da autocertificazione di tecnico abilitato

• **Aree di uso pubblico o generale:**

Il recupero del bene interessato da vincolo costituisce esso stesso elemento di valorizzazione del patrimonio pubblico – culturale finalizzato alla conservazione della memoria dell'edificazione storica, appartenente all'impianto delle ville storiche. Per tale motivazione non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato e, laddove possibile, in armonia con la [composizione architettonica degli edifici, reperire spazi per la sosta in fregio alla pubblica viabilità \(via Cavour, via alle Valli\)](#)

• **Oneri concessori**

Al fine di agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente per gli interventi che afferiscono al patrimonio edilizio esistente interessato dal vincolo paesaggistico storico, non devono essere corrisposti al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli interventi di recupero per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare il costo di costruzione è ridotto al 50% .

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

• **Modalità di intervento:**

Piano Attuativo – Piano di Recupero

Gli interventi potranno essere eseguiti anche per lotti funzionali attraverso permessi di costruire a fronte della realizzazione di un planivolumetrico unitario.

**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)
- Parte in Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)
- Vincolo Monumentale - Ministero per i Beni e le Attività Culturali (D.lgs. n°42/2004, art. 10 - Titolo I - Capitolo I, ex L.1089/39) – 5 Istituto scolastico Sormani
- Parte nel perimetro del centro edificato
- Parte nel perimetro del centro abitato

• **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• **Pericolosità Sismica Locale:** Aree a pericolosità potenziale

Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto

• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

• **Rete Ecologica Regionale:** In parte Elementi di Primo Livello

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

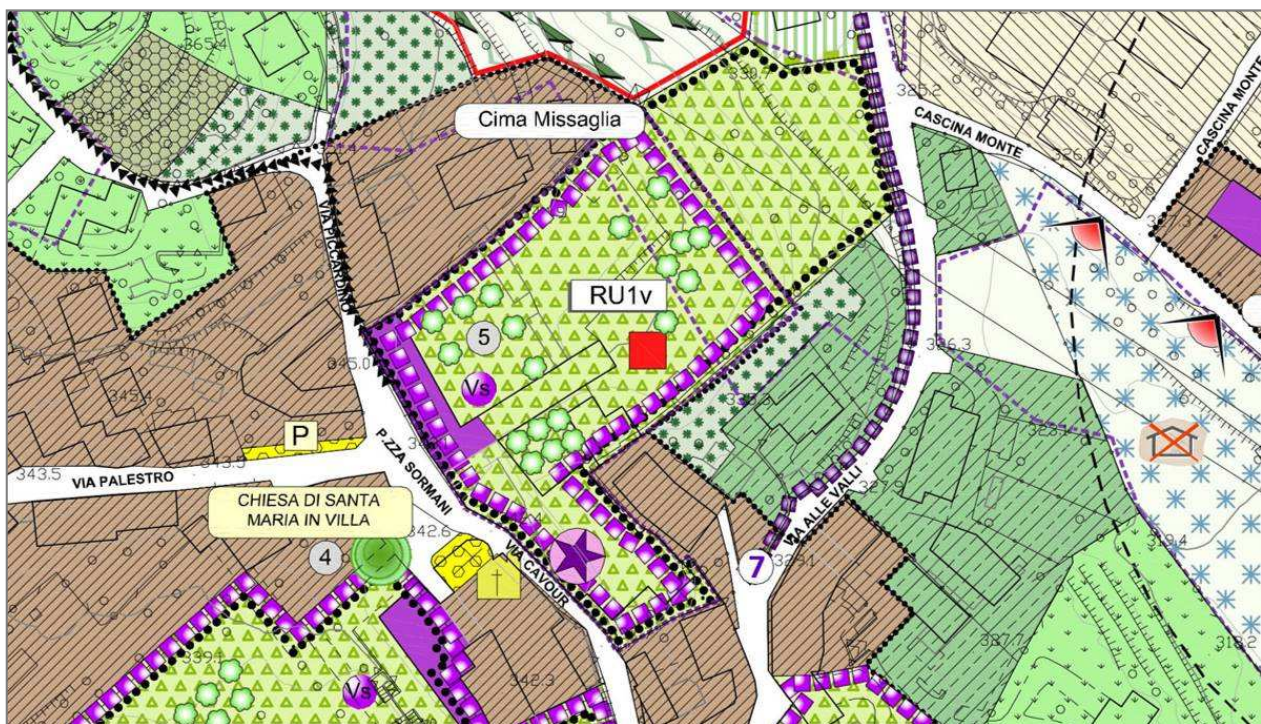
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



**MISSAGLIA**  
**RU1v- RECUPERO URBANO (DdP)**  
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
ISTITUTO SAN CARLO -PIAZZA SORMANI – VIA CAVOUR – VIA ALLE VALLI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE



**MISSAGLIA**

**RU2 v- RECUPERO URBANO (DdP)**

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
VIA A. VOLTA – VIA CAV. DI VITTORIO VENETO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione**

Il comparto è interessato dalla presenza di un'attività esistente.

Il vigente piano del governo del territorio classifica tutte le aree afferenti al comparto sia l'edificazione esistente che il piazzale di pertinenza, in un ambito di recupero urbano.

Il progetto urbanistico prevede al momento della dismissione dell'attività il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali ed ad esse compatibili.

Nella pianificazione attuativa si dovrà trovare una soluzione viabilistica idonea all'immissione del traffico veicolare, derivante dalla nuova edificazione, sul tratto di via comunale.

La realizzazione dei nuovi interventi edilizi dovrà prestare una particolare attenzione al contesto in cui i nuovi volumi verranno inseriti poiché posti in prossimità del vecchio nucleo di Missaglia.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione dell'intero compendio ubicato nel centro del nucleo storico di Missaglia, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: .....2.850,00 mq
- Volume assegnato 3.400,00 mc.

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

- Altezza: 10 metri
- Piani fuori terra 3 comprensivo di sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%

• Disposizioni speciali:

Nell'ambito della progettazione attuativa dovrà essere previsto un sistema di viabilità interna al comparto che non definisca criticità rispetto all'immissione sulla viabilità comunale via A. Volta.

• Destinazioni ammesse:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo. 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

• Prescrizioni Paesaggistiche :

Il progetto edilizio della nuova edificazione dovrà prestare una particolare attenzione al contesto in cui la nuova edificazione verrà inserita, in considerazione della vicinanza rispetto al vecchio nucleo di Missaglia.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

**Approfondimento acustico:** deve essere redatta valutazione del clima acustico (art. 5 della Legge 106/2011) e la valutazione di impatto acustico per le attività complementari da realizzarsi in adiacenza alle abitazioni

**Valutazione ambientale preliminare:** dovrà essere effettuata una indagine preliminare per la caratterizzazione dei suoli che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso. Tale indagine è da concordare con l'ente competente ARPA. Qualora dovessero essere effettuati interventi di bonifica dell'area, le opere edilizie dovranno essere avviate solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, al fine di attestare la compatibilità dei livelli della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d'uso previste, ai sensi della normativa vigente.

• **Aree di uso pubblico o generale – viabilità in progetto :**

Il progetto dei servizi prevede l'allargamento stradale in prossimità del comparto al fine di garantire un idoneo ingresso funzionale ai nuovo intervento di sostituzione edilizia.

Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato e, laddove possibile, in armonia con la composizione architettonica degli edifici, reperire spazi per la sosta in fregio alla pubblica viabilità (via Cavour, via alle Valli)

• **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50% .

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

• **Modalità di intervento:**

Piano Attuativo – Piano di Recupero

Gli interventi potranno essere eseguiti anche per lotti funzionali attraverso permessi di costruire a fronte della realizzazione di un planivolumetrico unitario.

**Norma di salvaguardia:**

Fino al permanere dell'attività industriale è ammessa la conservazione della destinazione d'uso propria dell'intero comparto. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificazione esistente. In caso di necessità di adeguamento dell'insediamento industriale esistente si devono avere quale riferimento i disposti normativi e regolamentari della zona I – Industriale.

**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)
- Parte in Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)
- Parte nel perimetro del centro edificato
- Parte nel perimetro del centro abitato

• **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto

• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

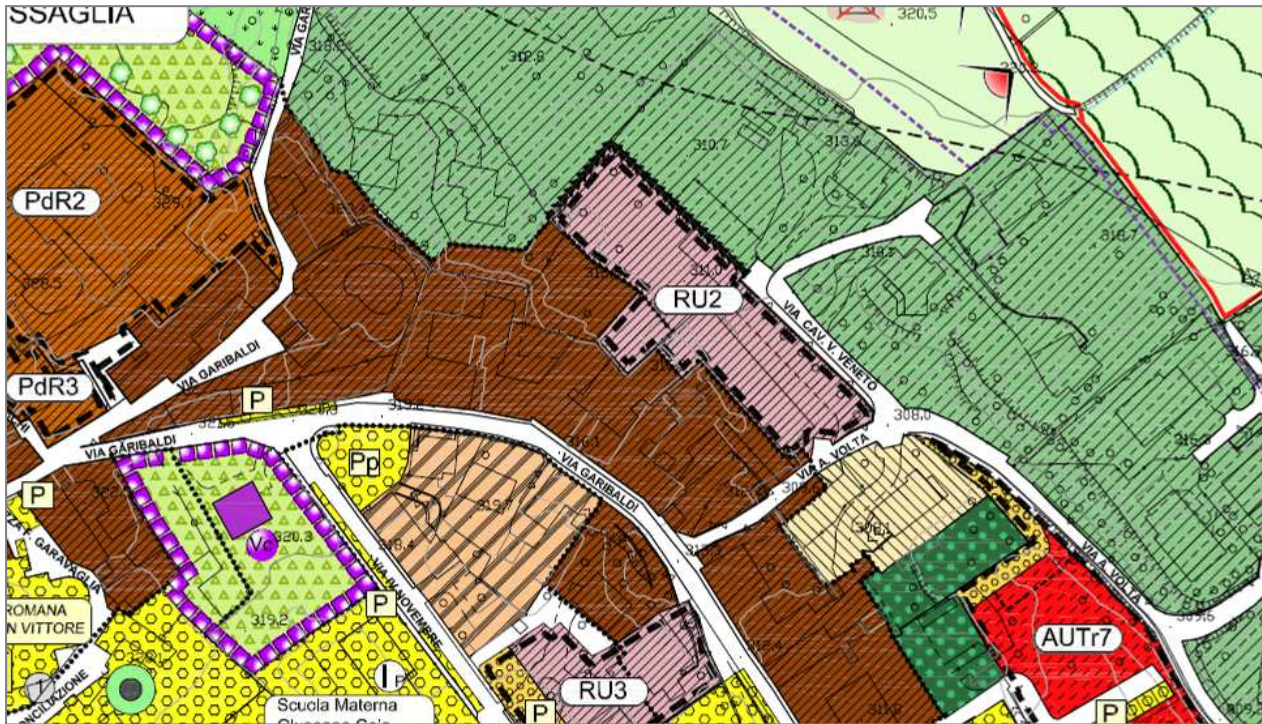
• **Rete Ecologica Regionale:** In parte Elementi di Primo Livello

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

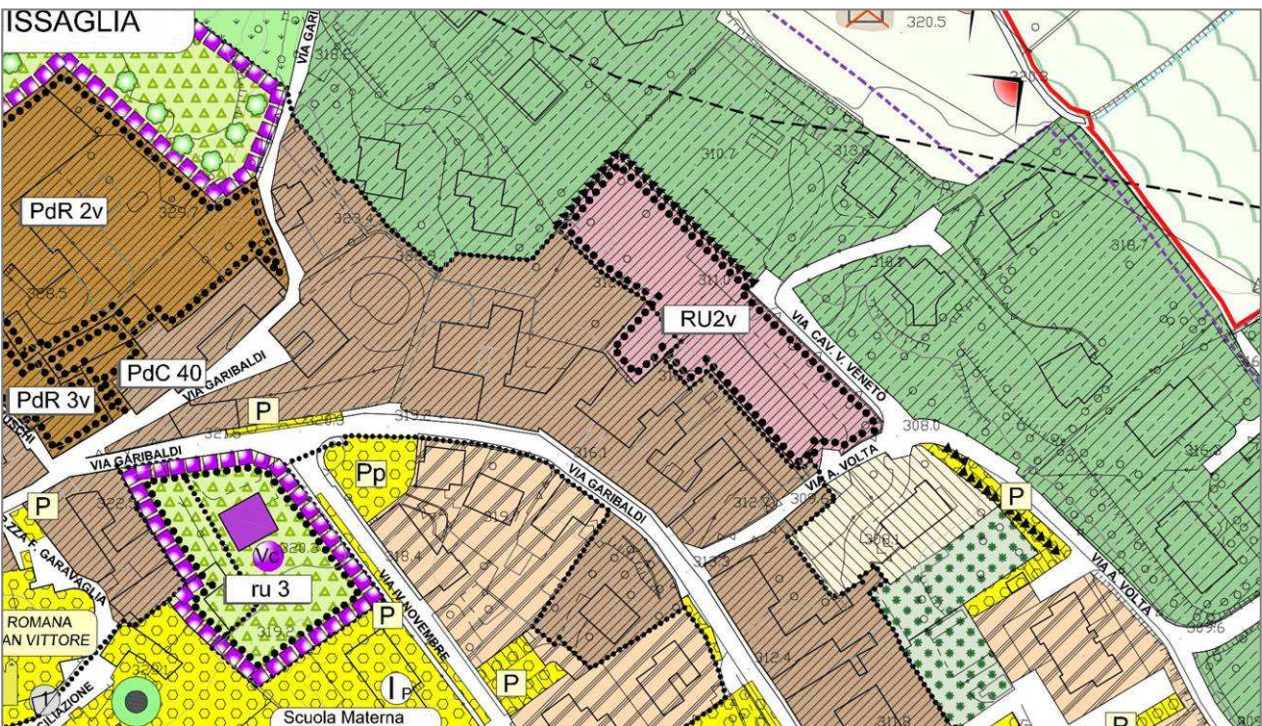
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



**MISSAGLIA**  
**RU2 v- RECUPERO URBANO (DdP)**  
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
VIA A. VOLTA – VIA CAV. DI VITTORIO VENETO



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE



## MISSAGLIA

**RU4 v – RECUPERO URBANO (DdP)**  
**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**VIA GARIBALDI**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione**

L'ambito edificato, composto da edificazione con area pertinenziale ed attualmente dismesso, è ubicato in un contesto residenziale consolidato, la porzione posta ad est del comparto riveste una particolare sensibilità paesistica in considerazione della vicinanza rispetto ai contesti inseriti all'interno del Parco di Montevicchia e del Curone.

Il nuovo piano del Governo del Territorio conferma la perimetrazione del comparto sino a comprendere anche l'accesso al medesimo dalla via Garibaldi già indicato dalla variante urbanistica e viene mantenuta la previsione di una fascia di rispetto ambientale verso i contesti appartenenti al Parco di Montevicchia e della Valle del Curone, al fine di una salvaguardia e tutela ambientale dei contesti.

Nell'ambito di una pratica di regolarizzazione dell'edificazione e delle aree pavimentate di pertinenza del compendio è stata richiesta dal Comune di Missaglia la sistemazione degli argini di un tratto del Rio Cascina Monte, posto a nord del compendio.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione dell'intero compendio ubicato nel centro del nucleo storico di Missaglia, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 6.670,00 mq
- Indice fondiario 1,00 mc/mq
- Volume assegnato: 6.670,00 mc

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

- Superficie fondiaria : 5.340,00 mq
- Area destinata a verde ambientale 1.330,00 mq
- Altezza: 8,50 metri
- Piani fuori terra 3 piani oltre a sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%

• **Destinazioni ammesse:**

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona

- **Destinazioni non ammesse:** medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

• **Prescrizioni Paesaggistiche :**

Il progetto edilizio della nuova edificazione dovrà prestare una particolare attenzione al contesto in cui la nuova edificazione verrà inserita, in considerazione della vicinanza dei contesti di valore naturalistico ed ambientale appartenenti al Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, quest'ultimo dovrà prestare una particolare attenzione alle porzioni sensibili del comparto per i quali il piano prevede la creazione di una barriera verde.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

**Approfondimento acustico:** deve essere redatta valutazione del clima acustico (art. 5 della Legge 106/2011) e la valutazione di impatto acustico per le attività complementari da realizzarsi in adiacenza alle abitazioni

**Valutazione ambientale preliminare:** dovrà essere effettuata una indagine preliminare per la caratterizzazione dei suoli che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso. Tale indagine è da concordare con l'ente competente ARPA. Qualora dovessero essere effettuati interventi di bonifica dell'area, le opere edilizie dovranno essere avviate solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, al fine di attestare la compatibilità dei livelli della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d'uso previste, ai sensi della normativa vigente.

• **Aree di uso pubblico o generale :**

Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato **con destinazione residenziale**. Per le destinazioni d'uso diverse dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, devono essere previste le dotazioni di aree per parcheggio come definito dalla norme tecniche di attuazione.

• **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50% .

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

• **Modalità di intervento:**

Piano Attuativo – Piano di Recupero

Gli interventi potranno essere eseguiti anche per lotti funzionali attraverso permessi di costruire a fronte della realizzazione di un planivolumetrico unitario

**Norma di salvaguardia:**

Fino al permanere dell'attività industriale è ammessa la conservazione della destinazione d'uso propria dell'intero comparto. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificazione esistente. In caso di necessità di adeguamento dell'insediamento industriale esistente si devono avere quale riferimento i disposti normativi e regolamentari della zona I – Industriale.

**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)
- Parte nel perimetro del centro abitato

• **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante Aree a pericolosità potenziale

• **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto  
Fascia di pertinenza acustica 100 m - Fascia di pertinenza acustica 50 m

• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

• **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

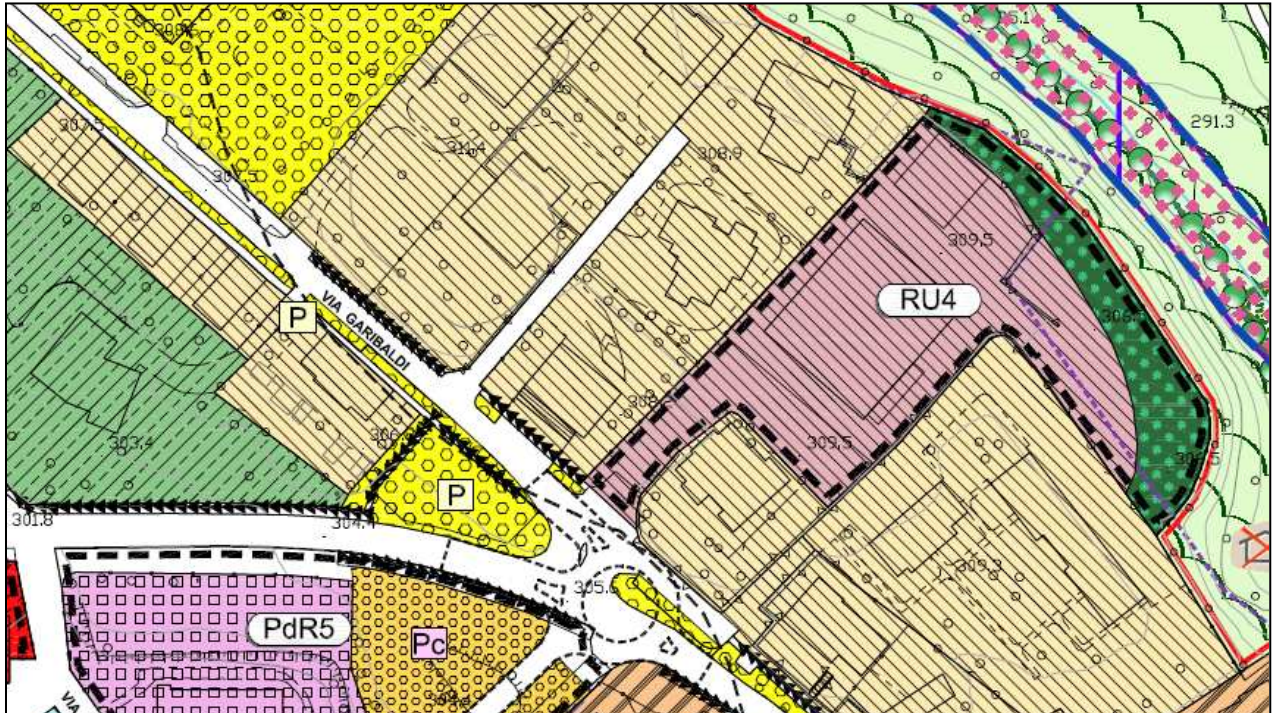
**ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

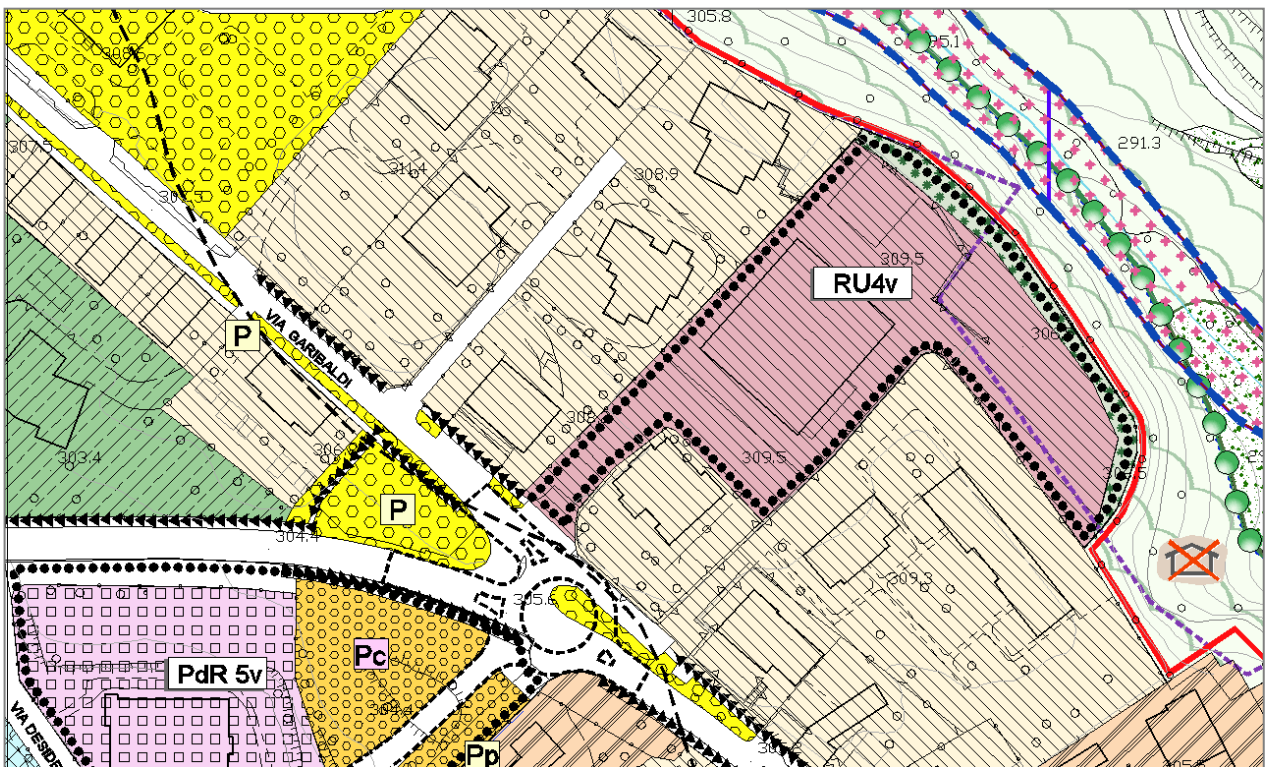


MISSAGLIA

**RU4 v – RECUPERO URBANO (DdP)**  
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
VIA GARIBALDI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE



**MISSAGLIA**

**RU5 v – RIGENERAZIONE URBANA (DdP)  
PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE  
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
CORSO EUROPA – VIA 1^ MAGGIO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione**

L'ambito, ubicato a sud di Corso Europa all'incrocio con via 1<sup>a</sup> Maggio è interessato dalla presenza del distributore di carburante e di un edificio con destinazione bar – discoteca e spazi destinati a parcheggio, questi ultimi ubicati su area di proprietà demaniale, queste ultime attualmente proprietà comunale.

In continuità con i suddetti spazi a parcheggio vi sono sempre delle aree destinate alla sosta degli autoveicoli, di proprietà comunale, con accesso da via 1<sup>a</sup> Maggio.

La porzione sud del comparto confina con la roggia Lavandaia, appartiene al reticolo idrico **maggiore**, lungo la quale si rileva la presenza di fasce boscate e criticità di natura idrogeologica.

La recente revisione dello studio geologico e del reticolo idrico comunale, recepita in una recente variante urbanistica ha determinato alcuni vincoli di inedificabilità (classe 4) per parti di aree appartenenti ad ambiti di riqualificazione ed ha limitato la possibilità di intervento sull'edificazione esistente.

Vi è, in generale, una situazione di degrado e problematiche derivanti dall'allocatione dei volumi esistenti posti in prossimità del torrente Lavandaia, oltre che una percezione visiva dalla strada provinciale di interesse sovralocale di disordine, quest'ultima individuata come percorso paesistico dal piano provinciale, nonché problematiche ambientali ed idrogeologiche degli ambiti prossimi al torrente Lavandaia.

La situazione decritta necessita di un intervento pianificatorio d'insieme che si ponga quale obiettivo principale la risoluzione delle problematiche sovraesposte al fine di un miglioramento del paesaggio e dell'ambiente.

Il nuovo piano del governo del territorio prevede lo stralcio del distributore di carburante con la relativa area pertinenziale dalla restante parte del comparto, essendo il medesimo stato di recente oggetto di apposito provvedimento comunale di adeguamento funzionale.

A seguito dell'apposizione del vincolo idrogeologico di inedificabilità rispetto al torrente Lavandaia, l'edificazione esistente, con possibilità di un incremento pari al 50% della medesima, come già previsto dalla scheda normativa vigente, dovrà essere oggetto di demolizione e ricostruzione. L'intervento edificatorio dovrà essere realizzato in una porzione del comparto identificata negli elaborati di piano che tenga in considerazione la distanza che deve essere mantenuta dalla viabilità di interesse sovracomunale e la fascia di inedificabilità derivante dai vincoli di natura idrogeologica. La riqualificazione del compendio dovrà prevedere interventi di recupero idrogeologico lungo il torrente lavandaia a fronte di approfondimenti di dettaglio.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione dell'intero compendio ubicato nel centro del nucleo storico di Missaglia, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

### **Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 6.190,00 mq
- Volume assegnato: circa 4.230,00 mc  
esistente 3.490,00 mc. con incremento pari al 50% del volume esistente  
Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.
- Superficie territoriale di concentrazione della volumetria assegnata: 1.950,00 mq

### **Vincolo per la realizzazione della nuova edificazione nel comparto:**

La nuova edificazione della volumetria assegnata potrà essere edificata esclusivamente attraverso l'utilizzo della volumetria derivante dalla demolizione dell'edificio esistente ex discoteca e bar, ubicato lungo il torrente Lavandaia in fascia di inedificabilità R4 idrogeologica e dovrà essere realizzata nell'area individuata negli elaborati di piano.

- Altezza: 8,50 metri
- Piani fuori terra 3 piani oltre a sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : bar - ristoranti , residenza nella quota già esistente
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

### **Prescrizioni Paesaggistiche – ambientali – idrogeologiche :**

In considerazione della sensibilità ambientale del contesto il progetto urbanistico edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto agronomico e del verde con approfondimenti dello stato dei luoghi esistenti e la conseguente stesura del progetto del verde che coinvolga le aree poste lungo il Torrente lavandaia, le visuali sensibili dal Corso Europa oltre che gli spazi per la sosta.

Debbono oltre essere effettuati degli approfondimenti idrogeologici al fine di definire, unitamente agli enti territoriali competenti per il reticolo idrico maggiore, le soluzioni maggiormente idonee per la risoluzione delle criticità afferenti al Torrente Lavandaia.

### **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione del clima acustico (art. 5 della Legge 106/2011) e la valutazione di impatto acustico per le attività complementari da realizzarsi in adiacenza alle abitazioni

Approfondimenti ambientali:

- il procedimento di bonifica presso l'area di impianto di distribuzione carburanti, attualmente in corso, dovrà essere debitamente tenuto in considerazione nella scheda. La successiva “ messa a norma” dello stesso potrà essere effettuato solo una volta restituita l'area.

- deve essere effettuata la verifica rispetto ai limiti di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dal DPCM 8 luglio 2003, poiché l'ambito ricade all'interno della fascia di rispetto di una stazione radiobase

Valutazione ambientale preliminare: dovrà essere effettuata una indagine preliminare per la caratterizzazione dei suoli che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso. Tale indagine è da concordare con l'ente competente ARPA. Qualora dovessero essere effettuati interventi di bonifica dell'area, le opere edilizie dovranno essere avviate solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, al fine di attestare la compatibilità dei livelli della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d'uso previste, ai sensi della normativa vigente.

• **Aree di uso pubblico o generale :**

Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato **con destinazione residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, devono essere previste le dotazioni di aree per parcheggio come definito dalla norme tecniche di attuazione.**

• **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50% .

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

L'operatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà realizzare le opere consistenti nella messa in sicurezza dell'argine del torrente Lavandaia secondo quanto previsto dagli approfondimenti dello studio di dettaglio dello studio idrogeologico comunale.

Nell'ambito del progetto di riqualificazione paesaggistica dell'intero comparto dovrà porre in essere tutti gli interventi, individuati nel progetto paesaggistico, che abbiano una valenza di percezione verso gli spazi pubblici oltre alle opere pubbliche afferenti alla nuova allocazione dei parcheggi pubblici esistenti.

Le suddette opere pubbliche 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 Recupero

Gli interventi potranno essere eseguiti anche per lotti funzionali attraverso permessi di costruire a fronte della realizzazione di un planivolumetrico unitario

**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)

○ Perimetro del centro abitato

• **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

• **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• **Classe studio acustico:** Classe IV - Aree di intensa attività umana

Fascia di pertinenza acustica 100 m

• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

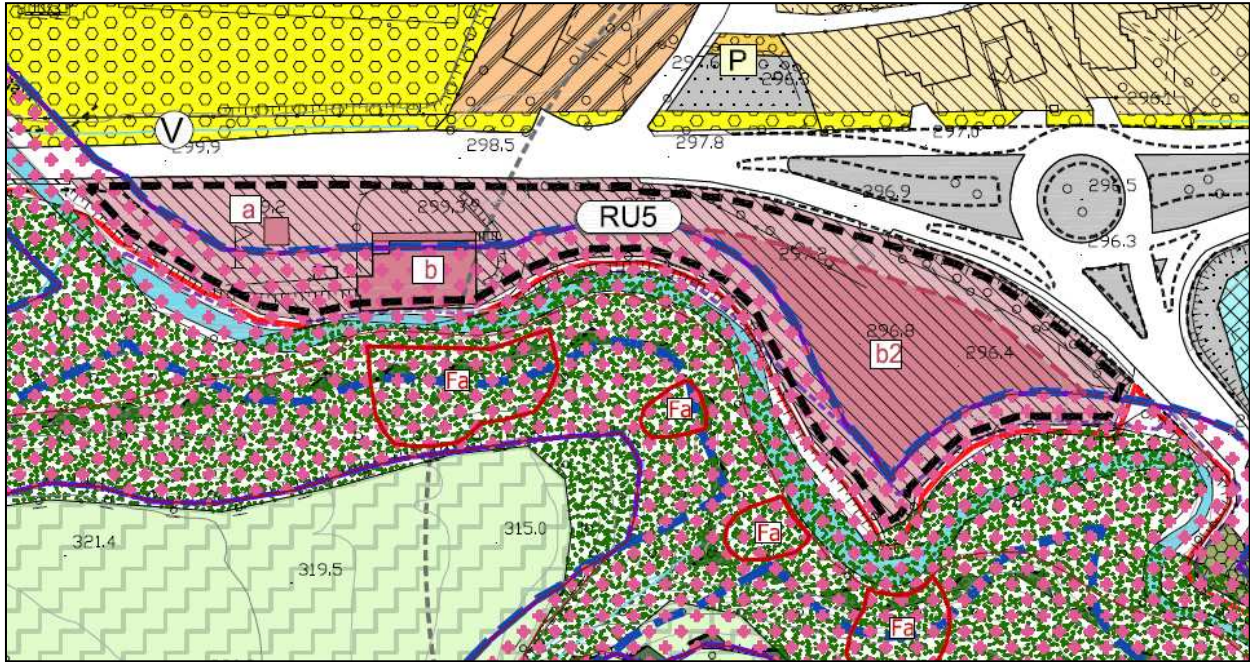
• **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

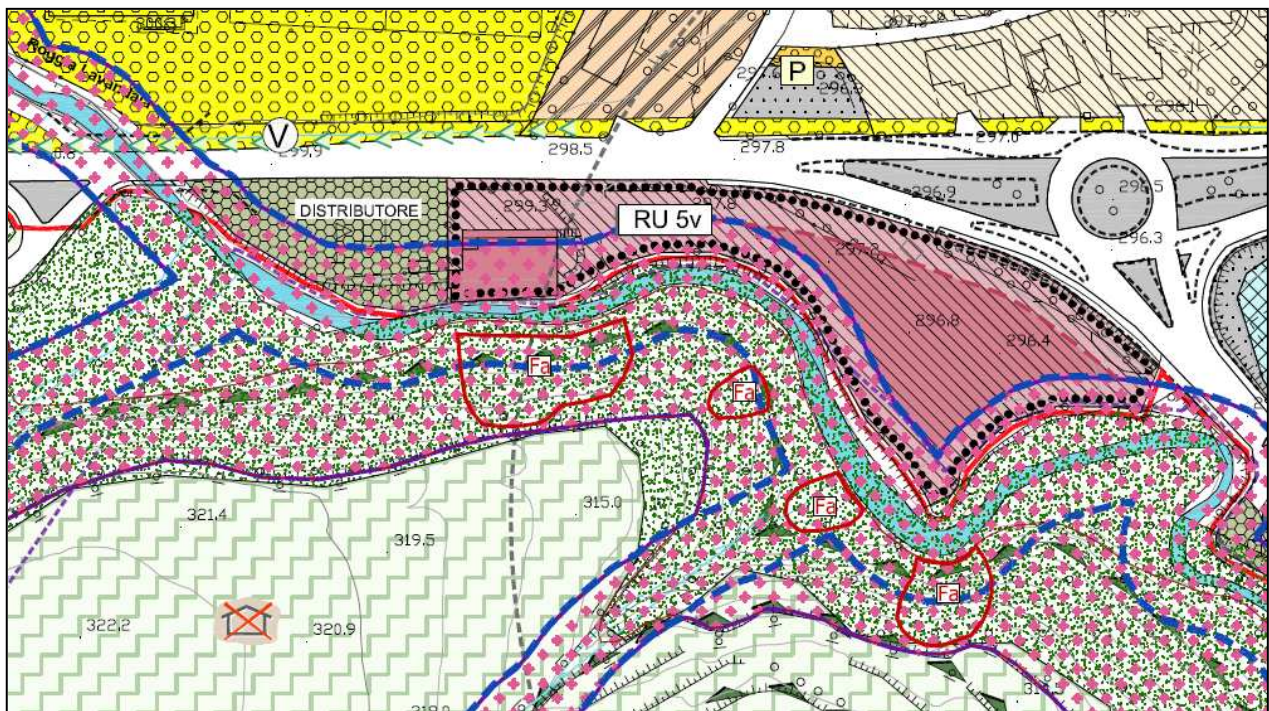
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



**MISSAGLIA**  
**RU5 v – RIGENERAZIONE URBANA (DdP)**  
**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE**  
**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**CORSO EUROPA – VIA 1^ MAGGIO**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**



**NOVAGLIA**

**RU6 v – RIGENERAZIONE URBANA (DdP)  
PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE**

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
(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, nello stato dei luoghi, è 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.

Nel vigente piano del governo del territorio a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 31/2014, la quale ha introdotto il concetto di "rigenerazione urbana" è stata meglio definita la progettazione del comparto, attraverso la redazione di un piano particolareggiato d'ambito, nell'articolazione dei diversi aspetti che la caratterizzano, con la finalità di risolvere una significativa problematica che interessa il Comune di Missaglia.

L'intervento prevede l'utilizzo di una parte di ambiti di rigenerazione ed una porzione di contesti agricoli previsti dal documento di piano, seppur significativamente ridotte sia di superfici che di volumetrie rispetto al precedente piano del governo del territorio.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione dell'intero compendio ubicato in prossimità del nucleo di Novaglia, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

Il progetto urbanistico di rigenerazione prevede altresì la pressochè totale riduzione di consumo di suolo previsto dal documento di piano, limitando il compendio oggetto di intervento ai contesti prossimi al tessuto urbano consolidato e già individuati come ambiti di rigenerazione nel vigente strumento urbanistico.

**Progetto urbanistico di rigenerazione – vincoli urbanistici di attuazione**

Il progetto di rigenerazione prevede, a seguito dell'accordo impegnativo per l'attivazione dell'ambito di rigenerazione di Cascina Novaglia siglato in data 08.07.2021 tra le proprietà interessate dall'intervento quanto di seguito rappresentato. L'ambito del vigente P.G.T. viene ridotto alle aree già interessate dall'edificazione, escludendo i terreni oggi agricoli.

La nuova edificazione trova riferimento nell'intervento di demolizione e bonifica del capannone della porcilaia identificato catastalmente al mappale n° 3469 e porzione del mappale n° 952 e dello scheletro del capannone rustico senza tetto di cui ai mappali catastali n° 2796 e n° 2798.

I nuovi volumi edificabili, derivanti dalle demolizioni delle suddette volumetrie assommano a 15.000 mc. e potranno essere attuati in tre comparti attuativi distinti con la modalità del permesso di costruire convenzionato, secondo quanto meglio descritto nella presente scheda normativa.

Le aree necessarie per la formazione della nuova strada saranno cedute gratuitamente al Comune, previo frazionamento, dopo l'adozione del nuovo piano del governo del territorio e comunque prima dell'approvazione del P.G.T. medesimo

Le opere di formazione della strada che alla data di approvazione sarà già divenuta di proprietà comunale, saranno a scempe degli oneri di urbanizzazione, a carico della proprietà che attiverà per prima l'intervento edificatorio.

Prima dell'inizio dei lavori di anche solo uno dei tre nuovi PdC, occorre procedere alla dismissione delle attività della porcilaia che dovrà avvenire comunque entro il 31.12.2022.

La demolizione e bonifica dell'edificio della porcilaia, nonché l'eliminazione delle vasche (che non potrà per nessun motivo essere riattivata dopo la dismissione) deve avvenire e concludersi entro la data di fine lavori del PdC3 e chiusura del procedimento amministrativo inerente le indagini preliminari o dell'acquisizione della certificazione di avvenuta bonifica del sito.

Gli spazi da destinare a parcheggio saranno suddivisi per ogni singolo intervento, come indicato nell'allegata planimetria

Sul lato di settentrione andrà riservato un passaggio idoneo per mezzi agricoli per la coltivazione del fondo restante del mappale n° 521

### **Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale ( PdC1- Pdc2- Pdc3): 15.947,00 mq
- di cui viabilità di accesso al comparto: 540,00 mq.
- Volume assegnato complessivo: 15.000,00 mc

Il volume assegnato corrisponde alla demolizione dell'edificazione della attuale allevamento di suini intensivo e dello scheletro edilizio presente lungo via XXV Aprile.

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

- Superficie a seguito della demolizione dell'edificio della porcilaia con futura destinazione agricola: 4.623,00 mq.

### **RU6v- PDC1**

- Superficie territoriale: 3.570,00 mq  
(Mappali foglio 6 n° 2796)
- di cui superficie destinata a parcheggio: 482,00 mq
- Volume assegnato: 3.000,00 mc

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

- Altezza massima: 10,00 metri
- Piani fuori terra 3 piani comprensivi del piano sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori.
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - artigianato di servizio- artigianato di servizio alla persona



### **RU6v-PDC2**

- Superficie territoriale: 5.252,00 mq.  
(Mappali foglio 6 n°521- n°2798 foglio 10 n°2911 )
- di cui superficie destinata a parcheggio: 778,00 mq.
- Volume assegnato: 5.915,00 mc

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

- Altezza massima: 10,00 metri
- Piani fuori terra 3 piani comprensivi del piano sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori.
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - artigianato di servizio- artigianato di servizio alla persona

### **RU6v-PDC3**

- Superficie territoriale: 6.585,00 mq  
(Mappali foglio 10 n°3469 – n°2657)
- di cui superficie destinata a parcheggio: 840,00 mq.
- Volume assegnato: 6.085,00 mc

Il volume assegnato dovrà essere realizzato sui terreni identificati negli elaborati di piano con la dicitura PdC 3.

Le aree a seguito degli interventi di demolizione e bonifica dell'edificio della porcilaia dovranno essere restituite agli ambiti agricoli ed appositamente sistemate a tale scopo.L'operatore a proprio carico dovrà realizzare il percorso pedonale di collegamento tra il nuovo parcheggio dell'ambito PdC3 e la via cascina Novaglia. Il reperimento delle aree necessarie è a carico dell'Amministrazione Comunale. In caso di mancato reperimento delle aree da parte del comune il privato avrà l'obbligo di monetizzare le opere relative a tale tratto di percorso e d il comune provvederà a realizzarlo non appena avrà acquisito la disponibilità delle aree necessarie

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

- Altezza massima: 10,00 metri
- Piani fuori terra 3 piani comprensivi del piano sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori.
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici
- 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. 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. I progetti edilizi dovranno uniformare il progetto del verde di pertinenza delle abitazioni dovranno essere accompagnato da un progetto del verde redatto da esperto in materia.

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.

- **Aree di uso pubblico o generale- opere pubbliche :**

Il progetto del piano dei servizi prevede che il primo intervento che avrà inizio dovrà realizzare la strada con i relativi sottoservizi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ogni singolo intervento, regolamentato da apposito permesso di costruire convenzionato dovrà realizzare e cedere gli spazi da destinare a parcheggio pubblico esterni al compendio.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50% .

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione. Gli operatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovranno realizzare le opere pubbliche in precedenza descritte.

Le suddette opere pubbliche 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:**

Permesso di Costruire Convenzionato

**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

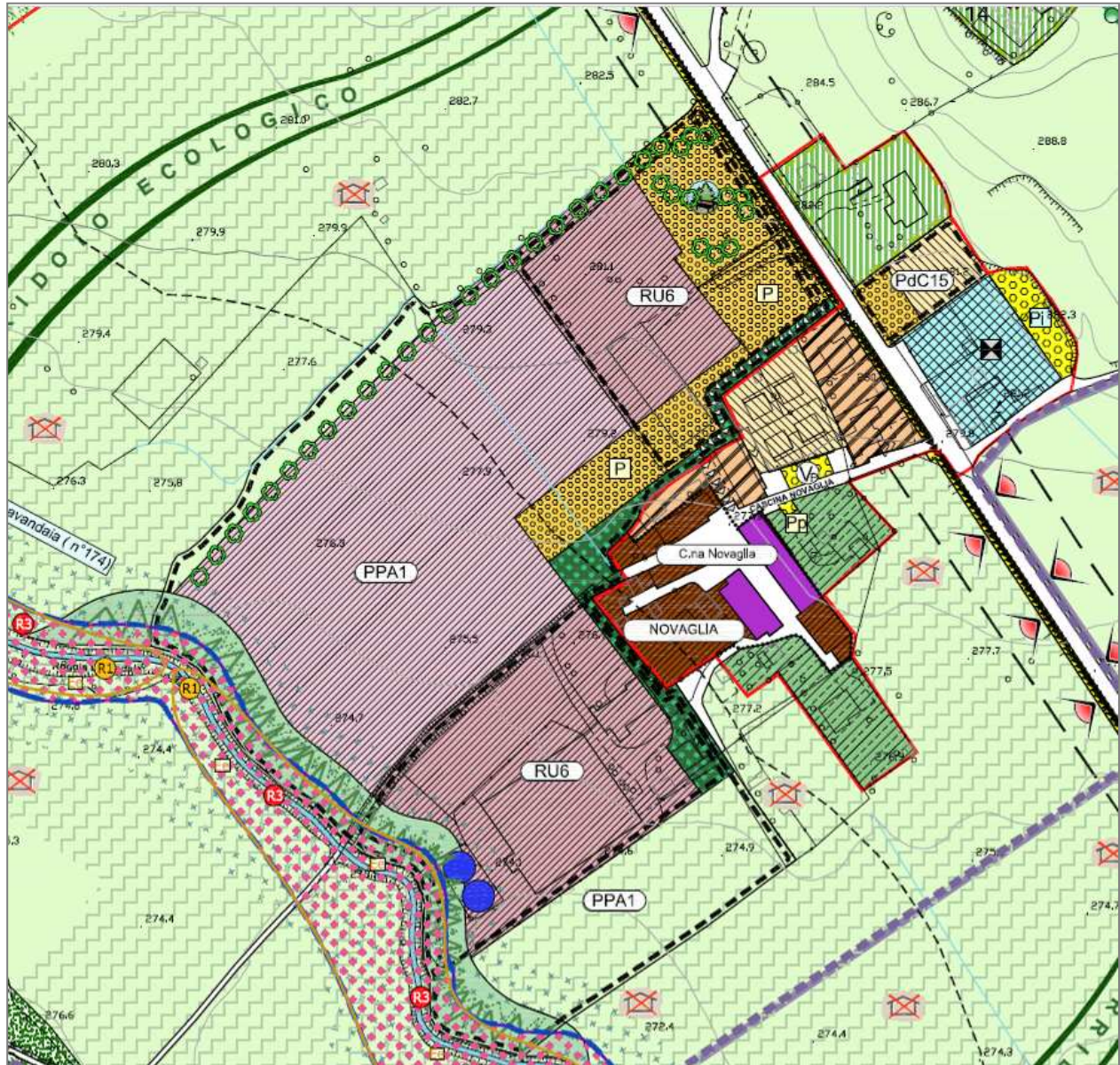
**ASSOGGETTABILITA' VAS**

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



**NOVAGLIA**  
**RU6 v – RIGENERAZIONE URBANA (DdP)**  
**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE**

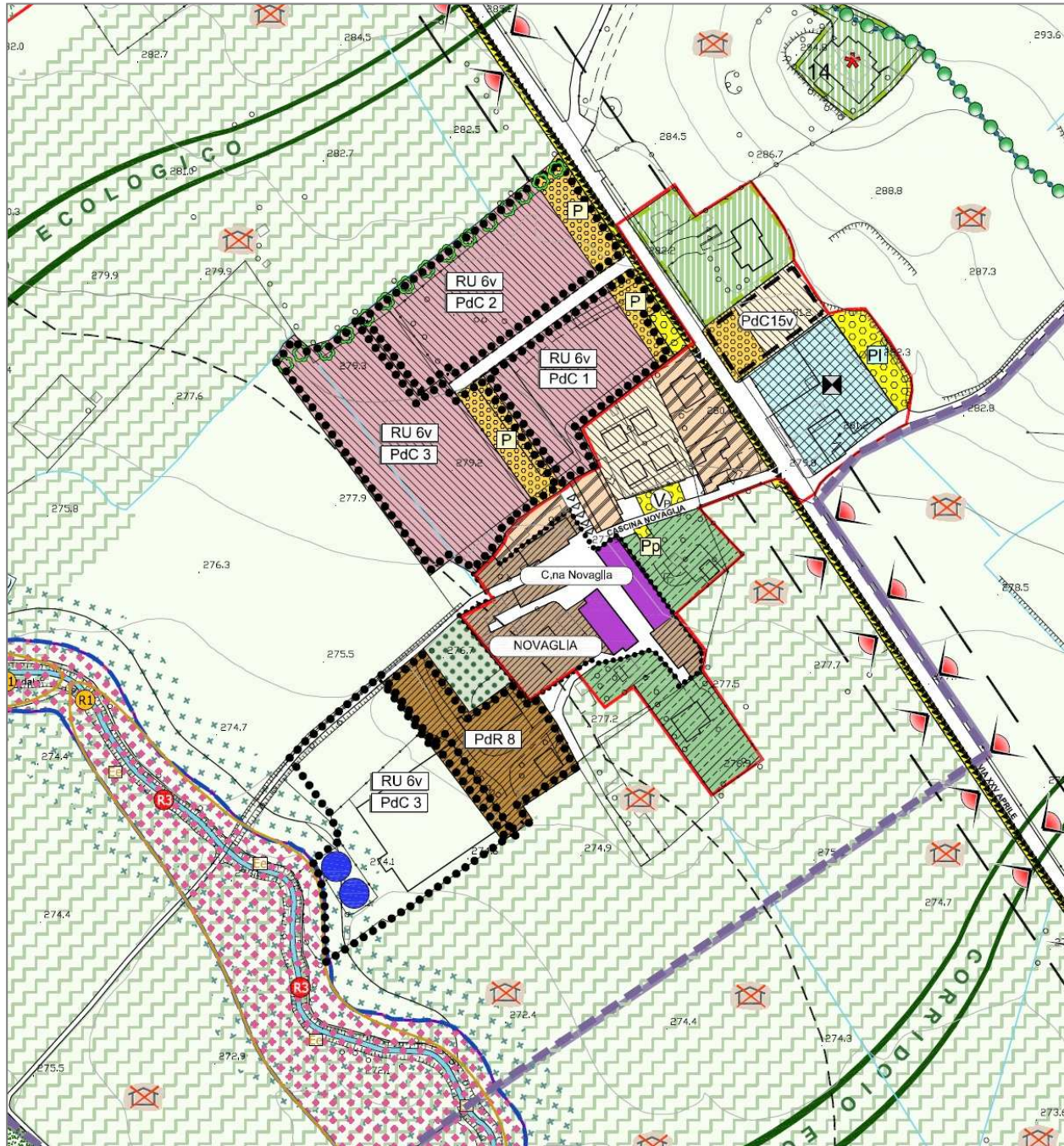
**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
(Ambito edificato dismesso e allevamento intensivo con progetto di dismissione)



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



**NOVAGLIA**  
**RU6 v – RIGENERAZIONE URBANA (DdP)**  
**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE**  
**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
(Ambito edificato dismesso e allevamento intensivo con progetto di dismissione)



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

**LOMANIGA**

**RU7v – RECUPERO URBANO (DdP)  
PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE  
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
VIA CASCINA PALAZZINA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione**

Il comparto, ubicato nella frazione di Lomaniga, è interessato dalla presenza di un insediamento industriale con relativa area di pertinenza.

Il contesto in cui è ubicato l'insediamento riveste un particolare interesse da un punto di vista ambientale poiché posto ai piedi della zona collinare prossima al Parco di Montevicchia e del Curone e, inoltre, rileva la presenza di un vincolo idrogeologico derivante dalla presenza di un fosso nel tratto interessato dall'edificazione esistente.

Il vigente piano del governo del territorio prevede l'individuazione del comparto in un unico ambito di riqualificazione urbana al quale viene attribuito una volumetria assegnata.

La variante urbanistica derivante dall'aggiornamento dello studio geologico e del reticolo idrico comunale ha meglio determinato i vincoli di inedificabilità (classe 4), andando a meglio definire gli ambiti dove poter realizzare i nuovi interventi edificatori, nonché le trasformazioni possibili, nel regime transitorio sull'edificazione esistente non consentendo interventi di cambio di destinazione d'uso con aumento del peso insediativo, nell'ambito della fascia di rispetto fluviale, ossia viene meglio precisata che sull'edificazione esistente sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione dell'intero compendio ubicato in prossimità del nucleo di Lomaniga, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

Il progetto di rigenerazione prevede la demolizione dell'edificazione esistente e la bonifica dei contesti e la realizzazione di una nuova edificazione negli ambiti di proprietà non interessati da vincolo idrogeologico e di inedificabilità, con lo sviluppo di una volumetria assegnata.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 4.590,00 mq.
- Volume assegnato 5.500,00 mc  
Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.
- Superficie territoriale di concentrazione della volumetria assegnata: 1.800,00 mq
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori.
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Altezza massima: 10,00 metri
- Piani fuori terra 3 piani oltre a sottotetto non abitabile
- **Prescrizioni Paesaggistiche- Idrogeologiche- Bonifiche :**  
Il progetto di riqualificazione urbana dovrà prevedere la demolizione e ricostruzione dell'edificazione industriale esistente e la ricollocazione della stessa, unitamente al volume conferito al lotto, in modo tale da preservare l'identità del piede della morfologia della collina poiché quest'ultima costituisce elemento di valore paesaggistico ed ambientale da preservare.



Al fine di porre a salvaguardia il fosso nel tratto interessato dall'edificazione esistente, dovrà essere allegata alla pratica edilizia una relazione di approfondimento geologico. A corredo della pratica edilizia dovrà essere allegata anche una relazione con progetto del verde, redatto da un esperto in materia, al fine di migliorare l'inserimento della nuova edificazione rispetto al contesto sensibile in cui la stessa è inserita. Dovranno inoltre essere poste in essere tutte le verifiche necessarie previste dai dispositivi previsti per legge atte a verificare l'esigenza di eventuali bonifiche.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

- **Valutazione ambientale preliminare:** dovrà essere effettuata una indagine preliminare per la caratterizzazione dei suoli che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso. Tale indagine è da concordare con l'ente competente ARPA. Qualora dovessero essere effettuati interventi di bonifica dell'area, le opere edilizie dovranno essere avviate solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, al fine di attestare la compatibilità dei livelli della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d'uso previste, ai sensi della normativa vigente.

• **Aree di uso pubblico o generale :**

Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato e, laddove possibile in armonia con la composizione architettonica degli edifici reperire spazi per la sosta in fregio alla pubblica viabilità ( via C.na Palazzina)

• **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50%.

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

**Norma di salvaguardia:**

Fino al permanere dell'attività industriale è ammessa la conservazione della destinazione d'uso propria dell'intero comparto. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificazione esistente.

**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)
- Parte in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Parco Regionale di Montevecchia e Valle del Curone
- Perimetro del centro abitato

• **Classe di fattibilità geologica:**

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni (Passaggio Roggia)

• **Pericolosità Sismica Locale:**

Aree a pericolosità potenziale

Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• **Classe studio acustico:**

Classe III - Aree di tipo misto

Fascia di pertinenza acustica 50 m

• **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. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

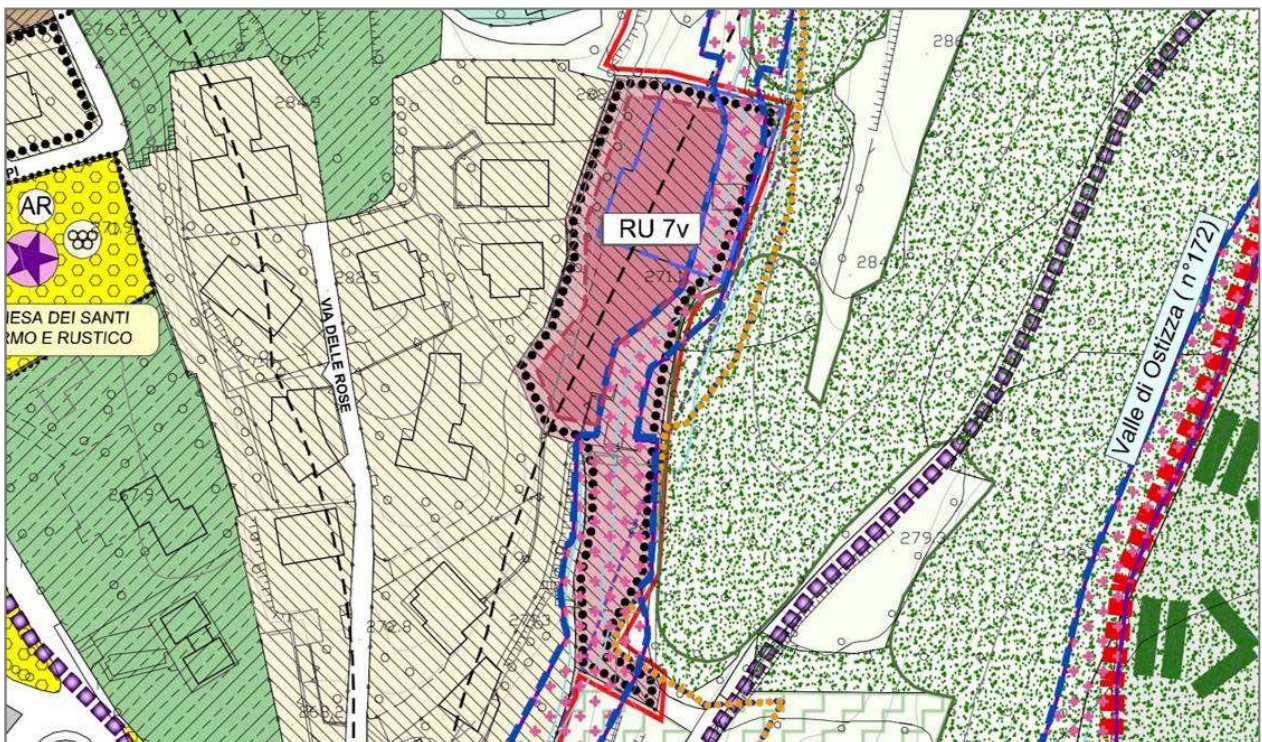


**LOMANIGA**

**RU7v – RECUPERO URBANO (DdP)**  
**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE**  
**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**VIA CASCINA PALAZZINA**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**



**MISSAGLIOLA**

**RU8 – RIGENERAZIONE URBANA(DdP)**

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
VILLA CIOJA – VIA VESPUCCI- PIAZZA CIOJA- VIA OBERDAN**

Regione Lombardia con D.D.U.O n° 248 del 15.01.2021 pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n° 3 del 20.01.2021 ha approvato il bando ad oggetto “Interventi finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione turistico culturale dei borghi storici “

Il Comune di Missaglia ha deciso di aderire con un progetto di riqualificazione e rigenerazione per la Villa Cioja ed il suo parco, comparto di proprietà comunale di cui si riportano di seguito le premesse e le strategie che si intendono promuovere per il recupero del compendio:

*“Nella stesura del piano del governo del territorio è stata effettuato uno studio preliminare della storia e delle origini agricole del Comune di Missaglia, primo produttore di latte in provincia di Lecco, il quale si è poi tradotto in un progetto urbanistico con l'identificazione del sistema delle ville storiche con parco, il sistema dei terrazzamenti coltivati (presenti soprattutto nella porzione collinare appartenente al Parco di Montevecchia e della Valle del Curone), il sistema delle cascine, ed in disposti normativi rivolti alla promozione e mantenimento della tradizione storico – culturale del territorio.*

*Nelle mappe del catasto storico teresiano risalente al 1721 è chiaramente leggibile la presenza delle ville padronali con parchi storici dei signori di cui un esempio sono a Missaglia il Palazzo Sormani con antistante la Chiesa di Santa Maria in Villa e a Missagliola, la Villa Cioja con la Chiesa di San Zenone, il sistema rurale delle cascine dei fittavoli e la minuziosa descrizione della tipologia delle colture dei terreni agricoli.*

*Nel corso dei secoli è rimasta la tradizione delle coltivazioni sui terrazzamenti in prevalenza di viti, piante da frutta, lavanda, rosmarino etc., mentre le vaste aree agricole sono coltivate a frumento e granoturco, prodotti che venivano quotidianamente vendute nei mercati di Milano. Il settore dell'agricoltura si è evoluto nei secoli con diversi allevamenti e florovivaisti. Il nucleo storico della frazione di Missagliola risale al XII secolo; nel 1162, si ritrova per la prima volta il suo nome in un documento d'investitura di beni alla chiesa di Monza, e quasi contemporaneamente viene citata “Masarola” in un elenco di possedimenti delle residenze di molti nobili.*

*La villa Cioja, ubicata nel centro della frazione, è in stile neoclassico ed è caratterizzata da facciate simmetriche ripartite da fasce marcapiano e lesene in mattoni pieni; le finestre e le porte sono incorniciate, la pianta della villa è rettangolare con una semplice divisione dei locali.*



*La villa fu eretta nel Settecento, anche se non si trovano documenti certi indicanti l'anno di costruzione: esiste un rogito notarile del 1759, che indica la proprietà della villa all'ill.mo Sig.re. Gianmaria Caglio, che era membro della prepositura della Pieve di Missaglia e grande proprietario terriero di questi luoghi. Alla sua morte passò di proprietà ai figli: di loro siamo a conoscenza solo dei soprannomi, che sono Cajin e Cajom. Nel 1892, estintasi la famiglia Caglio, i fratelli Cioja acquistarono la proprietà e ne rimasero proprietari fino al 1954, anno in cui per donazione passò all'Istituto dei Salesiani; questi eseguirono dei cambiamenti strutturali all'interno della villa, diventata una scuola. Nel 1974, tutta la proprietà fu ceduta al comune di Missaglia.*

*I fabbricati di proprietà di Giuseppe Cioja fuori dalla villa ebbero uno straordinario "maquillage" per il 50° anniversario dei coniugi Cioja; la chiesa, sempre di loro proprietà, ebbe una grossa pulitura e furono fatti alcuni rifacimenti; inoltre venne data alla piazza una comoda viabilità. Il vecchio portone d'entrata fu sostituito con l'attuale cancello in ferro battuto.*

*All'esterno della villa si può oggi vedere un monumento in onore ai caduti del 15-18.*

*Sul piazzale della villa è presente un piccolo giardinetto "all'italiana" abbellito da rose e altri fiori; al centro era presente una piccola fontana in pietra molera che ospitava dei pesciolini rossi e creava suggestivi giochi d'acqua.*

*Villa Cioja con il parco, di proprietà comunale è oggi dismessa ed è oggetto di un progetto volto alla riqualificazione e valorizzazione dell'intero compendio immobiliare.*

*La strategia posta in essere dall'Amministrazione Comunale è rivolta alla valorizzazione del patrimonio culturale storico in stato di abbandono con la finalità di dare luogo ad una promozione turistico ricettiva del territorio comunale"*

Con deliberazione di Giunta Comunale n°28 del 11.03.2021 è stato approvato lo "studio di fattibilità per le azioni di valorizzazione e rigenerazione urbana del complesso di proprietà comunale denominato Villa Cioja intervento finalizzato alla riqualificazione e valorizzazione ai fini turistico- culturali del borgo storico di Missagliola", rispetto al quale si riportano di seguito i contenuti in forma sintetica.

*"Il progetto di recupero e rifunzionalizzazione di Villa Cioja prevede dall'accesso al compendio immobiliare attraverso il cancello in ferro battuto di via G.Oberdan nel giardino all'italiana e dalla gradinata al piano terreno di entrare in uno spazio centrale del piano terreno che disimpegna il medesimo ed i piani superiori.*

*In una porzione del piano terreno, ove un tempo, in una parte dei locali trovava spazio la chiesa, si prevede di realizzare un info – point per la promozione turistico – culturale focalizzato in particolare sul sistema delle ville patrizie di Missaglia, dei borghi storici delle diverse frazioni, del sistema delle cascate e dei terrazzamenti coltivati nel Parco di Montevecchia e della Valle del Curone e del nucleo storico della Valle di Santa Croce con la Chiesa di Santa Croce.*

*La fruizione dei diversi punti di importanza storico culturale potrà essere effettuata anche attraverso la stampa di cartine turistiche raffiguranti come attraverso la sentieristica storica ed i percorsi ciclopedonali, già rappresentati nello strumento urbanistico e nello studio viabilistico allegato a quest'ultimo, percorrendo aree agricole di elevato pregio naturalistico ad ambientale si possa giungere ai luoghi di pregio storico e culturali in precedenza descritti.*

*Una sala sarà dedicata ad uno spazio multimediale -immersive room – per la divulgazione del sistema delle ville patrizie della storia locale e per la promozione di un cammino storico-paesaggistico così da unire virtualmente l'ambito della antica pieve di Missaglia ai percorsi naturalistici del Parco del Curone e con la sentieristica appartenente ai comuni contermini.*

*Un ambiente della villa sarà dedicato ad una sala polivalente per mostre, convegni ed attività di divulgazione degli eventi che si svolgeranno nelle sale multifunzionali, nell'antistante giardino all'italiana e nel parco all'inglese della villa.*

*L'ala laterale destra della villa sarà interessata dal recupero del teatrino attraverso la sua valorizzazione con finalità turistico-culturali-ricettivi collegati al progetto generale di rivitalizzazione dell'intero compendio monumentale, anche attraverso la proiezione di filmati che interessano gli ambienti, la cultura e la storia del comune.*

*La riqualificazione del parco della villa prevede per la parte più prossima alla villa con accesso direttamente dalla villa attraverso una scalinata simmetrica rispetto a quella di ingresso, con la formazione di un'area in parte pavimentata ed in parte prativa ben delimitata dalla siepe di bosso secolare filare di carpini ed il carpinetto secolare a galleria quale definizione dell'ingresso pedonale al parco dal percorso pedonale che si diparte da via Vespucci. Nella suddetta area verde potrà essere effettuato un percorso attrezzato per i visitatori di ogni fascia di età.*

*Dalla via A. Vespucci sarà altresì possibile accedere all'area destinata a parcheggio ed allo spazio destinato al bike- sharing con spazi interrati per archivio ed impianti.*

*La riqualificazione dell'area un tempo campo sportivo ora dismesso, delimitata dall'ingresso pedonale e dalla galleria di carpinetto secolare sarà interessata dall'impianto di un nuovo frutteto per il recupero delle colture delle alberature storiche di frutti antichi e dimenticati che in sinergia con le aziende agricole del comune, oltre alla realizzazione di una struttura di punto vendita dei prodotti a KM. 0*

*Il progetto è meglio illustrato negli apposti allegati con relativa documentazione fotografica. Nell'ambito di un progetto più ampio di riqualificazione dell'edificio dismesso si prevede il recupero del piano piano primo e secondo della villa con una residenza protetta per anziani.*

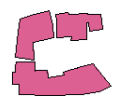
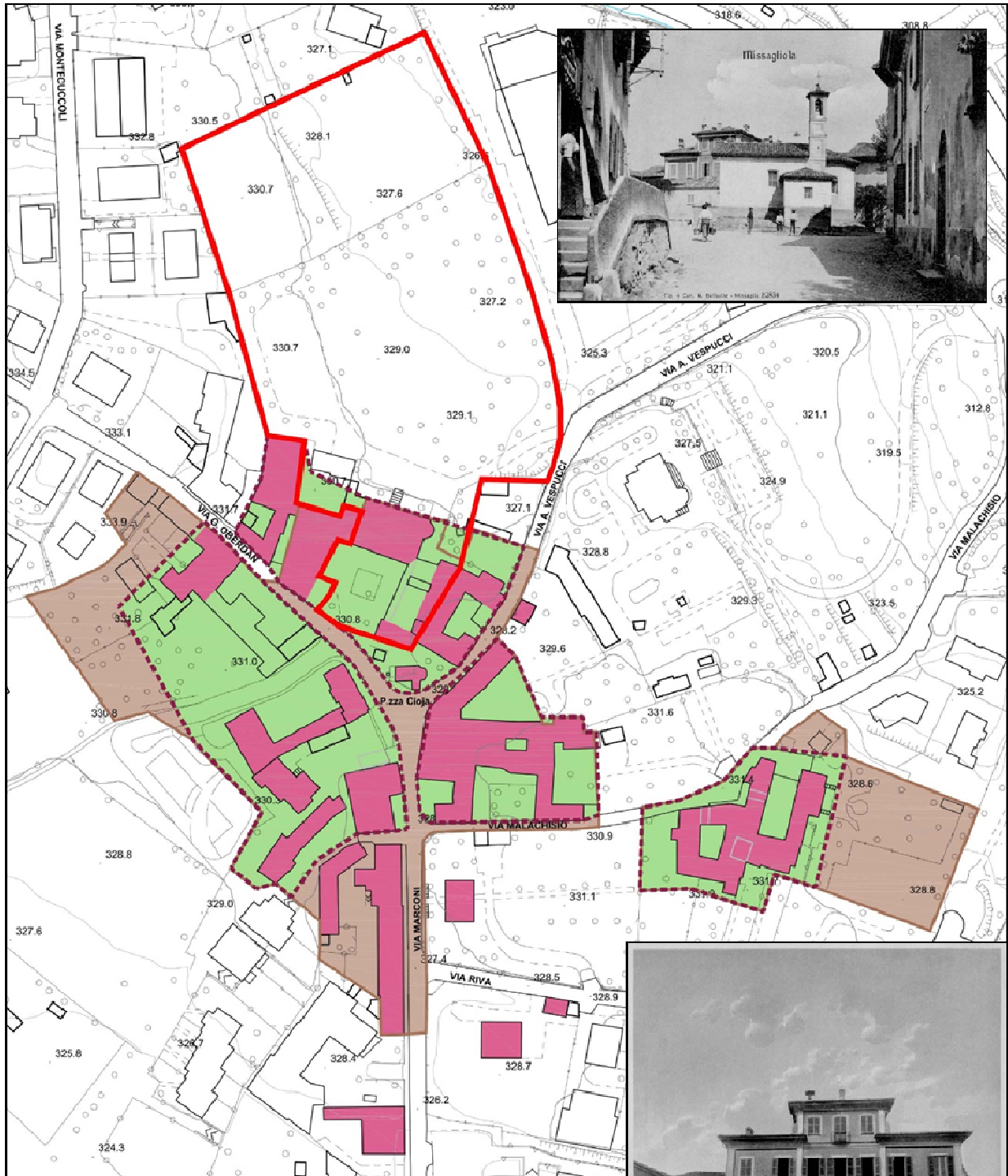
*L'ala ovest della villa negli scorsi decenni è già stata ristrutturata con appartamenti per anziani.*

*Il programma di interventi promossi dall'amministrazione comunale ed in precedenza descritti, di cui la parte che coinvolge il piano terreno della villa ed il giardino ne costituiscono una prima parte, contribuisce in modo sostanziale alla valorizzazione di una villa storica dismessa che attualmente costituisce una ferita nel centro storico di Missagliola.*

*Il progetto di riqualificazione promosso dal comune oltre a costituire un elemento determinante per la riqualificazione del borgo storico, anche attraverso il miglioramento dell'accesso al comparto con la creazione di posti auto e di un punto di sharing - mobility, migliora l'accesso materiale al compendio pubblico ma ne definisce anche una fruizione immateriale, attraverso la proiezione di filmati ed immagini della storia e della cultura del paese e offre una possibilità di promozione del territorio dell'agricoltura, dei prodotti e della fruibilità dei contesti attraverso i percorsi storici e ciclopedonali”*

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

DOCUMENTO DI PIANO : LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE – L' AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
 SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



**Edifici storici esistenti al 1898 ossia  
 antecedente al 1939 > del 70%**



**Perimetrazione impianto storico  
 risalente al *catasto Teresiano* 1721**



**Ambito oggetto di intervento**



**Ambito di Centro Storico definito nello  
 strumento urbanistico vigente P.G.T.**



**MISSAGLIOLA BORGO STORICO**





**VILLA CIOJA E PARCO STORICO**





COMUNE DI MISSAGLIA (LC)  
DOCUMENTO DI PIANO : LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE – L' AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



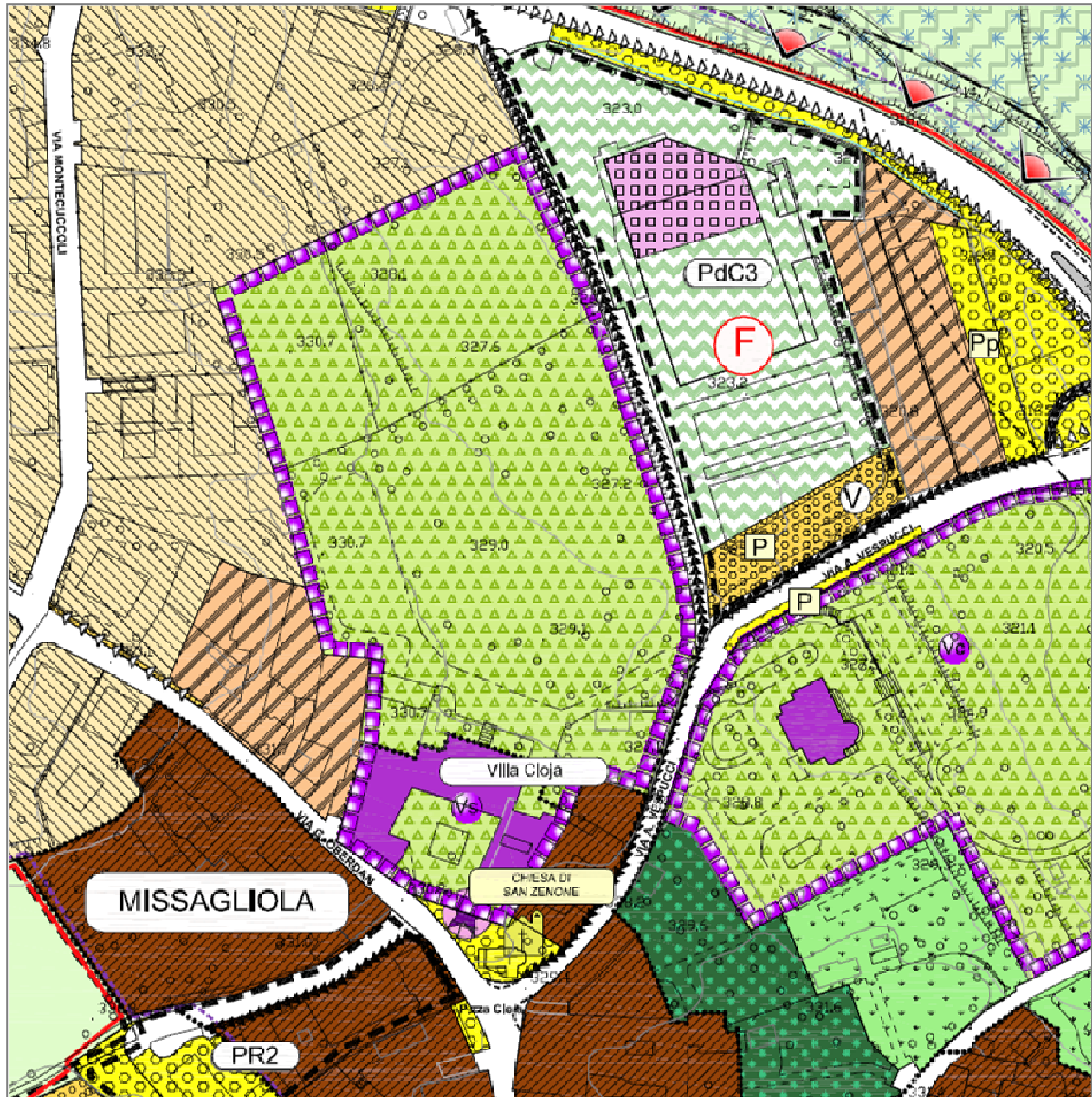






**MISSAGLIOLA**  
**RU8 – RIGENERAZIONE URBANA(DdP)**

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**VILLA CIOJA – VIA VESPUCCI- PIAZZA CIOJA- VIA OBERDAN**

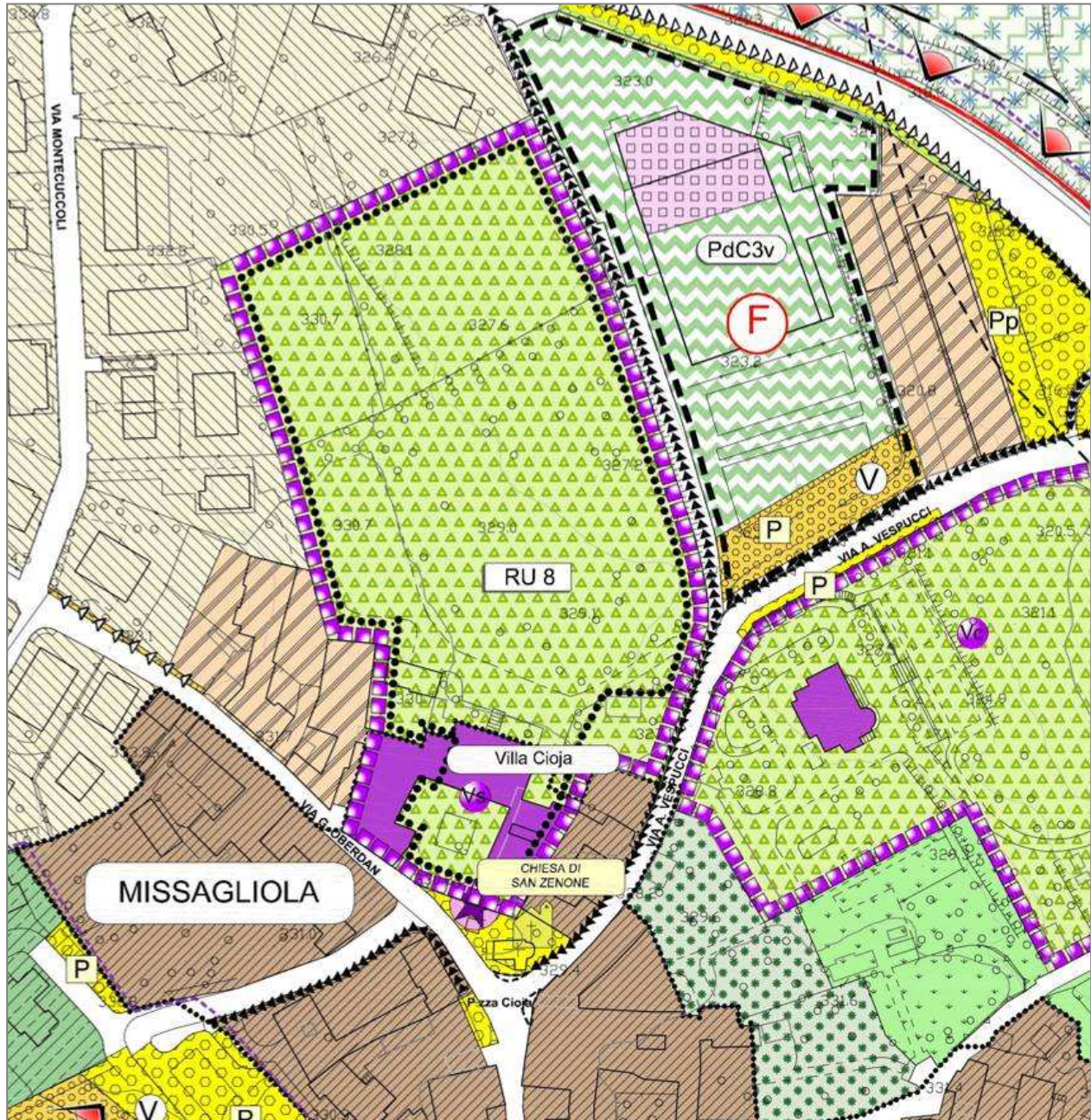


Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



**MISSAGLIOLA**  
**RU8 – RIGENERAZIONE URBANA(DdP)**

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**VILLA CIOJA – VIA VESPUCCI- PIAZZA CIOJA- VIA OBERDAN**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**



**CONTRA**  
**RU9 – RIGENERAZIONE URBANA (DdP)**  
**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**ISTITUTO DELLE FIGLIE DI MARIA AUSILIATRICE**  
**VIA C. BATTISTI- PIAZZA VERDI - NORMA SPECIALE LETTERA M**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione**

Il comparto, ubicato nella frazione di Contra, è interessato dalla presenza di una villa storica con parco con accesso da Piazza Verdi e da un edificio contemporaneo, realizzato negli anni 60/70 con accesso da via C. Battisti e poi attraverso una strada privata, ove ha sede l'istituto delle Figlie di Maria Ausiliatrice, casa per suore a riposo.

Il vigente piano del governo del territorio sottopone il compendio ad una norma puntuale di dettaglio in cui si prevede la possibilità di un ampliamento volumetrico, sempre nell'ambito della medesima funzione e destinazione.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene la norma vigente e prevede la possibilità di ampliare le funzioni introducendo la possibilità di realizzare una casa di riposo, residenze protette per persone delle fasce deboli, residenze per anziani e poter creare delle strutture, anche tra loro indipendenti, a fronte della sottoscrizione di una convenzione con il comune con la modalità del permesso di costruire convenzionato.

In attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 vengono introdotte semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico con la riduzione del contributo concessorio.

**NORMA SPECIALE LETTERA M**

Nell'ambito del comparto "Istituto Figlie di Maria Ausiliatrice" ubicato nella frazione di Contra destinato a casa di riposo per Suore, è ammessa la realizzazione di un volume per l'ampliamento dell'edificazione esistente pari a 7.000,00 mc..

I parametri edificatori per l'ampliamento trovano riferimento nella zona urbanistica di riferimento del piano dei servizi per le Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, mentre gli interventi sulla villa storica trovano riferimento nella relativo ambito urbanistico delle norme tecniche di attuazione.

A titolo perequativo, indipendentemente dal momento in cui vengono realizzati gli interventi di ampliamento dovrà essere anticipata al comune la disponibilità delle aree lungo via C. Battisti per la realizzazione della pista ciclopedonale al fine di razionalizzare la mobilità leggera nella frazione. Il Comune si fa carico del frazionamento delle aree.

Nell'ambito del comparto è consentita la realizzazione delle seguenti funzioni: casa di riposo, residenze protette per persone delle fasce deboli, residenze per anziani ed è altresì ammessa la formazione di strutture, anche tra loro indipendenti, a fronte della sottoscrizione di una convenzione con il comune.

**Aree di uso pubblico o generale :**

Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato [con destinazione residenziale](#). [Per le destinazioni d'uso diverse dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico devono essere previste le dotazioni di aree per parcheggio come definite dalle norme tecniche di attuazione.](#)

**Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50%.

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

**Regime vincolistico**

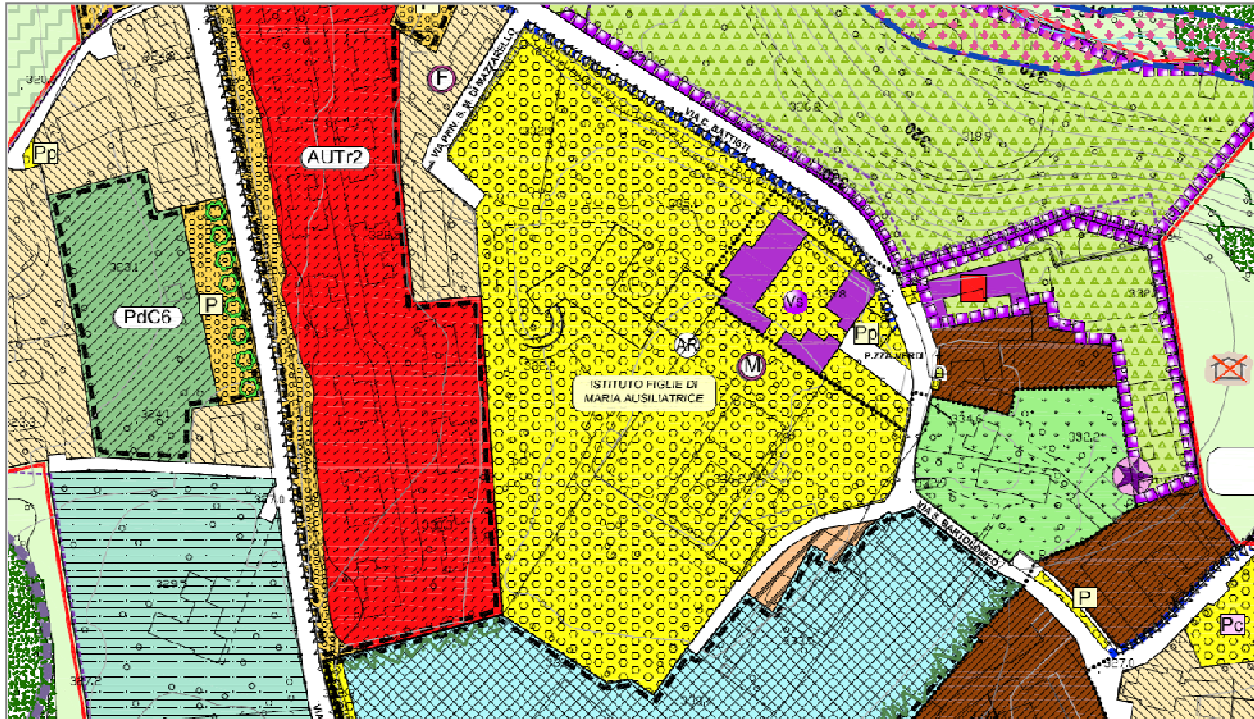
- Vincoli ambientali – tecnologici:
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Parte nel perimetro del centro edificato
  - Perimetro del centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

**Modalità di intervento:**

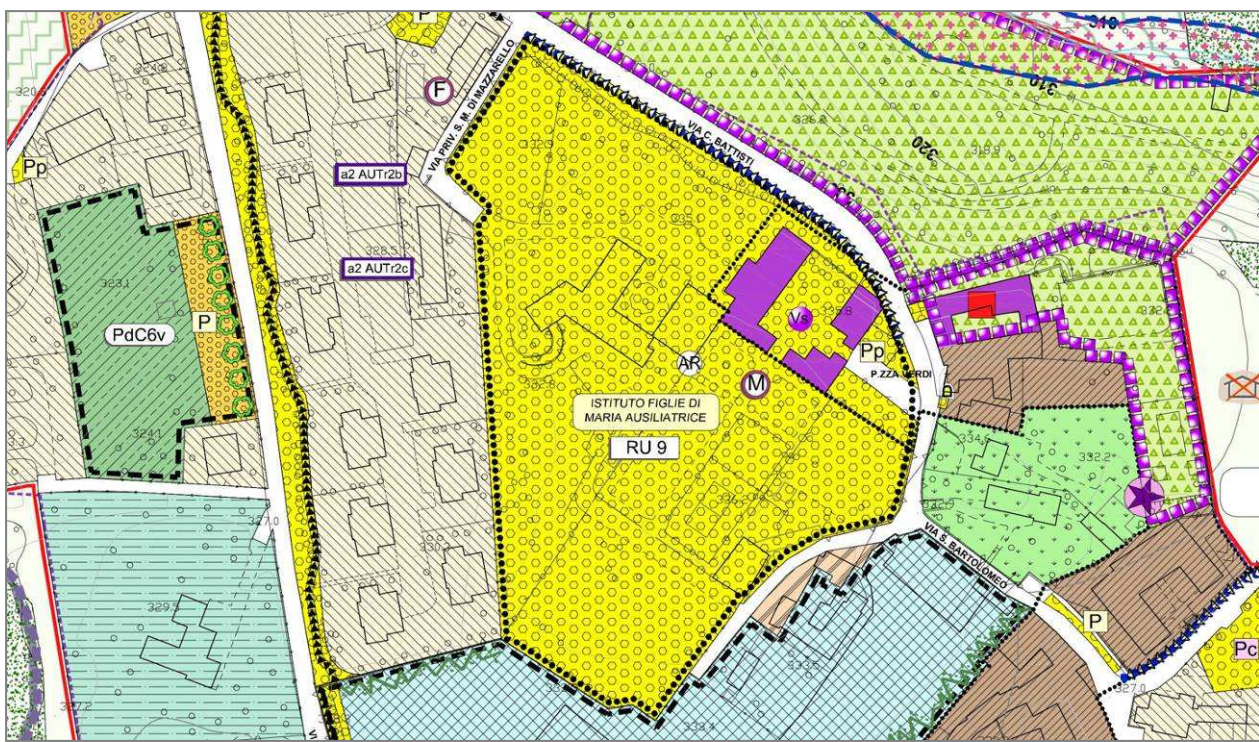
Permesso di Costruire Convenzionato



**CONTRA**  
**RU9 – RIGENERAZIONE URBANA (DdP)**  
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
ISTITUTO DELLE FIGLIE DI MARIA AUSILIATRICE  
VIA C. BATTISTI- PIAZZA VERDI - NORMA SPECIALE LETTERA M



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**



**MISSAGLIA**  
**PdR 1v - PIANO DI RECUPERO (DdP)**  
**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**VIA CAVOUR**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione**

Il comparto è ubicato in centro storico con un fronte lungo via Cavour ed un accesso secondario da un androne che conduce ad un cortile da cui poi si accede anche al viale storico di villa Sormani.

L'edificio completamente trasformato nel corso dei secoli era sede di un edificio produttivo ex pelletterie, è incongruo rispetto al contesto storico circostante.

La Vigente strumentazione urbanistica prevede che l'attuazione degli interventi nell'ambito del comparto, così come ridefinito, avvenga attraverso la redazione di preventivo piano di recupero, limitando il comparto alla sola proprietà, nel quale è ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti e la ricomposizione architettonica dell'edificazione esistente attraverso edificazione maggiormente congruente rispetto al contesto in cui la stessa è inserita.

In considerazione dell'ubicazione attuale dell'immobile e della criticità viaria che si rileva in corrispondenza della curva all'innesto della via Cavour con la piazza, si prevede l'arretramento della nuova edificazione con la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico. Nella porzione del comparto interno della corte si identifica un ambito da destinare a verde di protezione al fine di valorizzare l'ingresso del viale della villa Sormani.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione dell'intero compendio ubicato nel centro storico di Missaglia, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

Il progetto di rigenerazione, di seguito meglio rappresentato, prevede l'estensione dell'ambito sino a comprendere l'area di proprietà comunale posta a nord del compendio, oltre che un disposto normativo puntuale nel quale l'Amministrazione Comunale prevede l'opportunità di trasferire parte dei volumi esistenti dai piani di recupero delle aree centrali, al fine di rendere maggiormente sostenibili gli interventi, attraverso la realizzazione di immobili con un idoneo accesso ai comparti e consentire il reperimento delle aree pubbliche per il centro di Missaglia, nonché i necessari spazi privati per la sosta.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- **Superficie territoriale:** **795,00 mq.**
- **di cui area di interesse pubblico e generale a nord del comparto** **.....235,00 mq**
- **Volume** **3.000,00 mc**  
Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.
- **Verde di protezione** **60,00 mq.**
- **Aree da destinare ad allargamento stradale e parcheggi pubblici** **175,00 mq.**
- **Altezza:** **12 metri**
- **Piani fuori terra** **3 piani oltre a sottotetto abitabile**

- Rapporto di copertura: esistente  
(al netto della resa disponibilità degli spazi a verde e parcheggio )
- Area drenante: esistente  
(al netto della resa disponibilità degli spazi a verde e parcheggio)
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori.
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

### **Progetto urbanistico di rigenerazione**

Si prevede l'opportunità attraverso un intervento dell'Amministrazione Comunale di poter realizzare le volumetrie in capo al presente comparto all'interno dell'ambito denominato Pdr 2.

Quanto sopra potrà avvenire previa acquisizione delle aree da parte del Comune tramite permuta e trasferimento, con atto di asservimento volumetrico, di parte delle volumetrie del Compendio Pdr2, con il terreno di proprietà comunale nella frazione di Contra identificato negli elaborati di piano con la lettera g1, consistente in parte del mappale n° 2595 avente accesso da via della Pieve e con il terreno nella frazione di Maresso identificato negli elaborati di piano con la lettera g2, consistente nel mappale n° 1605 avente accesso da via Privata Don. G. Rigamonti.

I suddetti mappali non hanno volumetrie proprie; la possibilità di edificare deriva esclusivamente dal trasferimento, con atto di asservimento volumetrico, dei volumi eccedenti dei comparti ubicati nel centro di Missaglia e denominati PdR1 e PdR2, previa permuta delle aree con il Comune di Missaglia.

Gli interventi edificatori avranno come riferimento i parametri della zona urbanistica definita nello strumento urbanistico e potranno avvenire con la modalità del permesso di costruire convenzionato.

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**  
La nuova costruzione dei volumi esistenti dovrà integrarsi in modo coerente rispetto al contesto circostante di centro storico e l'arredo verde di protezione dovrà valorizzare il viale storico di ingresso della villa Sormani.
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**  
**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
- **Aree di uso pubblico o generale :**  
Il progetto dei servizi prevede la cessione per l'allargamento della via Cavour e la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato .Gli spazi da destinare a parcheggio al servizio del nuovo comparto dovranno essere realizzati interrati ed avere accesso da via Cavour.
- **Oneri concessori**  
Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50%.  
Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche consistenti nell'allargamento stradale e nella realizzazione degli spazi a parcheggio lungo via Cavour. Le suddette opere pubbliche 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.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione.

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.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:** Piano Attuativo – Piano di Recupero

### **Regime vincolistico**

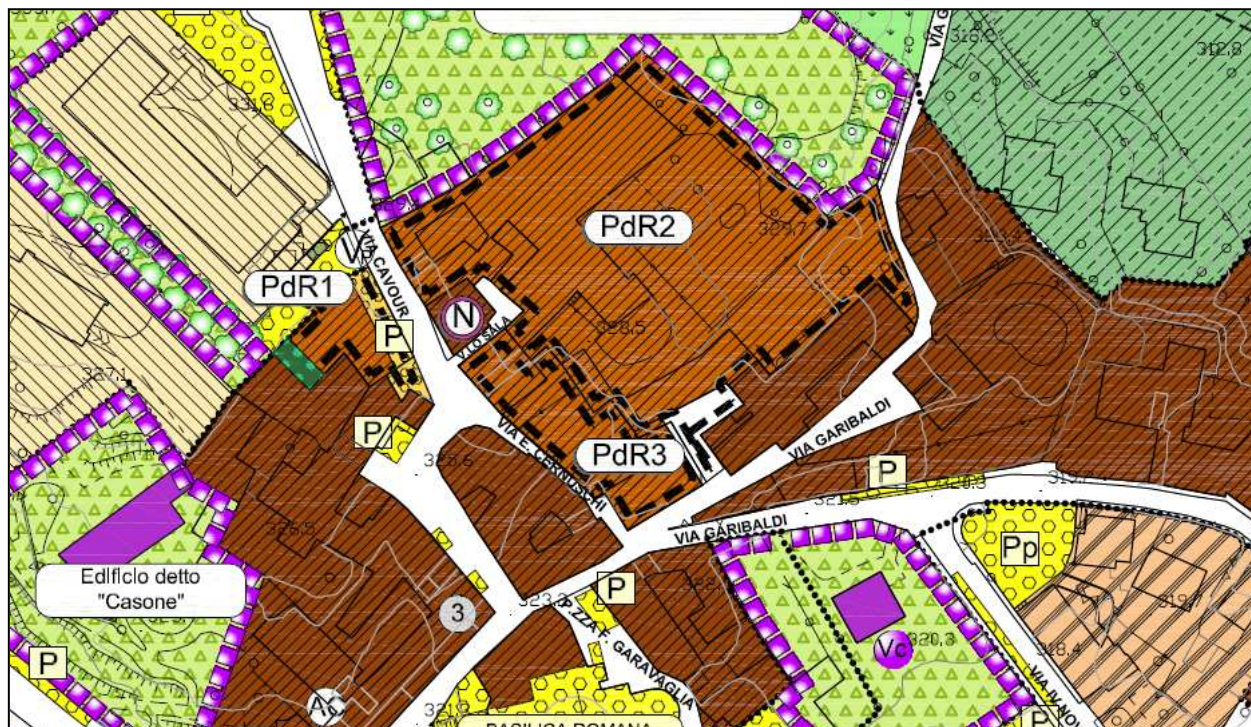
- Vincoli ambientali – tecnologici:
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)
  - Perimetro del centro edificato
  - Perimetro del centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

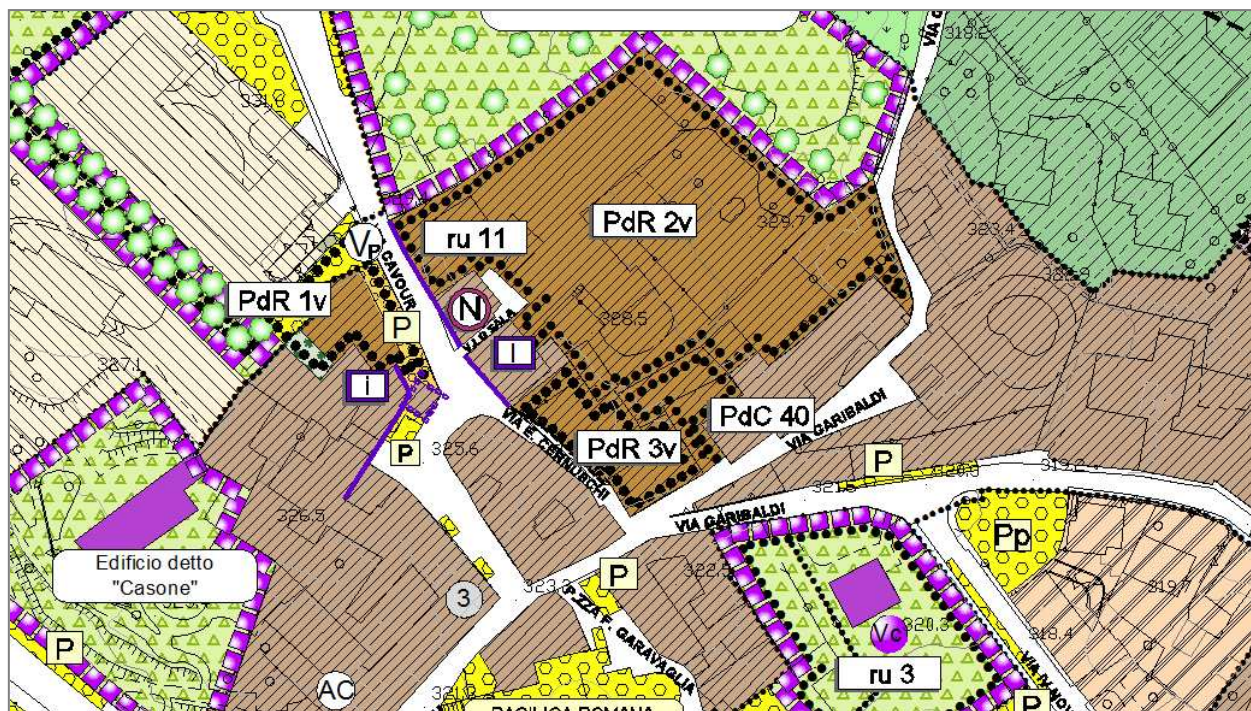
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



**MISSAGLIA**  
**PdR 1v - PIANO DI RECUPERO(DdP)**  
**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**VIA CAVOUR**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**



**MISSAGLIA**

**PdR 2v - PIANO DI RECUPERO (EX ALBERGO CORONA) (DdP)**

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**

**VIA CAVOUR- VICOLO SALA- VIA GARIBALDI**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione**

Il comparto è interessato dalla presenza di edificazione di impianto storico con fronte su via Cavour, l'ex albergo Corona con ingresso da un androne di via Cernuschi e da una ulteriore porzione di edifici con ingresso da via Garibaldi.

Nella porzione più interna vi è una porzione che costituisce area di pertinenza delle abitazioni e giardino.

Il vigente piano del governo del territorio prevede di suddivisione dell'intera area, delimitando i comparti di attuazione attraverso piano di recupero facendoli coincidere con le singole proprietà.

In considerazione dell'articolazione del comparto e dell'esigenza di definire un ingresso comune che coinvolga diversi edifici con diverse funzioni è necessario nell'ambito del piano di recupero definire, in un planivolumetrico, il progetto degli interventi in funzione delle diverse destinazioni d'uso e dell'attuazione per lotti funzionali.

In considerazione della criticità relativa alla fruizione interna dell'ambito territoriale ed al fine di garantire un idoneo accesso al comparto deve essere previsto l'ingresso principale dalla via Cavour e la realizzazione dei box, funzionali all'insediamento, interrati. Al fine di conservare la percezione della cortina edilizia di via Cavour, per la valorizzazione ed incentivazione del recupero del centro storico, qualora si rilevi l'esigenza di demolizione dell'edificazione al fine di garantire l'ingresso al comparto, dovrà essere mantenuta una quinta muraria, in sostituzione dell'edificazione esistente, al fine di preservare la continuità della cortina edilizia.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione dell'intero compendio ubicato nel centro storico di Missaglia, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

Il progetto di rigenerazione, di seguito meglio rappresentato è regolato da un disposto normativo puntuale nel quale l'Amministrazione Comunale prevede l'opportunità di trasferire parte dei volumi esistenti dai piani di recupero delle aree centrali, al fine di rendere maggiormente sostenibili gli interventi, attraverso la realizzazione di immobili con un idoneo accesso ai comparti e consentire il reperimento delle aree pubbliche per il centro di Missaglia, nonché i necessari spazi privati per la sosta.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 5.600,00 mq.
- Volume ( vedi schema planivolumetrico allegato)

**Edificio A ( ex Albergo Corona ) :**

modalità d'intervento : ristrutturazione edilizia dell'esistente, conservando le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificazione esistente. Non è ammessa la demolizione e ricostruzione, la modifica della sagoma e del sedime dell'edificazione esistente. Quanto sopra in considerazione del valore simbolico proprio dell'edificio nella storia del comune.

destinazione d'uso principale : B&B, ristorante , bar,

destinazione d'uso complementare :residenza

altezza : esistente

volume : esistente

**Edificio B :** (l'edificio è già stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione)

modalità d'intervento : ristrutturazione edilizia. Non è ammessa la demolizione e ricostruzione, la modifica della sagoma e del sedime dell'edificazione esistente.

destinazione d'uso principale : P.T. : bar – piani superiori : residenza, uffici

altezza : esistente

volume : esistente

**Edificio D :**

modalità d'intervento : ristrutturazione edilizia. L'edificazione esistente può essere demolita e ricostruita anche con diversa sagoma e sedime ed oggetto di trasferimento dei volumi esistenti derivanti dalla demolizione e ricostruzione di edificazione appartenente al comparto.

destinazione d'uso principale : residenza

altezza : l'altezza esistente può essere elevata sino al raggiungere come altezza massima l'altezza dell'edificazione confinante.

distanze: Debbono essere fatte salve le distanze di 10 metri tra le pareti finestrate in base al D.M. n° 1444 /68

volume : esistente con l'aggiunta del volume trasferito nell'ambito del comparto.

**Edificio E – F :**

modalità d'intervento : ristrutturazione edilizia. E' ammessa la demolizione e ricostruzione, la modifica della sagoma e del sedime dell'edificazione esistente e la ricollocazione dei volumi all'interno del compendio.

destinazione d'uso principale : residenza

altezza : esistente

volume : esistente

[Deve essere preservata la cortina edilizia lungo via Cavour](#)

**Edificio G – H: ( edifici residenziali esistenti con ingresso Vicolo Sala) I (Ex Carrozzeria) :**

modalità d'intervento : ristrutturazione edilizia. L'edificazione esistente può essere demolita e ricostruita con intervento di ricostruzione edilizia di nuova edificazione nell'ambito del comparto.

destinazione d'uso principale : residenza

altezza : la ricomposizione volumetrica nell'ambito del comparto definisce i piani fuori terra ammessi per i singoli corpi di fabbrica.

distanze: debbono essere fatte salve le distanze di 10 metri tra le pareti finestrate in base al D.M. n° 1444 /68

volume : esistente

[Deve essere preservata la cortina edilizia lungo via Cavour](#)

**Edificio L:**

L'edificio è crollato e pertanto oggetto di demolizione, da rilievo effettuato sviluppava una volumetria pari a 580,00 mc, il suddetto volume può essere riallocato all'interno del comparto oggetto di piano di recupero.

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.



**Progetto urbanistico di rigenerazione**

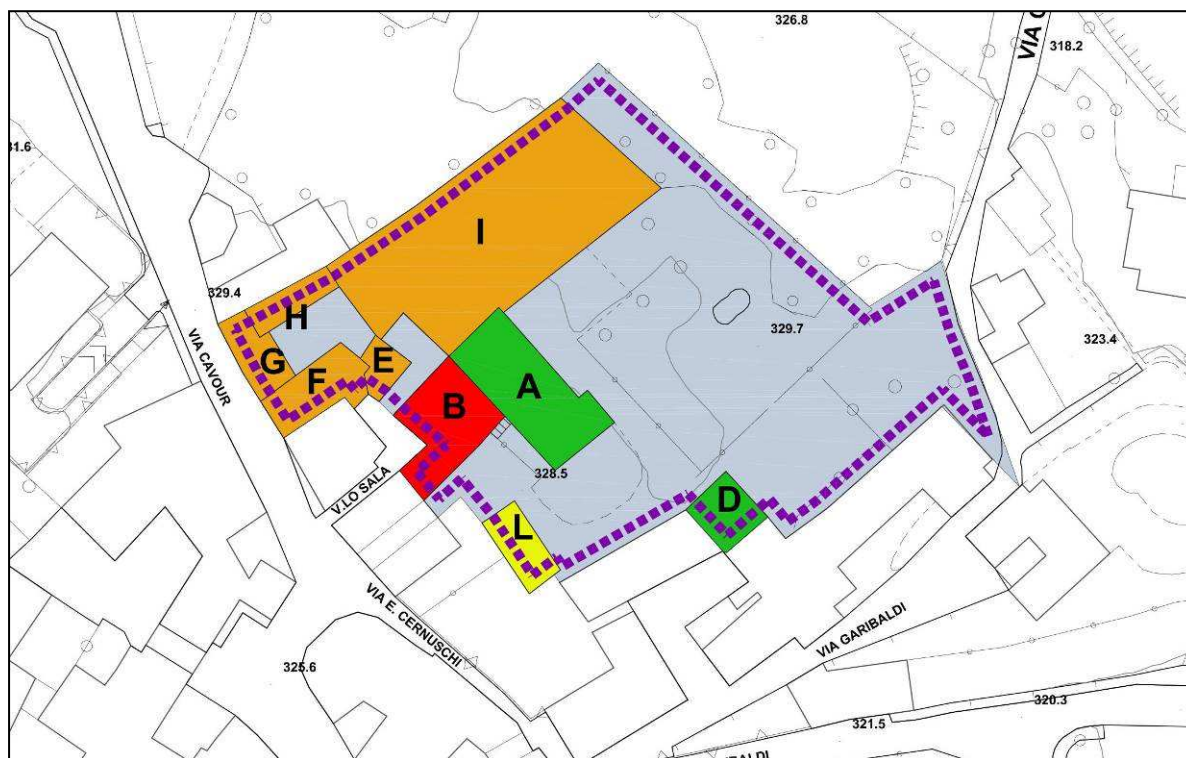
Si prevede l'opportunità attraverso un intervento dell'Amministrazione Comunale di poter realizzare le volumetrie in capo al comparto PdR1 all'interno dell'ambito denominato PdR 2.

Quanto sopra potrà avvenire previa acquisizione delle aree da parte del Comune tramite permuta e trasferimento, con atto di asservimento volumetrico, di parte delle volumetrie del Compendio Pdr2, con il terreno di proprietà comunale nella frazione di Contra identificato negli elaborati di piano con la lettera g2, consistente in parte del mappale n°2595 avente accesso da via della Pieve e con il terreno nella frazione di Maresso identificato negli elaborati di piano con la lettera g1, consistente nel mappale n°1605 avente accesso da via Privata Don. G. Rigamonti. I suddetti mappali non hanno volumetrie proprie; la possibilità di edificare deriva esclusivamente dal trasferimento, con atto di asservimento volumetrico, dei volumi eccedenti dei comparti ubicati nel centro di Missaglia e denominati Pdr1 e Pdr2, previa permuta delle aree con il Comune di Missaglia.

Gli interventi edificatori avranno come riferimento i parametri della zona urbanistica definita nello strumento urbanistico e potranno avvenire con la modalità del permesso di costruire convenzionato. [La convenzione urbanistica stabilirà il reperimento di un servizio di quartiere consistente in una sala multifunzione con relativo spazio esterno.](#)

- **Area drenante:**

30%



- **Destinazioni ammesse:**

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo.

Sono escluse dall'applicazione della norma gli edifici a cui sono state conferite destinazioni funzionali puntuali nella presente scheda normativa.

- **Destinazioni non ammesse:** medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Piano sottotetto :** E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.

Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.

• **Disposizioni speciali:**

Preventivamente alla realizzazione degli interventi dovrà essere realizzato un planivolumetrico d'insieme che definisce la distribuzione dei volumi e la suddivisione dello stesso in lotti. L'attuazione degli interventi potrà essere attuato con lotti funzionali di intervento.

• **Prescrizioni Paesaggistiche :**

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere preservata la cortina edilizia lungo la via Cavour, integrando l'edificazione esistente anche con una quinta murata, al fine di mantenere la continuità di percezione dell'impianto storico dalla via Cavour.

Nell'intervento di ristrutturazione dell'Ex Albergo Corona deve essere mantenuta la composizione architettonica dell'edificazione esistente, in considerazione del valore simbolico proprie dell'edificio.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

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

Il progetto della viabilità prevede l'ingresso principale del comparto da via Cavour e gli spazi da destinare ad autorimesse private, ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato in relazione alle diverse funzioni insediate dovranno essere realizzati interrati.

Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.

• **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50%.

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

• **Modalità di intervento:**

Piano Attuativo – Piano di Recupero

**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)
- Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)
- Perimetro del centro edificato
- Perimetro del centro abitato

• **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto

• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

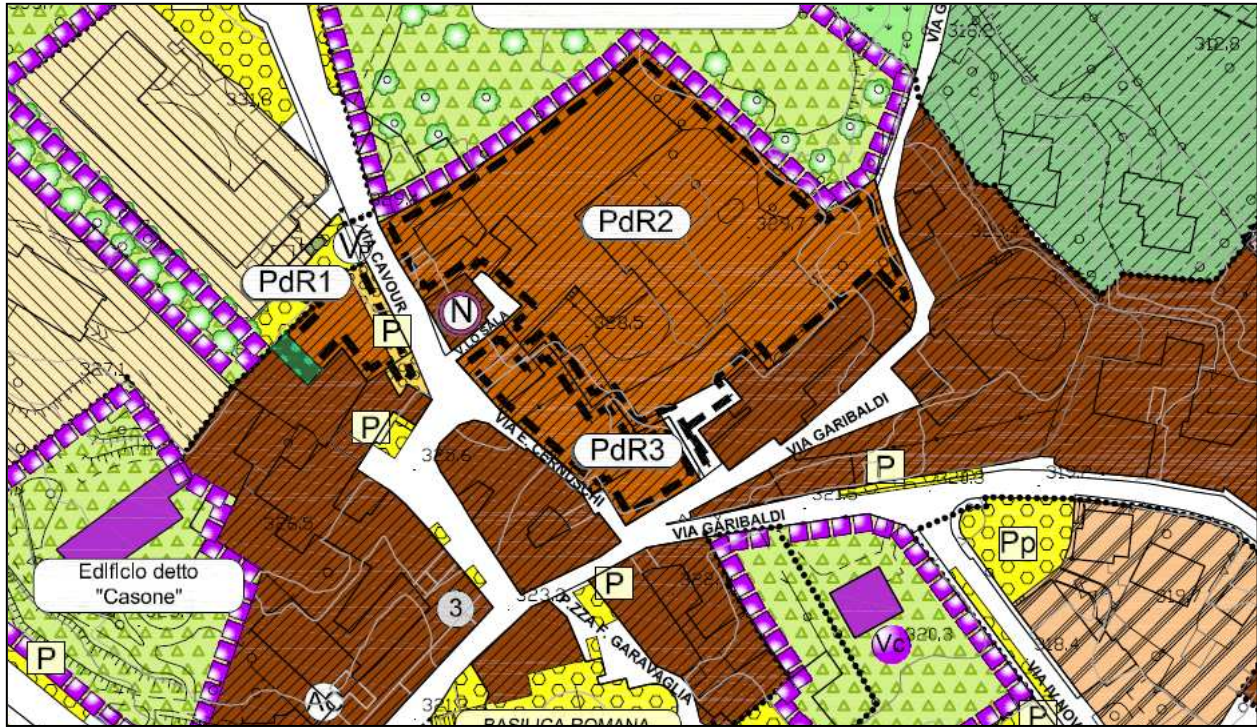
• **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

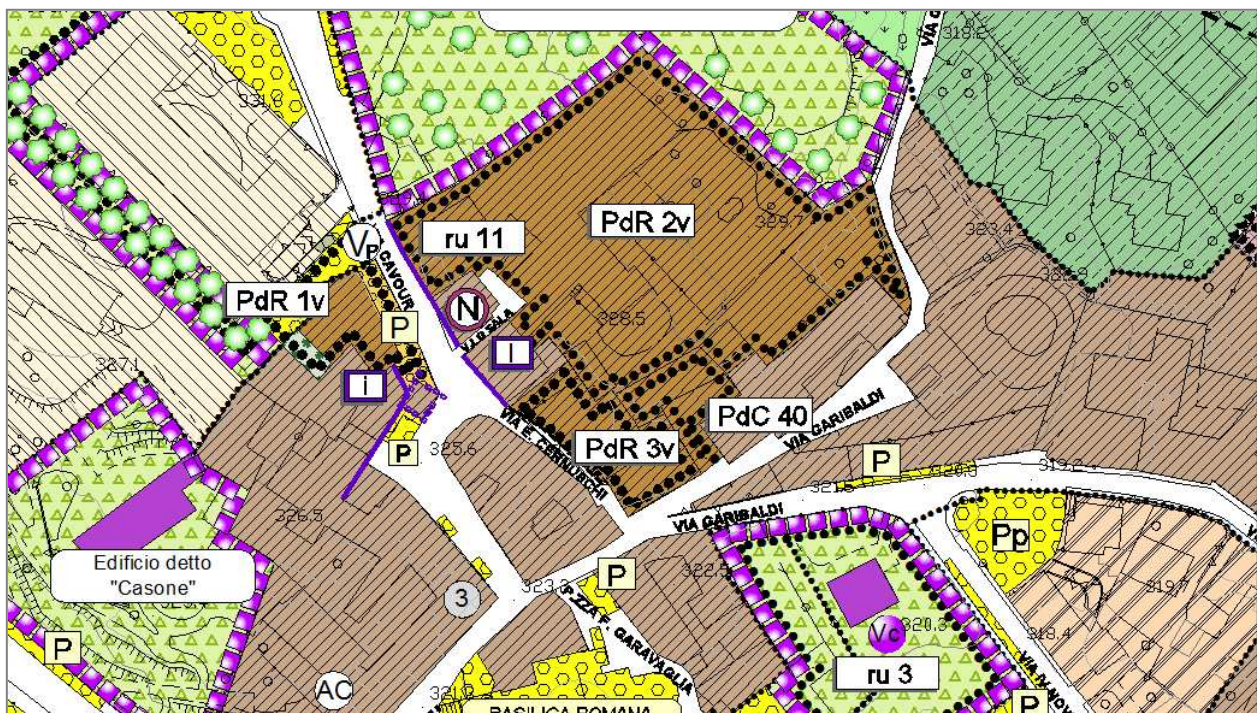
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



**MISSAGLIA**  
**PdR 2v - PIANO DI RECUPERO (EX ALBERGO CORONA) (DdP)**  
**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**VIA CAVOUR- VICOLO SALA- VIA GARIBALDI**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**



**MISSAGLIA**

**PdR 3 v- PIANO DI RECUPERO (DdP)**

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
VIA CERNUSCHI – VIA GARIBALDI**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione**

Il comparto è interessato dalla presenza di un edificio con fronte su via Cavour interessato da un androne che consente uno degli accessi al comparto denominato PdR 2 e con una propria caratterizzazione architettonica nell'ambito della cortina edilizia del centro storico. Il comparto si completa con un edificio posto all'angolo tra via Cernuschi e via Garibaldi, già oggetto di trasformazione edilizia e privo delle caratterizzazioni proprie del centro storico.

Il vigente piano del governo del territorio limita la delimitazione del comparto, sottoposto a piano di recupero ad un'unica proprietà.

La criticità propria del recupero del patrimonio edilizio esistente è relativa all'accesso al comparto che dovrà avvenire in parte da via Cavour ed in parte da via Cernuschi.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione del comparto ubicato nel centro di Missaglia, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

Il progetto di rigenerazione prevede lo stralcio funzionale dal comparto dell'edificio posto a nord con ingresso da via Cavour, l'allargamento stradale di via Cernuschi, anche con la demolizione e ricostruzione di parte dei volumi nella porzione più interna del compendio, al fine di meglio garantire la fruibilità dei luoghi e la sostenibilità degli interventi edificatori.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 5.241,00 mq.
- Volume esistente

E' consentita la demolizione di parte delle volumetrie dell'edificio posto lungo via Cernuschi a fronte dell'interesse pubblico consistente nell'allargamento della via medesima e la ricostruzione delle volumetrie nella porzione più interna del comparto in aderenza all'edificio esistente.

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

- Altezza: esistente  
per interventi di ricostruzione 12 metri  
Norme Urbanistiche: l'ultimo piano dell'edificio può essere realizzato completamente abitabile

- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori.
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo.

- **Destinazioni non ammesse:** medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni Paesaggistiche :**  
Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere preservata la cortina edilizia lungo la via Cavour, pertanto dovrà essere posta una particolare attenzione alla composizione architettonica e alla tinteggiatura della facciata dell'edificazione appartenente al comparto e fronteggiante la via Cavour.
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**  
**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
- **Aree di uso pubblico o generale viabilità :**

Il progetto della viabilità prevede l'ingresso principale del comparto da via **Cernuschi** e gli spazi da destinare ad autorimesse private, ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato in relazione alle diverse funzioni insediate dovranno essere realizzati interrati.

Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.

Si prevede la cessione a titolo gratuito al Comune previo frazionamento delle aree consistenti nell'allargamento di via **Cernuschi**.

- **Oneri concessori**  
Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50%.  
Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.  
Gli operatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovranno realizzare le opere pubbliche in precedenza descritte. Le suddette opere pubbliche 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 Recupero

### **Regime vincolistico**

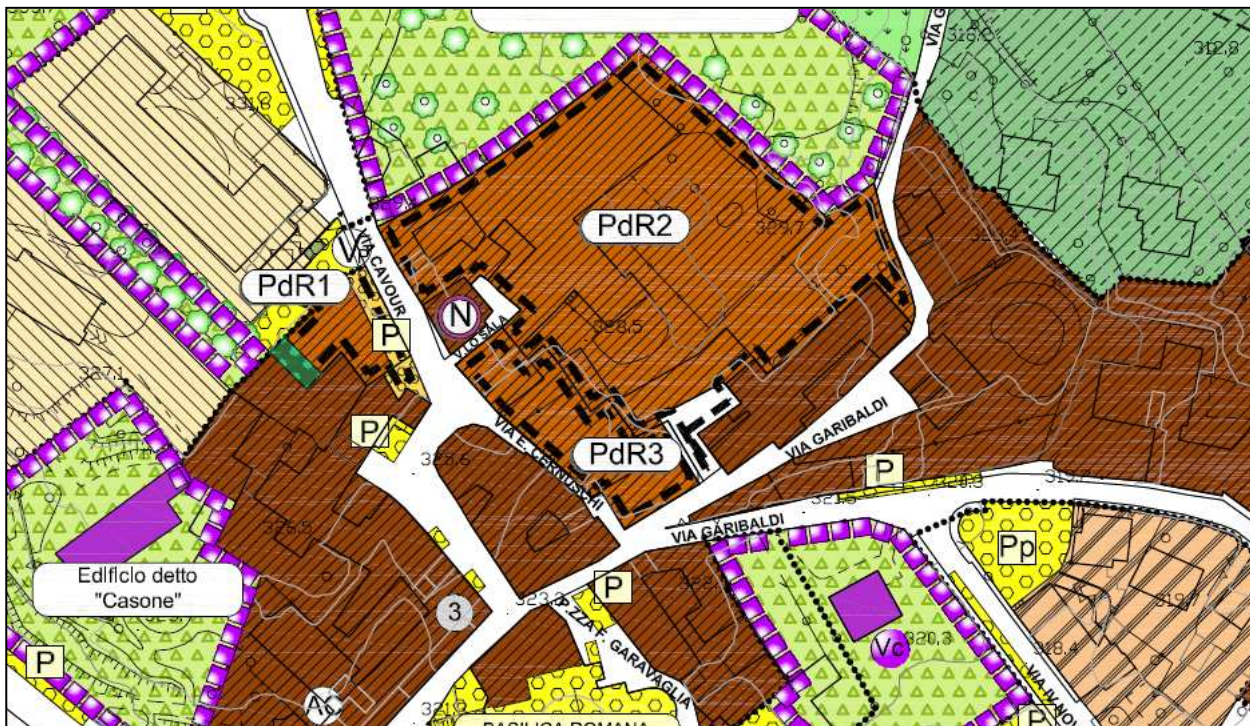
- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)
  - Perimetro del centro edificato
  - Perimetro del centro abitato
- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

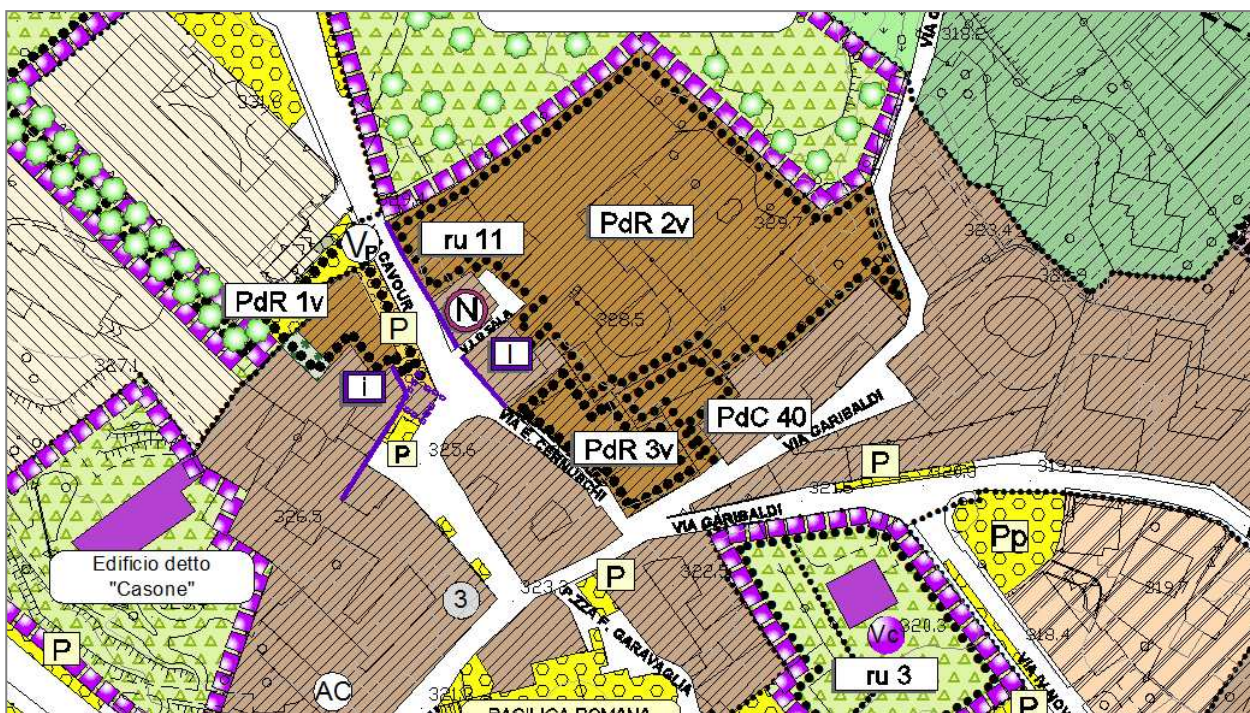
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



**MISSAGLIA**  
**PdR 3 v- PIANO DI RECUPERO (DdP)**  
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
VIA CERNUSCHI – VIA GARIBALDI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**



## TEGNOSO

### PdR 4 v - PIANO DI RECUPERO (DdP)

RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
C.NA TEGNOSO – VILLA MONETA CAGLIO - VIA T. MONETA

#### Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione

Il comparto è interessato dalla presenza della C.na Tegnoso – villa T. Moneta con relativo parco storico.

Il complesso storico riveste una significativa importanza, seppur non sottoposto a vincolo paesaggistico specifico, come si evince da quanto riportato nella relazione storica allegata alla presente variante urbanistica ed in quanto appartenente al sistema storico paesaggistico delle ville presenti sul territorio comunale.

La variante urbanistica prevede il riconoscimento anche del parco della villa, così come meglio rappresentato anche nelle mappe del catasto teresiano come parte integrante del contesto della villa storica.

L'intero complesso viene sottoposto a piano di recupero, nel quale viene consentito lo spostamento del tracciato della via T. Moneta, oggi prossimo all'edificazione storica al fine valorizzare l'identità della villa.

Nell'ambito della pianificazione attuativa si prevede la fruizione per pubblica utilità del laghetto quale risorsa di valenza pubblica oggi sottoutilizzata.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione del comparto ubicato nella frazione di , regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

Il progetto di rigenerazione prevede di inserire nell'ambito del comparto la riqualificazione del boschetto con il relativo roccolo appartenente alla medesima proprietà.

#### Parametri edilizio – urbanistici

• Superficie territoriale: 23.600,00

• Volume esistente

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

• Altezza: esistente

• Rapporto di copertura: esistente

• Area drenante: esistente

• Disposizioni speciali:

Nell'ambito del piano di recupero è ammesso lo spostamento della viabilità esistente via T. Moneta nella porzione posta in prossimità della villa con la finalità di valorizzare l'identità dell'edificio storico. Il progetto di rigenerazione prevede la riqualificazione del boschetto con il relativo roccolo appartenente alla medesima proprietà.

Destinazioni ammesse:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
  - **Prescrizioni Paesaggistiche :**  
Il progetto di recupero dovrà interessare sia la villa che il parco storico, pertanto il progetto edilizio dovrà essere integrato anche con una relazione con progetto agronomico del verde al fine di migliorare l'inserimento della nuova edificazione rispetto al contesto sensibile in cui la stessa è inserita.
  - **Prescrizioni approfondimenti di settore :**  
**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
  - **Aree di uso pubblico o generale :**  
Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.  
Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato e, [laddove possibile, in armonia con la composizione architettonica degli edifici, reperire spazi per la sosta in fregio alla pubblica viabilità \(via Moneta\)](#)
  - **Oneri concessori**  
Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50%.  
Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.  
Gli eventuali interventi di riqualificazione e/o per l'uso pubblico saranno realizzati a scomputo degli oneri concessori ed oggetto di apposita convenzione urbanistica.
  - **Modalità di intervento:** Piano Attuativo – Piano di Recupero

**Regime vincolistico**

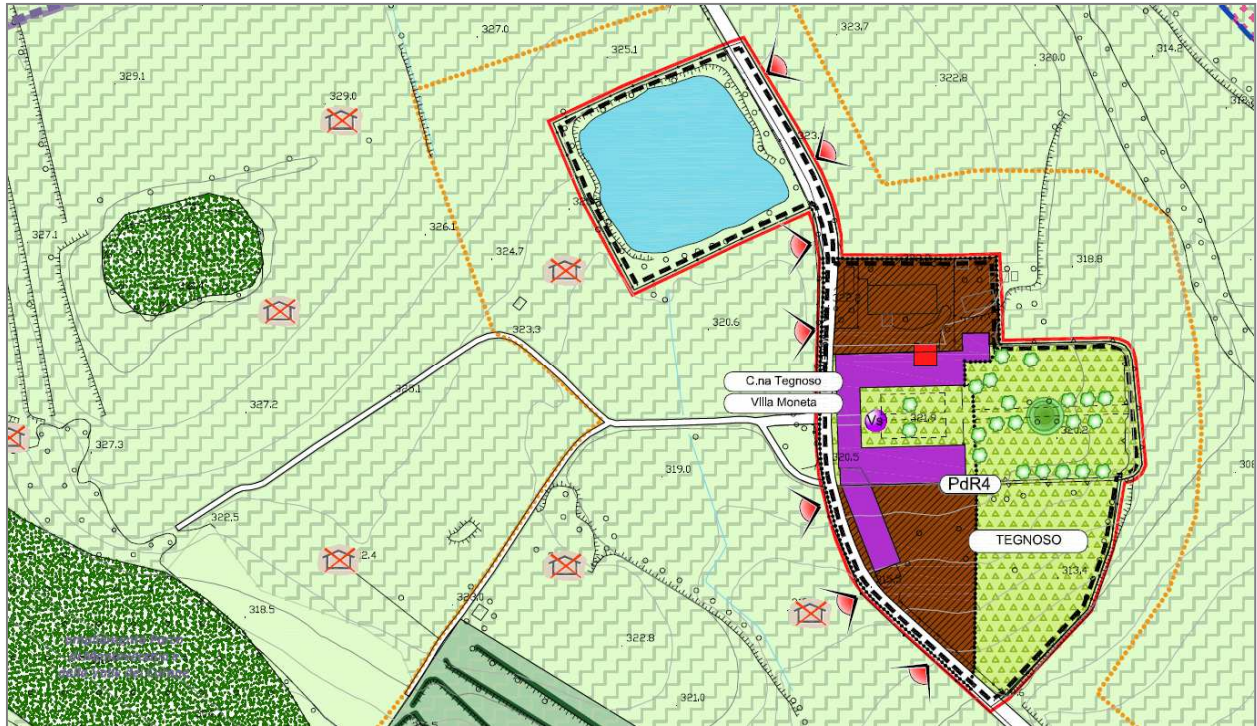
- Vincoli ambientali – tecnologici:
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Parte in Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni  
Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni (Laghetto)
- Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Rete Ecologica Provinciale: Parte in ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
- Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

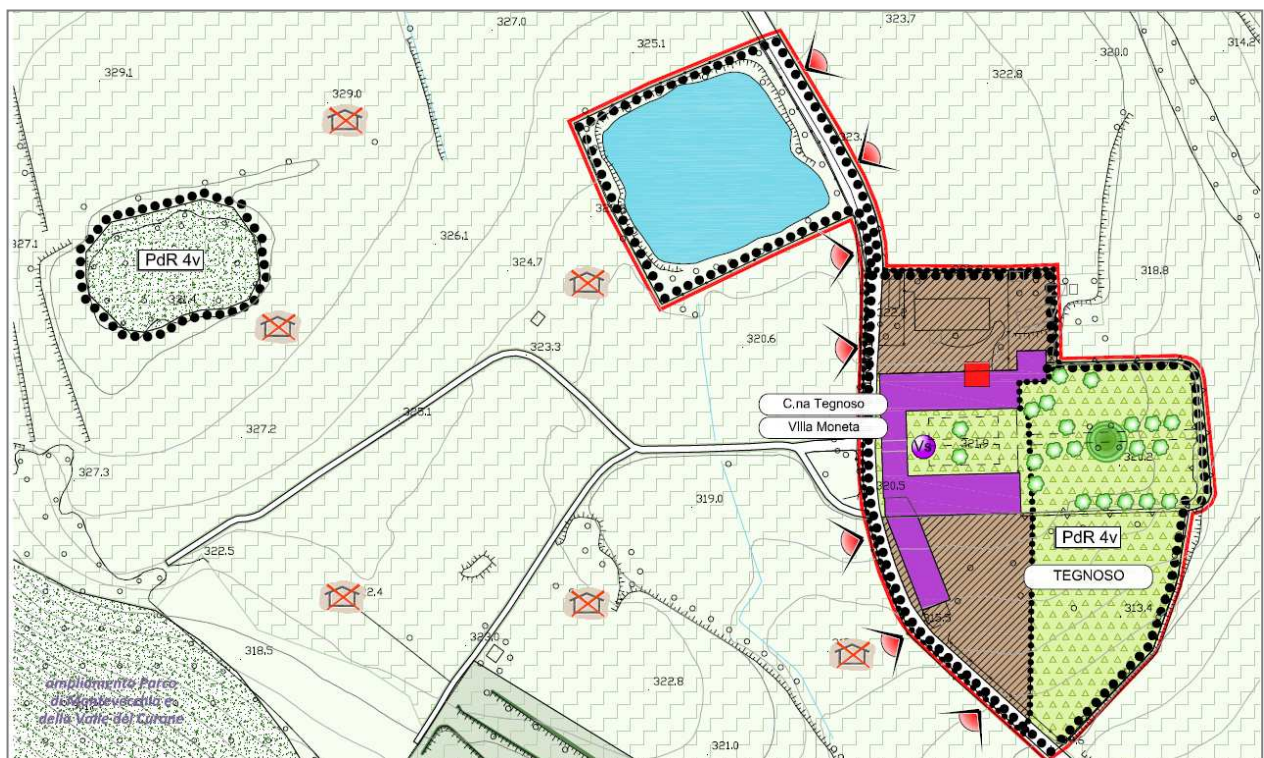
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



**TEGNOSO**  
**PdR 4 v - PIANO DI RECUPERO (DdP)**  
**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**C.NA TEGNOSO – VILLA MONETA CAGLIO - VIA T. MONETA**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**



**MISSAGLIA**

**PdR 5 v - PIANO DI RECUPERO (DdP)**

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
CORSO EUROPA – VIA DESIDERATA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione**

Il comparto inserisce un ambito territoriale ubicato lungo Corso Europa ed interessato dalla presenza di un edificio destinato ad un impianto tecnologico della Telecom che non potrà essere oggetto di dismissione e che definisce anche un vincolo per la nuova edificazione che dovrà essere realizzata nell'ambito del comparto.

La strumentazione urbanistica conferisce un indice edificatorio all'ambito territoriale e comprende nel perimetro dell'ambito gli spazi necessari alla realizzazione della nuova viabilità collegamento a sud del comparto tra Corso Europa e via Desiderata.

In attuazione delle previsioni contenute nello studio viabilistico è posta in capo al comparto la razionalizzazione della rotatoria lungo Corso Europa in corrispondenza dell'innesto con via Garibaldi. Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione del comparto ubicato nella frazione di Missaglia, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 8.070,00 mq.
- Superficie fondiaria 3.800,00 mq.
- Indice edificatorio 0,50 mc/mq.
- Volume 4.035,00 mc  
oltre al volume esistente dell'impianto tecnologico palazzina Telecom  
Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.
- Spazi a parcheggio di proprietà del condominio oggetto di riqualificazione in relazione alla realizzazione della nuova viabilità 560, 00 mq
- Viabilità in progetto collegamento tra Corso Europa e via Desiderata 660,00 mq.
- Spazi da destinare a parcheggio e verde all'interno del comparto 1.400,00 mq.
- Aree a verde di protezione – prive di capacità volumetrica 970,00 mq.
- Altezza: 8 metri
- Rapporto di copertura: 60%
- Area drenante: 20%
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**  
**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.  
**Approfondimento acustico:** deve essere redatta valutazione del clima acustico (art. 5 della Legge 106/2011) e la valutazione di impatto acustico per le attività complementari da realizzarsi in adiacenza alle abitazioni

• Destinazioni ammesse:

- funzione principale : commerciale no food e relativi accessori
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo, residenza nel limite di 120 mq. per la residenza della proprietà e/o del custode per ogni attività insediata.

- Destinazioni non ammesse: grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - residenza

• Aree di uso pubblico o generale- viabilità :

Il progetto della viabilità e dei servizi prevede la razionalizzazione della rotatoria in Corso Europa ubicata in corrispondenza dell'innesto con via Garibaldi , la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra Corso Europa e via Desiderata. Nell'ambito degli interventi viabilistici dovrà essere rivista la distribuzione degli spazi a parcheggio al servizio del vicino condominio. Le aree destinate a parcheggio e verde interne al comparto dovranno andare a soddisfare le esigenze di parcheggio privato al servizio della nuova attività insediata ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione e/o cessione delle aree standard. Dovranno essere frazionate e cedute a titolo gratuito le aree destinate alla nuova viabilità.

• Oneri concessori ed opere pubbliche

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50%.

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

L'operatore a scempe degli oneri concessori dovrà realizzare le opere pubbliche descritte nel precedente paragrafo. Le suddette opere pubbliche 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. La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

L'acquisizione delle aree e i rapporti con le proprietà private terze per la resa disponibilità delle aree volte alla realizzazione degli interventi saranno in capo all'Amministrazione comunale.

**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)
- Perimetro del centro abitato

• Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• Classe studio acustico: Classe IV - Aree di intensa attività umana  
Fascia di pertinenza acustica 100 m

• Rete Ecologica Provinciale: Interessato da emergenze geomorfologiche lineari

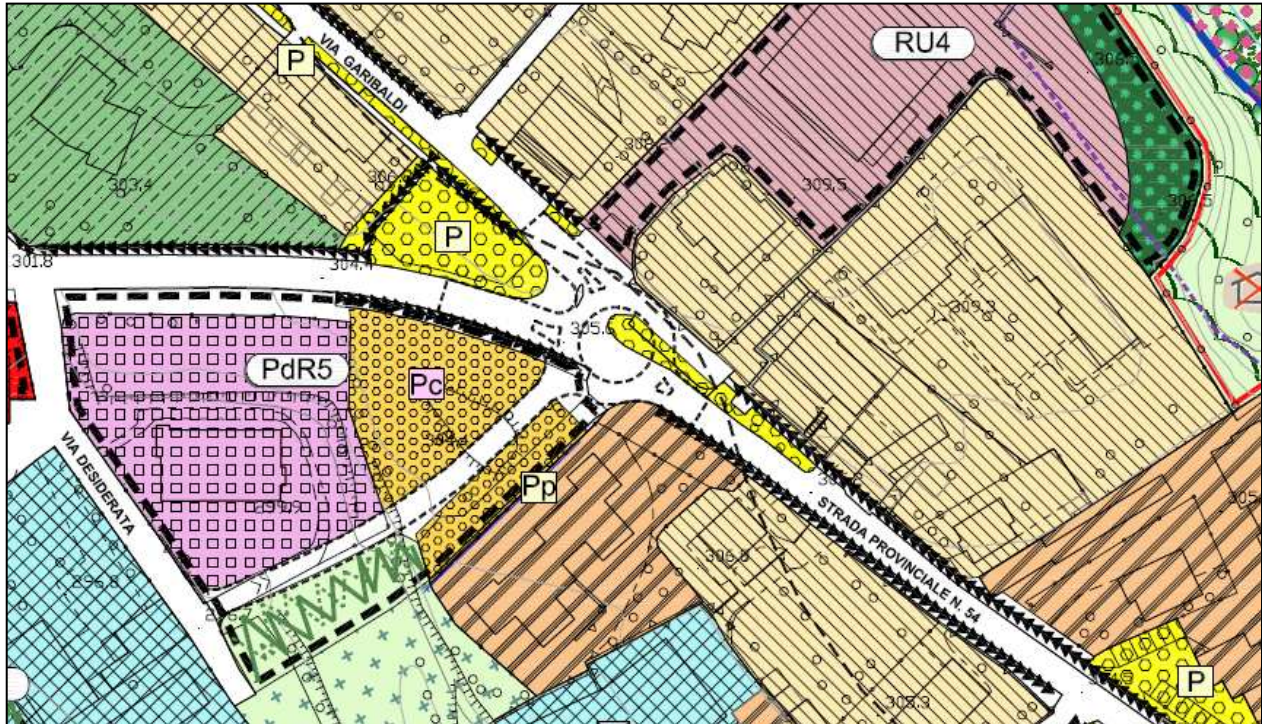
• Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

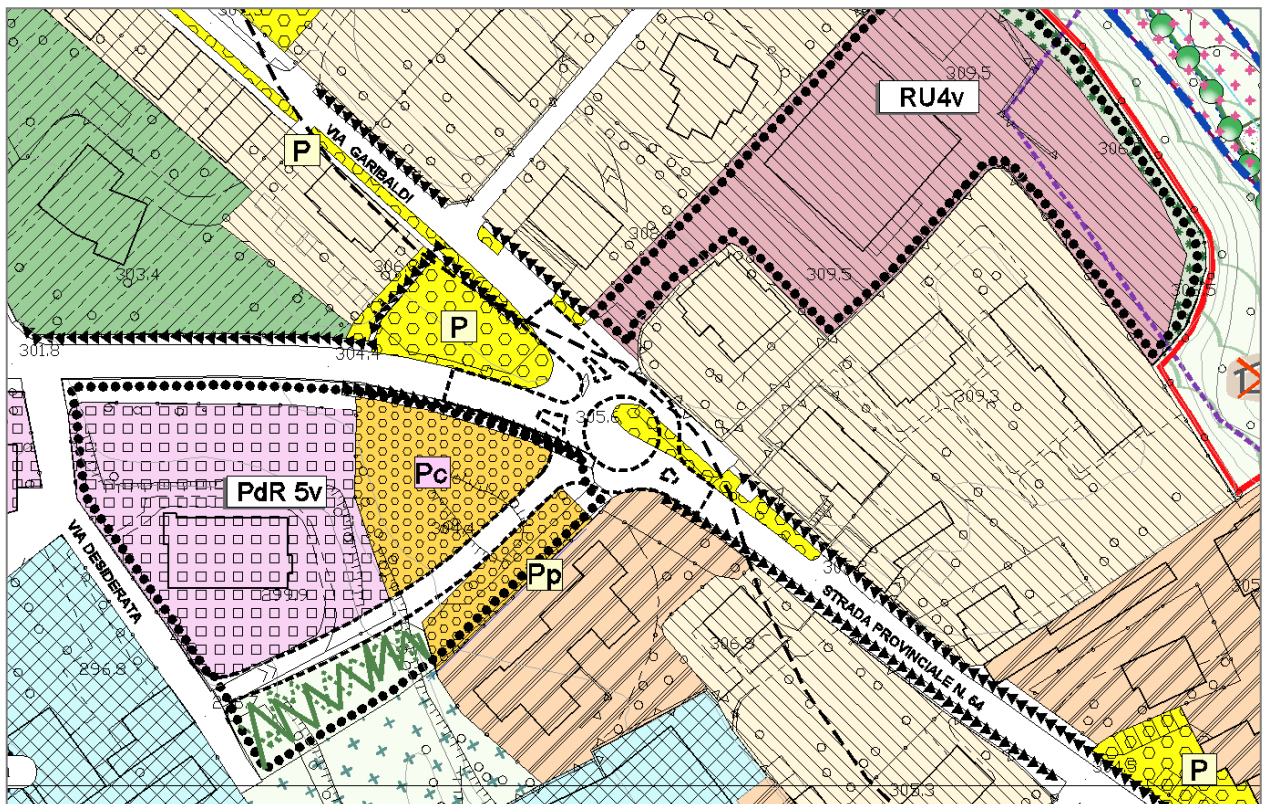
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



**MISSAGLIA**  
**PdR 5 v - PIANO DI RECUPERO (DdP)**  
**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**CORSO EUROPA – VIA DESIDERATA**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**



**BARRIANO**

**PdR 6 v - PIANO DI RECUPERO (DdP)**

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
VIA GIUDITTA PASTA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione**

Il comparto interessa edificazione esistente appartenente al nucleo storico della località Barriano oltre ad aree di pertinenza delle medesime ove attualmente vi sono accessori che definiscono una situazione di disordine a margine dell'impianto storico

Il vigente piano del governo del territorio definisce il comparto conferendo alle abitazioni storiche la relativa area di pertinenza ed attribuendo il volume già assegnato al contesto, in aggiunta all'edificazione oggetto di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Quanto sopra al fine di poter dare attuazione ad una pianificazione maggiormente consona allo stato dei luoghi , migliorando la situazione di disordine delle aree prossime al nucleo storico e inserendo nel confinante comparto oggetto di espansione una protezione ambientale.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione del comparto ubicato nella frazione di Barriano, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 1.280,00 mq.
- Volume esistente
- Incremento capacità edificatoria su parte del lotto di cui al mappale n° 1926  
Volume assegnato ..... 800,00 mc.  
Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.
- Altezza: 8,50
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori.
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

• **Prescrizioni Paesaggistiche** :

La composizione architettonica e l'inserimento dei nuovi volumi posti in prossimità del vecchio nucleo dovrà inserirsi in modo coerente con il patrimonio edilizio esistente di impianto storico.

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde che qualifichi da un punto di vista ambientale i contesti ubicati in adiacenza con la barriera a verde di protezione del centro storico afferente al progetto di rete ecologica comunale.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore** :

**Approfondimento geologico**: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

• **Aree di uso pubblico o generale** :

Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50%.

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

• **Modalità di intervento**:

Piano Attuativo – Piano di Recupero

**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)
- Parte in Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n°12/2005)
- Perimetro del centro abitato

• **Classe di fattibilità geologica**: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• **Pericolosità Sismica Locale**: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• **Classe studio acustico**: Classe III - Aree di tipo misto

• **Rete Ecologica Provinciale**: Esterno alla rete ecologica

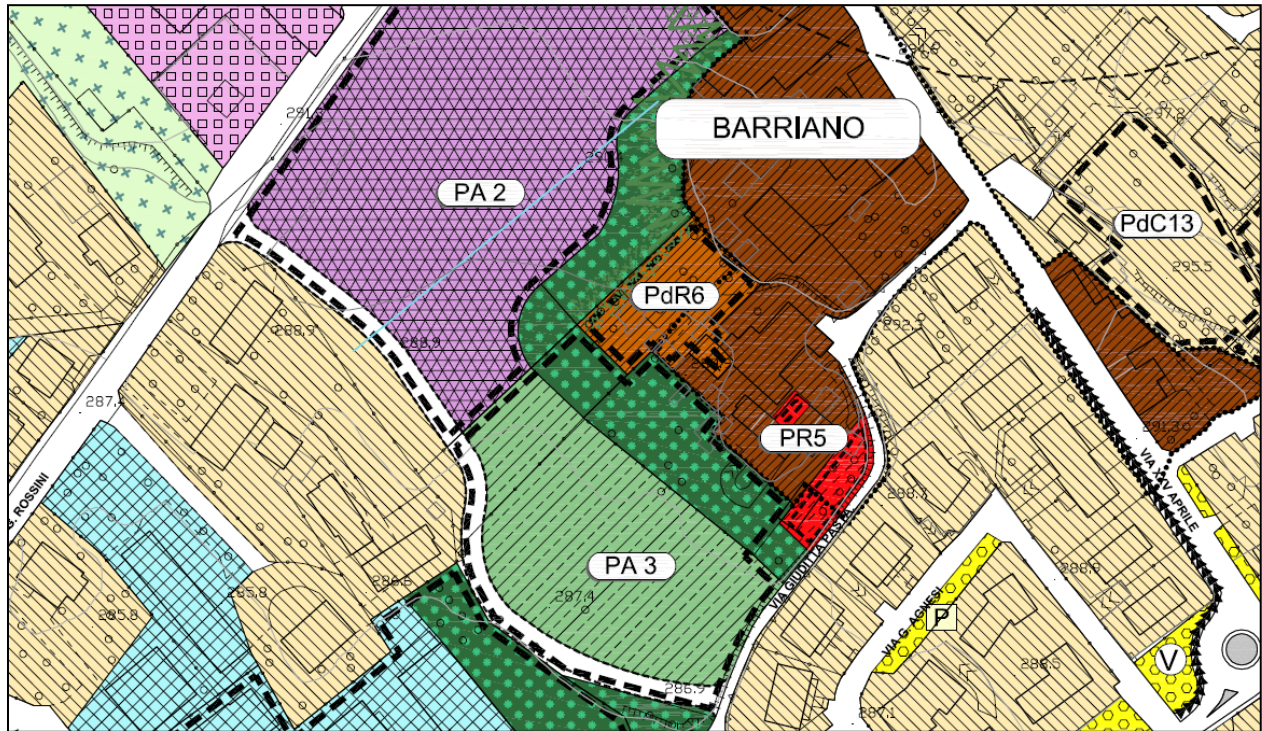
• **Rete Ecologica Regionale**: Esterno alla rete ecologica

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

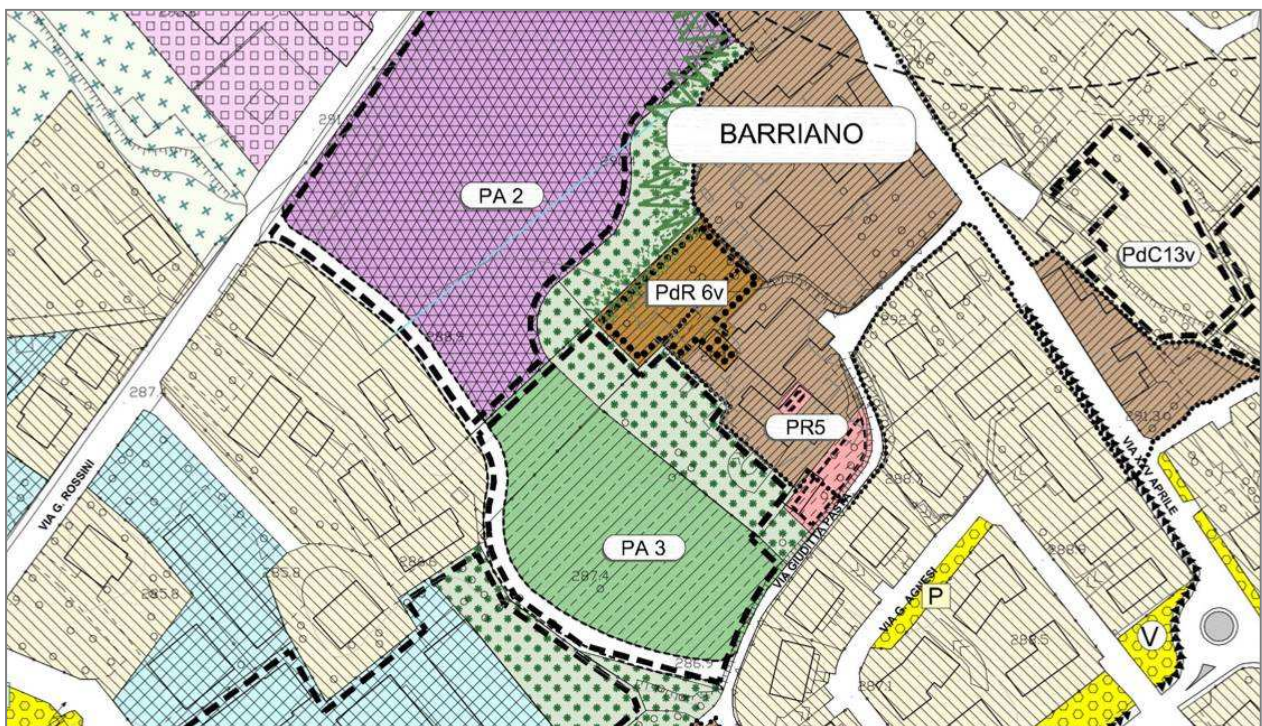
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



**BARRIANO**  
**PdR 6 v - PIANO DI RECUPERO (DdP)**  
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
VIA GIUDITTA PASTA



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**



**LOMANIGA - LOCALITA' OLIVA**

**PdR 7v - PIANO DI RECUPERO - "EX CEMENTERIA" (DdP)**

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
VIA DEGLI ULIVI**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione**

Il comparto è interessato dall'edificio e relativa area di pertinenza della ex Cementeria che rileva una valenza storico – simbolica sul territorio comunale.

Il vigente piano del governo del territorio prevede la conferma della zona industriale per la porzione di comparto ove si rileva la presenza dell'attività insediate escludendole dal vincolo del piano particolareggiato e sottoponendo le stesse alla regolamentazione dettata nelle norme tecniche di attuazione del piano delle regole dalla zona industriale.

In considerazione della valenza storico – simbolica dell'edificio della ex Cementeria, oggi dismesso, e della qualificazione architettonica del medesimo, l'edificio e l'ambito territoriale di appartenenza viene sottoposto a preventiva pianificazione attuativa piano di recupero al fine di preservare la caratterizzazione propria dello stesso. Viene conservata la destinazione industriale.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione del comparto ubicato nella frazione di Lomaniga, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 4.590,00 mq.
- Volume esistente

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

- Altezza: esistente
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : funzioni produttive industriali e artigianali – depositi – magazzini e laboratori relativi alle attività ammesse – uffici e attività funzionali alla produzione – attività espositive e di vendita dei prodotti – spazi di pertinenza – residenza di servizio (max 120 mq di s.l.p. per attività)
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: funzioni residenziali – funzioni commerciali – funzioni terziarie diffuse – funzioni agricole

• **Prescrizioni Paesaggistiche :**

Il progetto di recupero dovrà valorizzare e conservare l'architettura caratterizzante l'edificio di valore storico- simbolico ed ambientale dell'ex Cementeria quale testimonianza culturale di archeologia industriale oggi ancora leggibile sul territorio comunale.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

**Valutazione ambientale preliminare:** dovrà essere effettuata una indagine preliminare per la caratterizzazione dei suoli che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso. Tale indagine è da concordare con l'ente competente ARPA. Qualora dovessero essere effettuati interventi di bonifica dell'area, le opere edilizie dovranno essere avviate solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, al fine di attestare la compatibilità dei livelli della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d'uso previste, ai sensi della normativa vigente.

• **Aree di uso pubblico o generale :**

Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato **con destinazione residenziale**. Per le destinazioni d'uso diverse dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, devono essere previste le dotazioni di aree per parcheggio come definite dalle norme tecniche di attuazione.

• **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50%.

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

• **Modalità di intervento:** Piano Attuativo – Piano di Recupero

• **Valutazione di incidenza ZSC:**

Gli interventi devono essere sottoposti a specifico studio di incidenza al fine di identificare le corrette e necessarie misure di mitigazione

**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)
- Parte in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Parco Regionale di Montevecchia e Valle del Curone
- Perimetro del centro abitato

• **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• **Pericolosità Sismica Locale:** Aree a pericolosità potenziale

• **Classe studio acustico:** Classe IV - Aree di intensa attività umana

• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

• **Rete Ecologica Regionale:** Elementi di Primo Livello

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

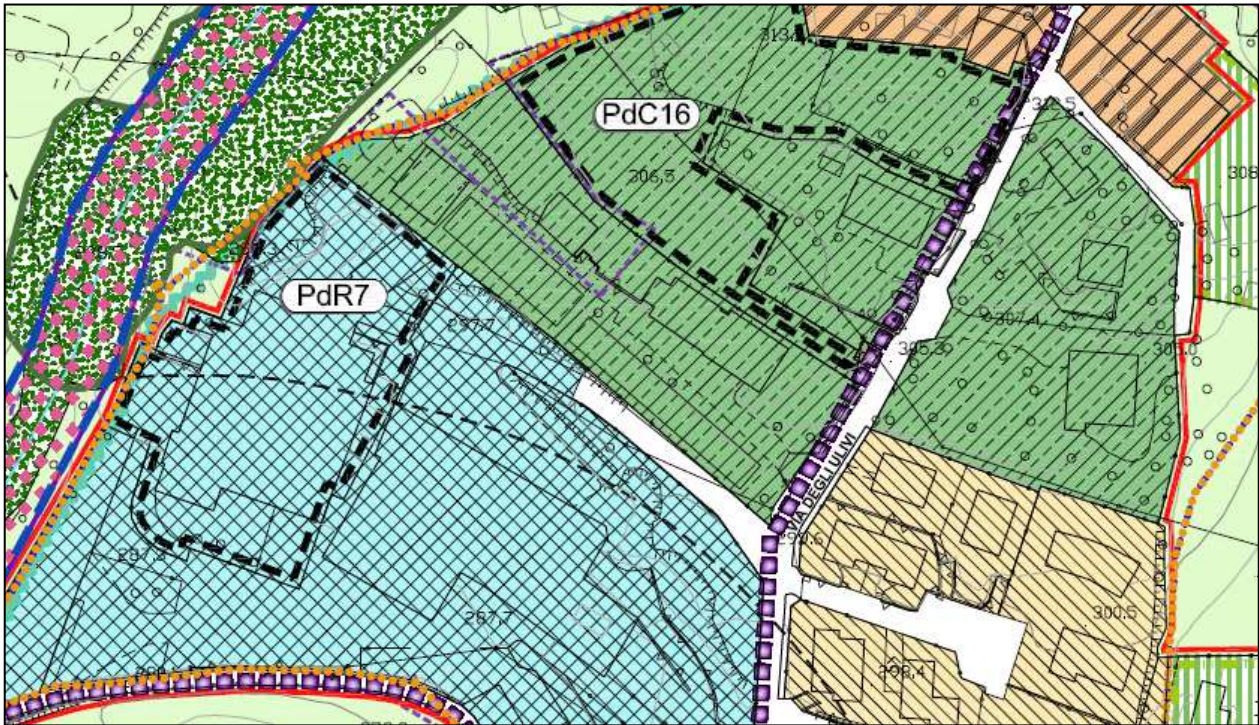
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



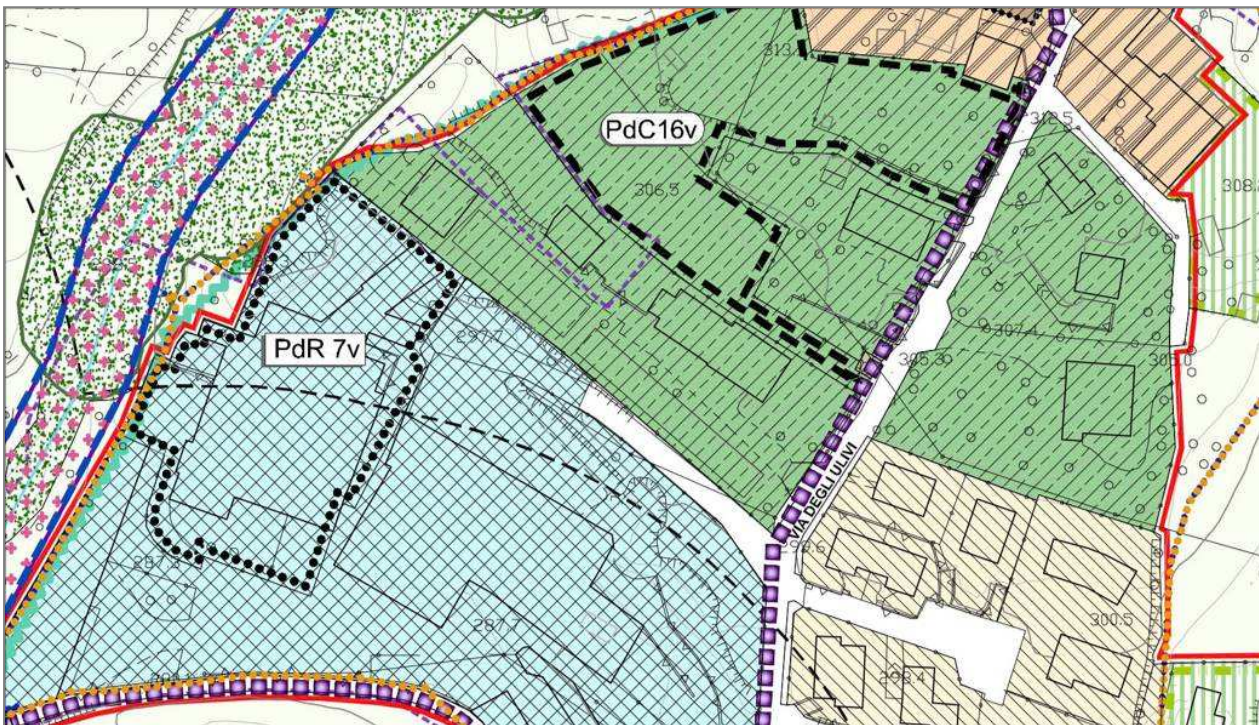
LOMANIGA - LOCALITA' OLIVA

**PdR 7v - PIANO DI RECUPERO - "EX CEMENTERIA" (DdP)**

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
VIA DEGLI ULIVI**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**



**NOVAGLIA**

**PdR 8 - PIANO DI RECUPERO – “C.NA NOVAGLIA” (DdP)**

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
VIA NOVAGLIA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione**

L'ambito territoriale interessa l'edificio residenziale ed un edificio con attuale destinazione agricola, ubicato in prossimità del centro storico di Novaglia, ricompreso nel vigente strumento urbanistico nel piano particolareggiato di Novaglia.

A seguito del ridisegno urbanistico del comparto come riportato in apposita scheda normativa RU 6v, si è escluso dal compendio il compendio sopra descritto al fine di poter dar luogo al processo di rigenerazione della frazione.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione dell'intero compendio ubicato in prossimità del nucleo di Novaglia, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

Il progetto urbanistico di rigenerazione prevede altresì la pressochè totale riduzione di consumo di suolo previsto dal documento di piano, limitando il compendio oggetto di intervento ai contesti prossimi al tessuto urbano consolidato e già individuati come ambiti di rigenerazione nel vigente strumento urbanistico.

**Parametri edilizio – urbanistici**

• Superficie territoriale: 3.075,00 mq..

• Volume assegnato: 1.100,00 mc

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

• Altezza massima: 10,00 metri

• Piani fuori terra 3 piani comprensivi del piano sottotetto abitabile

• Rapporto di copertura: 30%

• Area drenante: 30%

• Destinazioni ammesse:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico- ricettivo

• 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.

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.

I progetti edilizi dovranno uniformare il progetto del verde di pertinenza delle abitazioni dovranno essere accompagnato da un progetto del verde redatto da esperto in materia.

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.

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

Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

Inoltre dovrà essere formata un'area di parcheggio ad uso pubblico prevedendo almeno un posto auto esterno ogni nuova unità immobiliare oltre a quelle esistenti. L'operatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà realizzare l'area a parcheggio ad uso pubblico sopra descritta. Le suddette opere pubbliche 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.

- **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50% .

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

• **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 di recupero

**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 limose 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

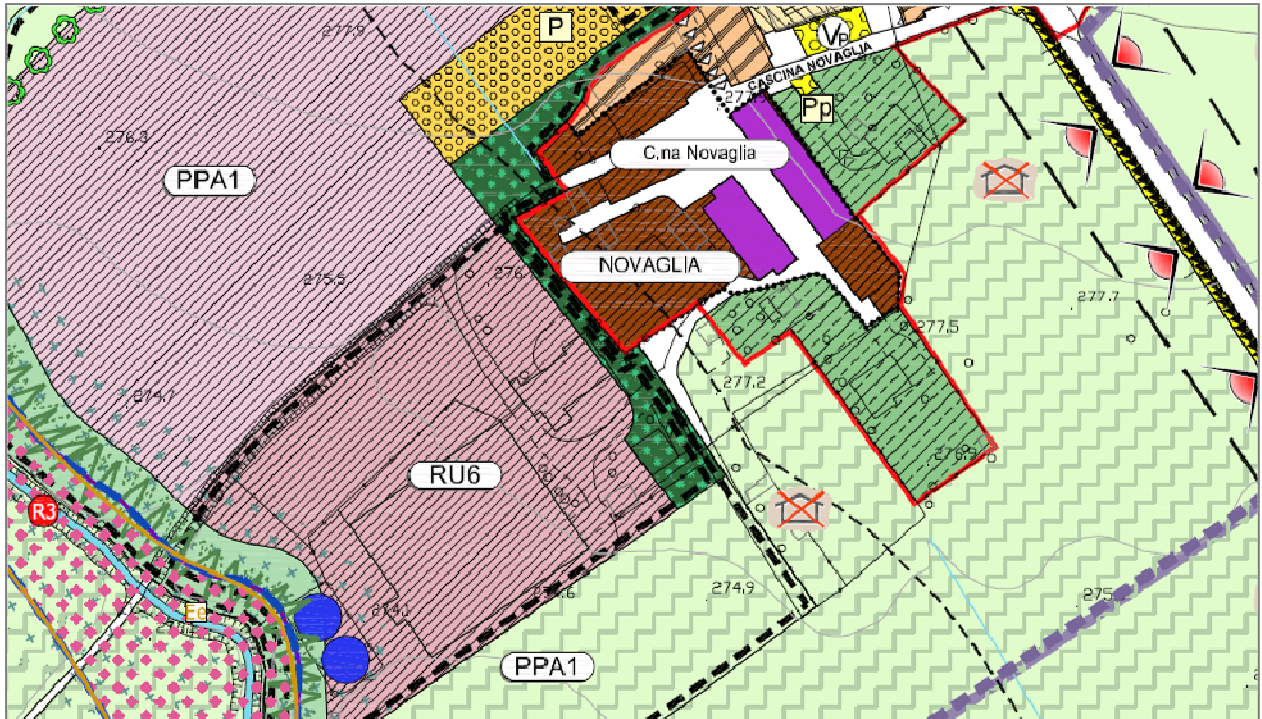
• **Rete Ecologica Regionale:** Elementi di Primo Livello

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

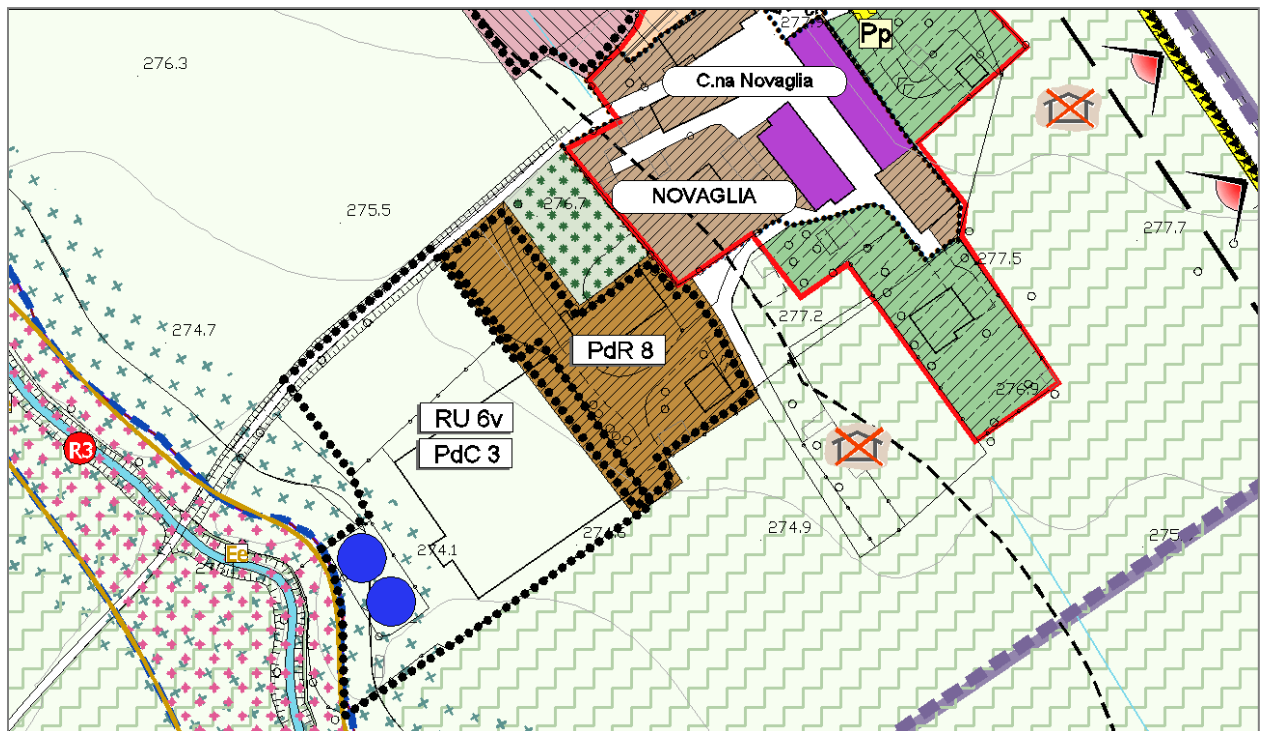
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo e di rigenerazione urbana non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



**NOVAGLIA**  
**PdR 8 - PIANO DI RECUPERO – “C.NA NOVAGLIA” (DdP)**  
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
VIA NOVAGLIA



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**

## CAMPU' SUPERIORE

### PdR 9 - PIANO DI RECUPERO – "C.NA CAMPU' SUPERIORE" (DdP)

RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
VIA CAMPU' SUPERIORE

#### Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione

L'ambito territoriale interessa un edificio in centro storico dismesso per cui si rileva l'esigenza di eseguire un intervento di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico, nonché una nuova delimitazione del comparto, comprendendo le aree pertinenziali, con la finalità di realizzare degli spazi da destinare a parcheggio pubblico.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione dell'intero compendio ubicato nella località di Campù Superiore, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

Il progetto urbanistico di rigenerazione prevede altresì la pressochè totale riduzione di consumo di suolo previsto dal documento di piano, limitando il compendio oggetto di intervento ai contesti prossimi al tessuto urbano consolidato e già individuati come ambiti di rigenerazione nel vigente strumento urbanistico.

#### Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 2.675,00 mq.
- Volume 2.400,00 mc.

E' consentita la demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente con ampliamento volumetrico sino al raggiungimento della volumetria assegnata e la realizzazione di autorimesse interrate

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

- Altezza: 8 metri
- Piani fuori terra 2 piani oltre a sottotetto non abitabile
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori, turistico- ricettivo B&B, affittacamere,
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
  -
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - artigianato di servizio- artigianato di servizio alla persona

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

Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato **con destinazione residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, devono essere previste le dotazioni di aree per parcheggio come definite dalle norme tecniche di attuazione.**

- **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50% .

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

A titolo di contributo straordinario a fronte della volumetria aggiuntiva concessa al comparto verrà corrisposto al Comune di Missaglia un importo pari ad € 50.000,00 da impiegarsi nella ristrutturazione dell'ala ovest di villa Cioja.

Quanto sopra verrà regolamentato in apposita convenzione urbanistica.

- Modalità di intervento: Piano Attuativo – Piano di Recupero

**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)
- F 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
- Pericolosità Sismica Locale: Aree a pericolosità potenziale
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

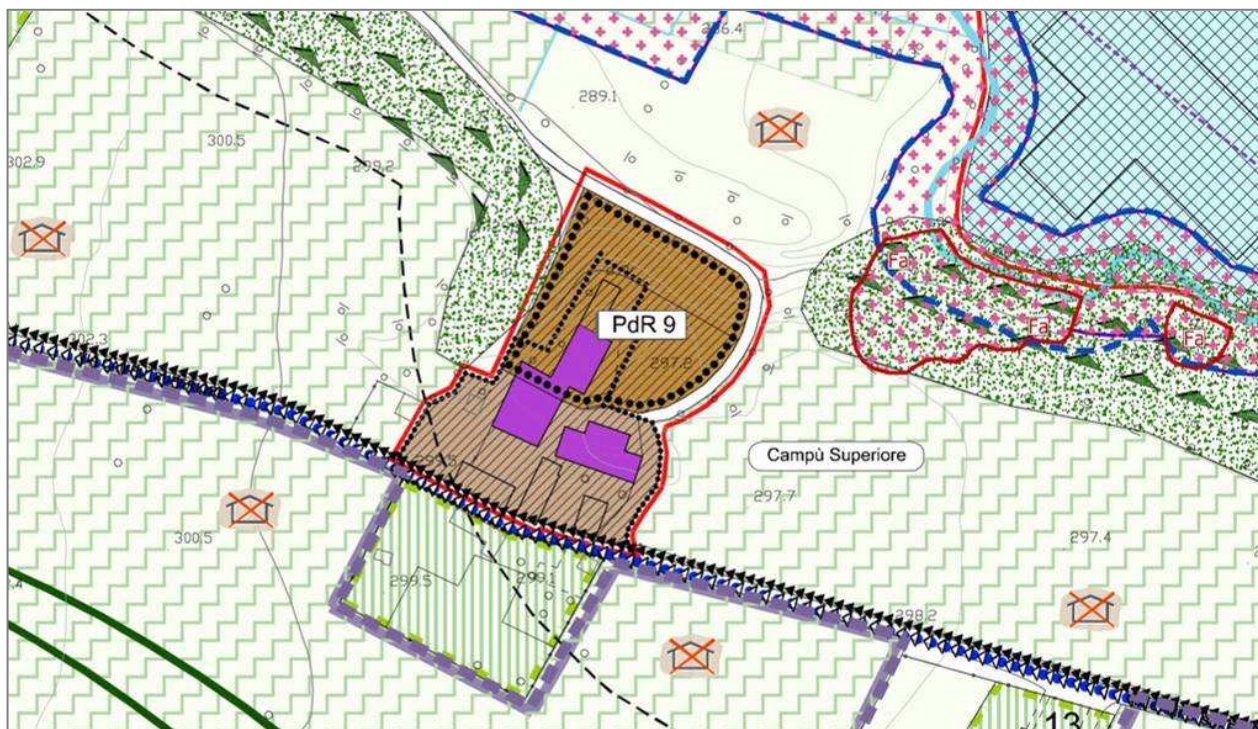
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



**CAMPU' SUPERIORE**  
**PdR 9 - PIANO DI RECUPERO – “C.NA CAMPU' SUPERIORE” (DdP)**  
**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**VIA CAMPU' SUPERIORE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**

## OSSOLA

### PdR 10 - PIANO DI RECUPERO (DdP)

RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
VIA DEI MULINI

#### **Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione**

L'ambito territoriale interessa un edificio esistente dismesso con relativa area di pertinenza posto in prossimità del nucleo storico di Ossola ed attualmente classificato in ambito agricolo  
Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis  
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione dell'intero compendio ubicato nella località di Ossola, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

#### **Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 2.915,00 mq.
- Volume esistente  
*(limitatamente al volume esistente dell'edificio individuato al mapp. 2965)*  
Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.
- Altezza: 8 metri
- Piani fuori terra 2 piani oltre a sottotetto non abitabile
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori, turistico- ricettivo B&B, affittacamere,
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona.*Il piano di recupero potrà comportare il mantenimento dell'uso agricolo familiare ed orticolo anche ai fini della conservazione di una tradizione culturale che caratterizza i contesti.*
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio - artigianato di servizio- artigianato di servizio alla persona
- **Aree di uso pubblico o generale :**  
Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.  
Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50% .

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

- Modalità di intervento: Piano Attuativo – Piano di Recupero

**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)
- Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone

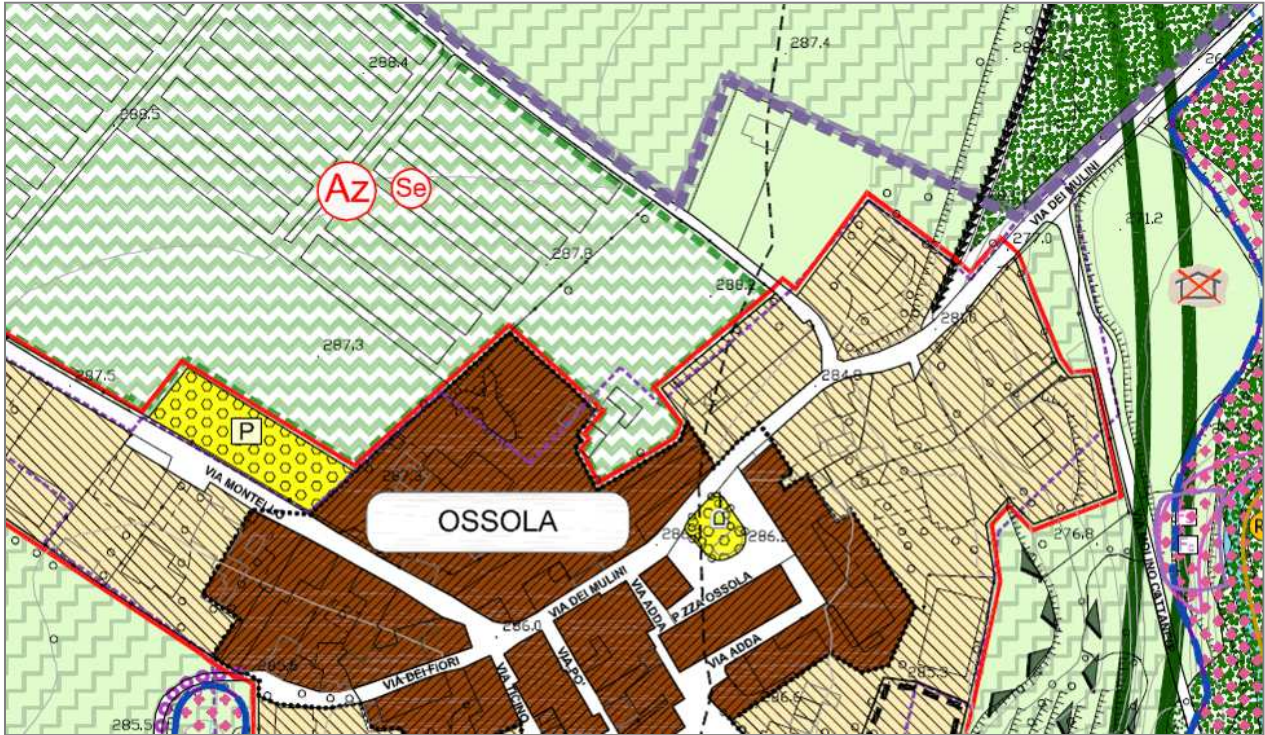
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree a pericolosità potenziale
- Classe studio acustico: Classe II - Aree prevalentemente destinate alla residenza
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

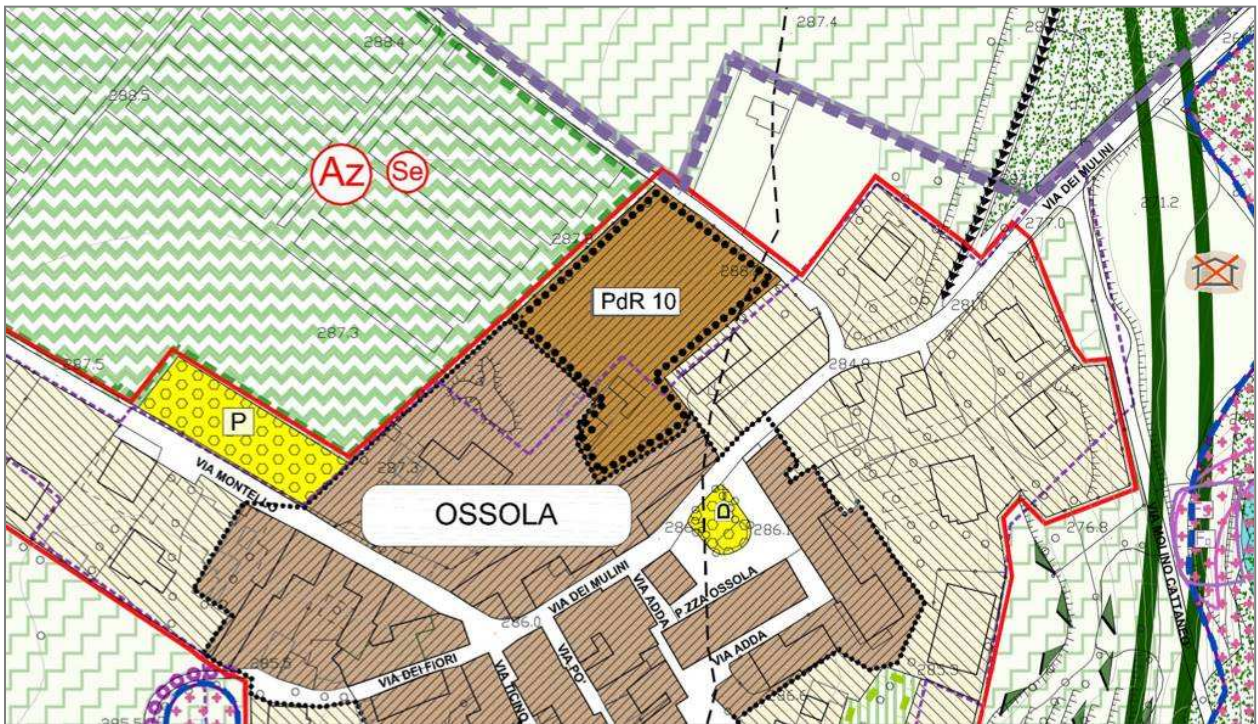
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



**OSSOLA**  
**PdR 10 - PIANO DI RECUPERO (DdP)**  
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
VIA DEI MULINI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**



**LOMANIGA**

**PdC 19 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (DdP)**

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**

**VIA S. FERMO- PIAZZA PIO IX**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto edificato ubicato tra Piazza Pio XII, via Molgora e via S. Fermo. Il vigente piano del governo del territorio, in considerazione della ubicazione strategica del comparto sottopone il medesimo a permesso di costruire convenzionato al fine di garantire la cessione delle aree standard pubblici per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio di cui il contesto territoriale è carente.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione del comparto ubicato nel centro di Missaglia, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

Il progetto di rigenerazione prevede la monetizzazione delle aree standard e la localizzazione in loco dei parcheggi da destinare alla nuova attività che si andrà ad insediare.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 1.825,00 mq.
- Aree da destinare a parcheggio privato al servizio della nuova attività 530,00 mq.
- Superficie fondiaria 1.295,00 mq.
- Volume : esistente

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

- Altezza: esistente
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : turistico- ricettivo- alberghiero- ristorante – bar- esercizi commerciali di vicinato , B&B, uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
  - funzioni complementari : residenza e relativi accessori
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

- **Aree di uso pubblico viabilità e parcheggi:**

Il progetto dei servizi prevede la monetizzazione delle aree standard e la localizzazione in loco dei parcheggi privati al servizio delle nuove attività. Debbono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

- **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50% .

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato  
(art. 28 bis D.p.r. n°380/2001 e s.m.i.)

### **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)
- Parte in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Parco Regionale di Montevecchia e Valle del Curone
- Perimetro del centro abitato

- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

- **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

- **Classe studio acustico:** Classe IV - Aree di intensa attività umana  
Fascia di pertinenza acustica 100 m

- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

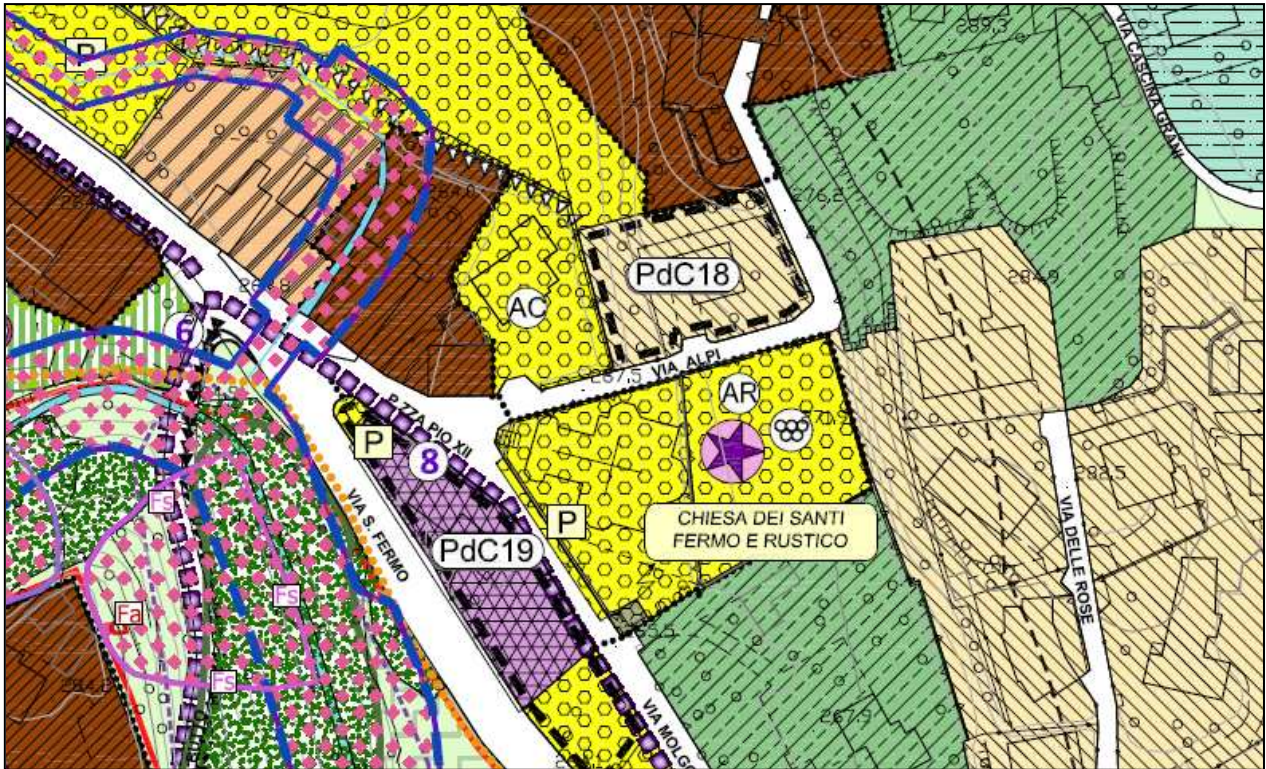
- **Rete Ecologica Regionale:** Elementi di Primo Livello

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

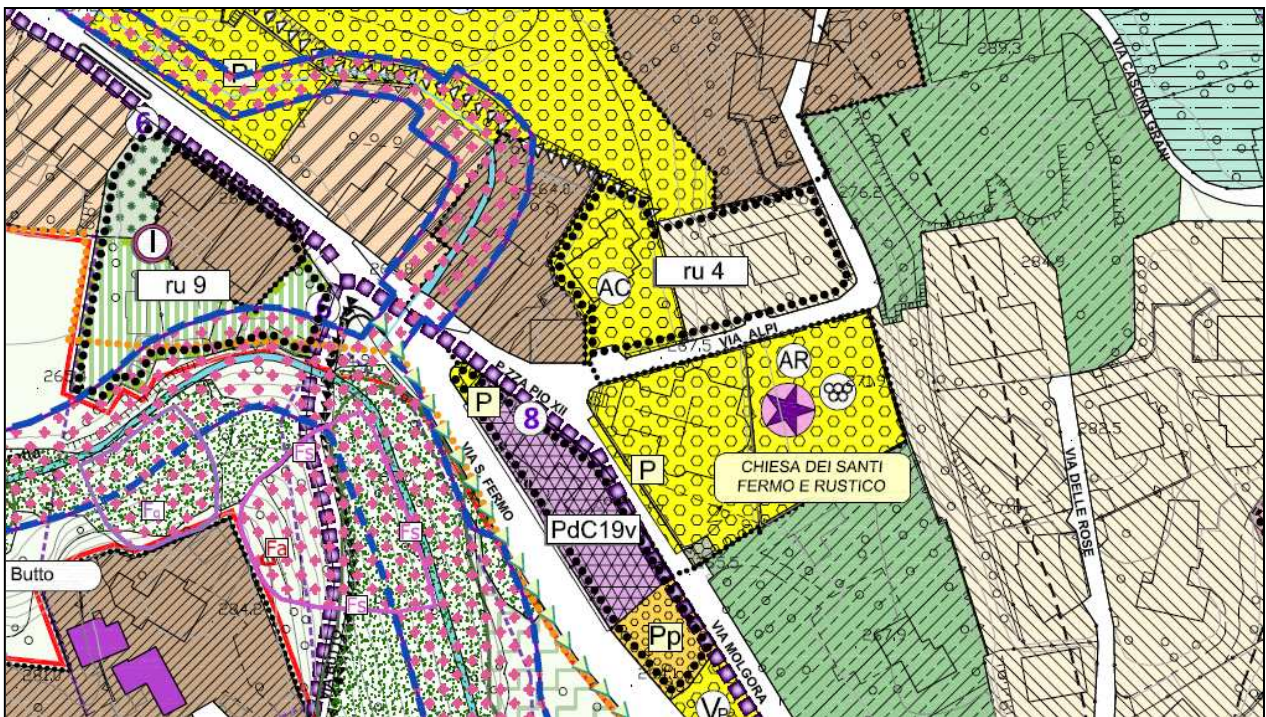
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



**LOMANIGA**  
**PdC 19 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (DdP)**  
**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**VIA S. FERMO- PIAZZA PIO IX**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**



**MISSAGLIOLA**  
**PdC 39 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (DdP)**  
**EX PII DI VIA RIVA (FU FIVEBT)**  
**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**VIA RIVA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione**

L'ambito territoriale interessa un compendio artigianale dismesso, posto in adiacenza di aree agricole, già oggetto di programma integrato di intervento e pertanto azionato dalla strumentazione urbanistica vigente come piano attuativo in fase di attuazione.

La concertazione a suo tempo effettuata con l'Amministrazione Comunale, risalente ad un'epoca economica significativamente differente rispetto alla situazione contemporanea non ha reso possibile la realizzazione degli interventi.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione dell'intero compendio ubicato nella località di Missagliola, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

Il progetto di rigenerazione prevede il recupero di un edificio dismesso posto in prossimità di contesti agricoli di elevato valore paesaggistico, con una significativa riduzione dei volumi già oggetto di convenzionamento.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 6.645,00 mq.
- Volume assegnato 6.500,00 mc.
- Volume aggiuntivo da convenzionare 1.500,00 mc

E' consentita la demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente con ampliamento volumetrico sino al raggiungimento della volumetria assegnata

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%

**Prescrizione urbanistica:**

**Il 50% del volume e della superficie coperta ammessa possono essere sviluppati su tre piani con l'ultimo piano mansardato**

- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori, turistico- ricettivo B&B, affittacamere,
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico- ricettivo

- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - artigianato di servizio- artigianato di servizio alla persona

- **Aree di uso pubblico o generale - opere pubbliche:**

In alternativa alla cessione delle aree standard da destinare a parcheggio si prevede la loro monetizzazione.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

Dovranno essere realizzate le seguenti opere pubbliche:

- Riqualficazione ed allargamento di via Riva compresa asfaltatura [da Cabina elettrica antistante civico 17 e sino al termine di via Riva](#)

- Formazione di pista ciclopedonale lungo via Riva

- adeguamento e potenziamento di tutti i sottoservizi relativi al comparto, ad eccezione della rete fognaria a servizio del lotto1 che sarà anche al servizio del lotto 2 ([del previgente P.I.I.](#))

[La convenzione urbanistica stabilirà il reperimento di un servizio di quartiere consistente in una sala multifunzionale con relativo spazio esterno e/o un'area verde attrezzata di quartiere da concordare con l'Amministrazione Comunale.](#)

- **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50% . Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione. Gli operatori a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovranno realizzare le opere pubbliche in precedenza descritte. Le suddette opere pubbliche 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: Permesso di Costruire Convenzionato

### **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)

- Perimetro del centro abitato

- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

- Pericolosità Sismica Locale: Aree a pericolosità potenziale

- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica

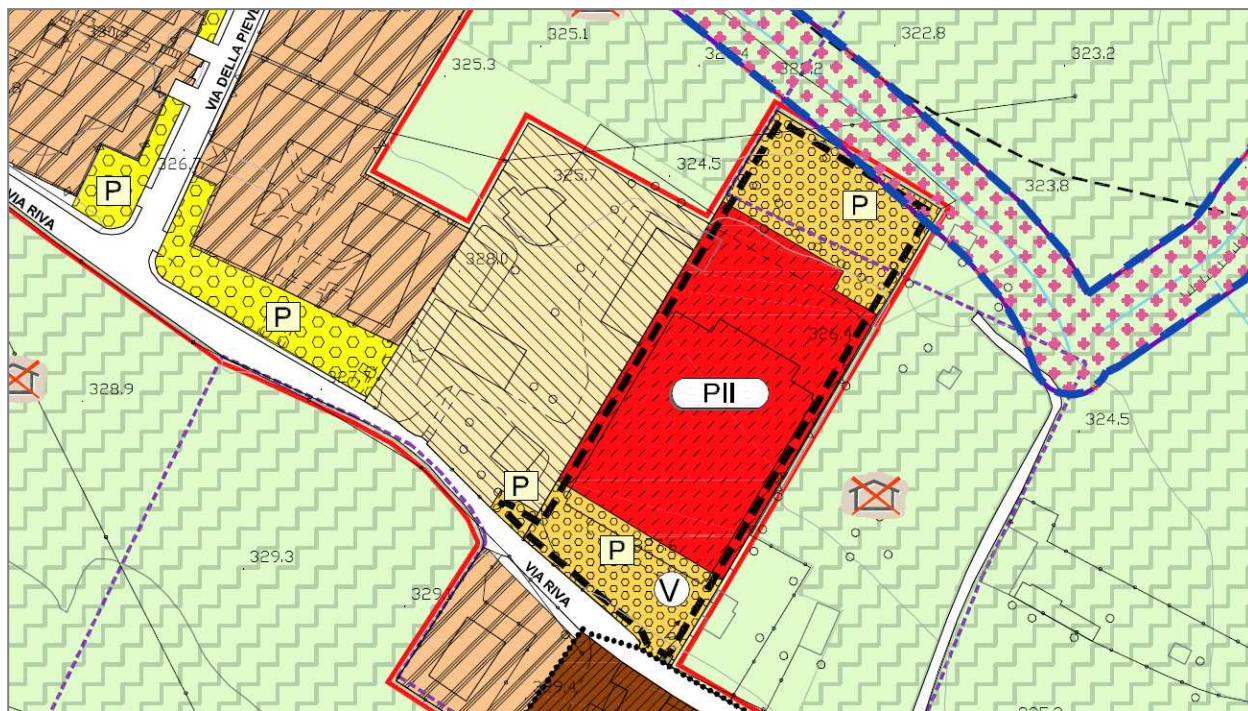
- Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

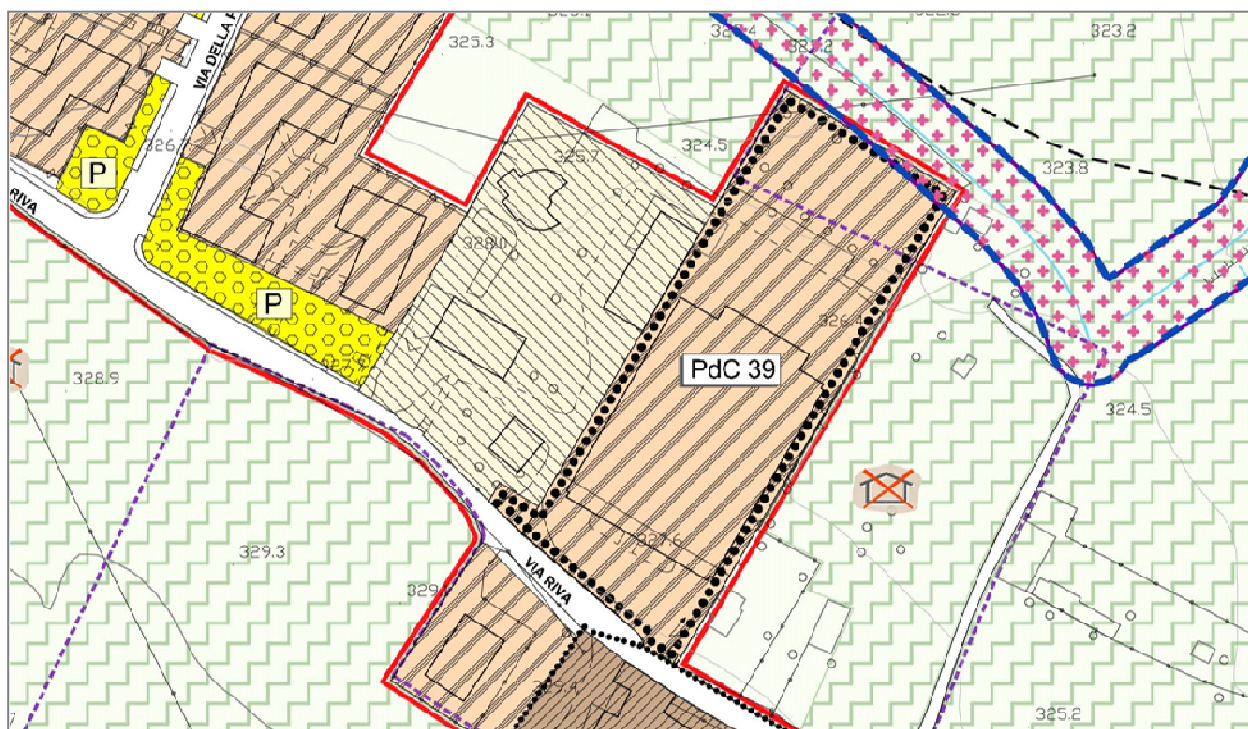
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



**MISSAGLIOLA**  
**PdC 39 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (DdP)**  
**EX PII DI VIA RIVA (FU FIVEBT)**  
**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**VIA RIVA**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**

MISSAGLIA

**PdC 40 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (DdP)**

RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
VIA GARIBALDI

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione**

L'ambito territoriale interessa una porzione del piano di recupero Pdr2V composto da un corpo di fabbrica con accesso indipendente da via Garibaldi. Lo stralcio del lotto funzionale dal compendio di piu' ampie dimensioni, ne consente l'attuazione attraverso un processo maggiormente celere e consente di poter riutilizzare una porzione di compendio attualmente dismesso.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione dell'intero compendio ubicato nella località di Missaglia, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 392,00 mq.
- Volume assegnato esistente  
Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed il cambio di destinazione d'uso dei locali accessori esistenti – rustici esistenti nella funzione residenziale.  
Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.
- Altezza: esistente
- Piani fuori terra esistente
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori, turistico- ricettivo B&B, affittacamere,
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico- ricettivo
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - artigianato di servizio- artigianato di servizio alla persona

• **Aree di uso pubblico o generale - opere pubbliche:**

Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

• **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50% .

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato

**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)
- Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)
- Perimetro del centro edificato
- Perimetro del centro abitato

- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

- **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto

- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

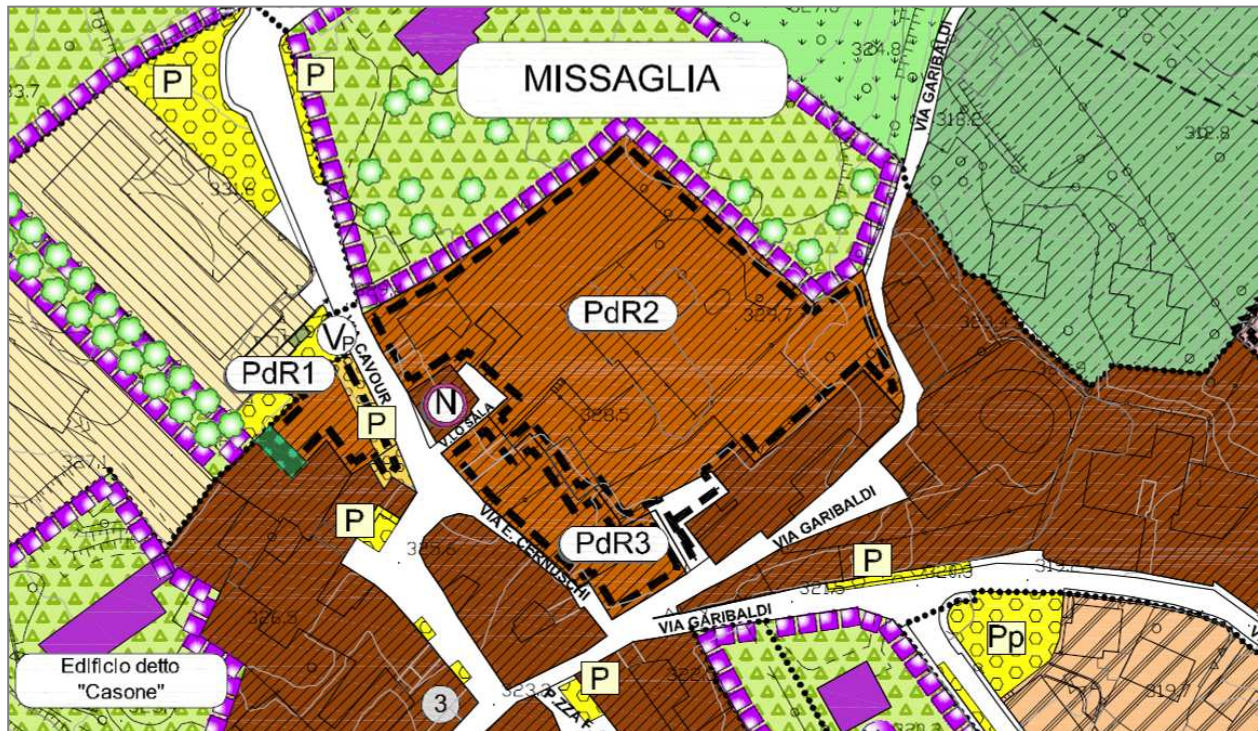
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

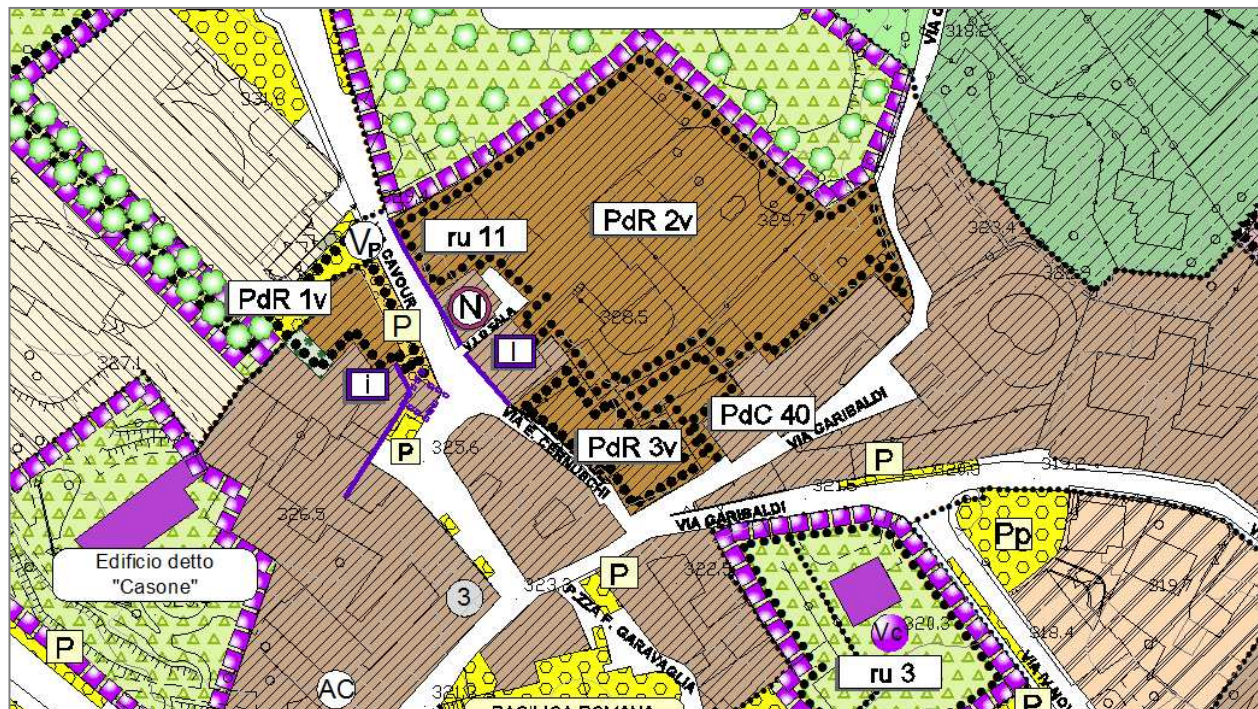
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



**MISSAGLIA**  
**PdC 40 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (DdP)**  
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)  
VIA GARIBALDI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**



## **2.2- GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Il nuovo piano del governo del territorio conferma un unico ambito di trasformazione denominato nel vigente documento di piano ambito AT2, riducendo la dimensione del medesimo sul lato nord e la volumetria conferita al compendio.

La riconferma dell'ambito deriva dall'esigenza di implementare gli spazi da destinare a parcheggio pubblico lungo via della Misericordia al servizio della parte di paese e per la fruizione del Monastero della Misericordia.

Nella scheda in relazione alla edificazione delle porzioni definite accessorio dal nuovo regolamento edilizio è da considerarsi come parametro quello indicato nelle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, rispetto all'ambito territoriale considerando come riferimento l'indice edificatorio.

**DOCUMENTO DI PIANO  
GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

## MISSAGLIA

### P.L. – PIANO DI LOTTIZZAZIONE EX AT2 (DdP)

#### VIA DELLA MISERICORDIA

#### Descrizione dell'area e progetto urbanistico

L'ambito territoriale inerisce un ambito di trasformazione già indicato dal precedente piano del governo del territorio.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio in considerazione dell'interesse pubblico derivante dalla realizzazione di un importante numero di spazi a parcheggio pubblico posti in capo al comparto, riconferma la previsione urbanistica, riducendo le volumetrie conferite al compendio nella precedente scheda di piano.

#### Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie fondiaria: 3.460,00 mq.
- Superficie spazi da destinare a parcheggio pubblico: 1.030,00 mq.
- Superficie territoriale: 2.430,00 mq.
- Volume assegnato 1.600,00 mc.
- Altezza: 8 metri
- Piani fuori terra 2 piani oltre a sottotetto non abitabile
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori, turistico- ricettivo B&B, affittacamere,
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico- ricettivo
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - artigianato di servizio- artigianato di servizio alla persona
- Aree di uso pubblico o generale - opere pubbliche:

Il soggetto attuatore dovrà cedere e realizzare la superficie di spazi destinati a parcheggio pubblico pari a 1.030,00 mq  
Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
- Oneri concessori

Il soggetto attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà realizzare le opere pubbliche in precedenza descritte. Le suddette opere pubbliche 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.

In sede di rilascio del titolo edilizio dovrà essere versato il costo di costruzione.



• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 30% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non compresi nel tessuto urbano consolidato.

- Modalità di intervento: Piano di lottizzazione

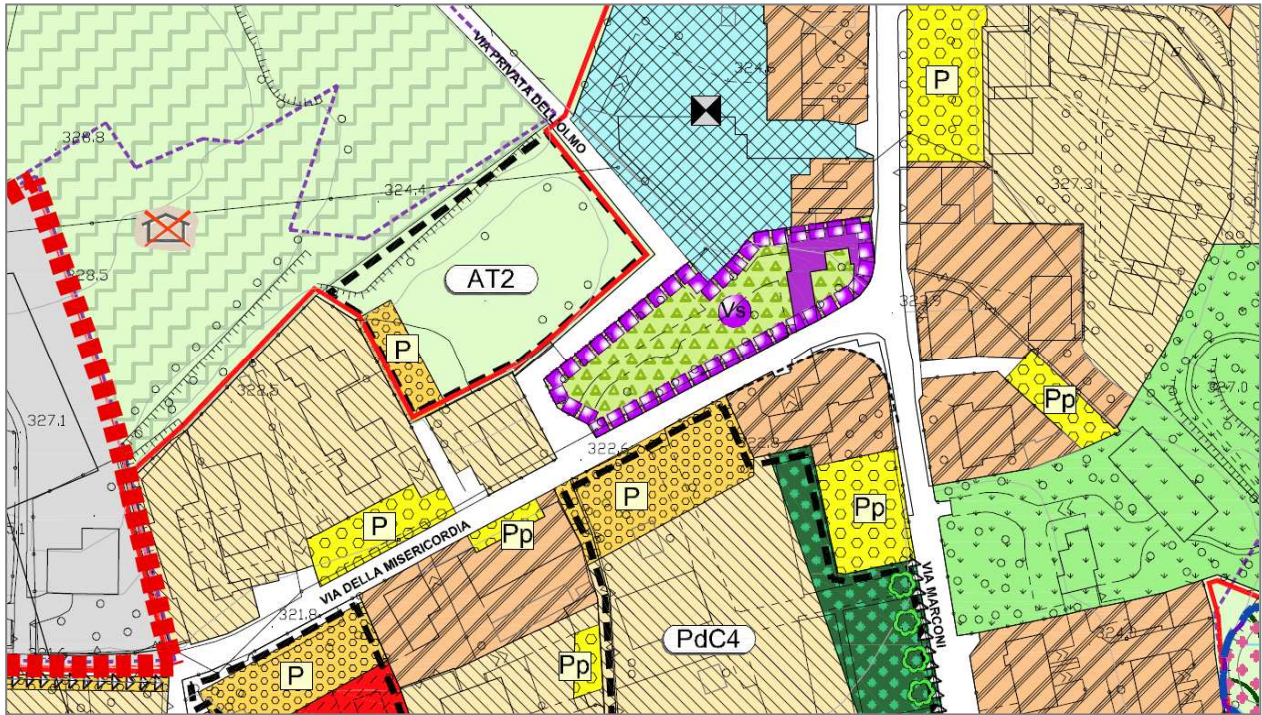
**Regime vincolistico**

- 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)
  - Perimetro del centro abitato
  - Perimetro centro edificato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree a pericolosità potenziale
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

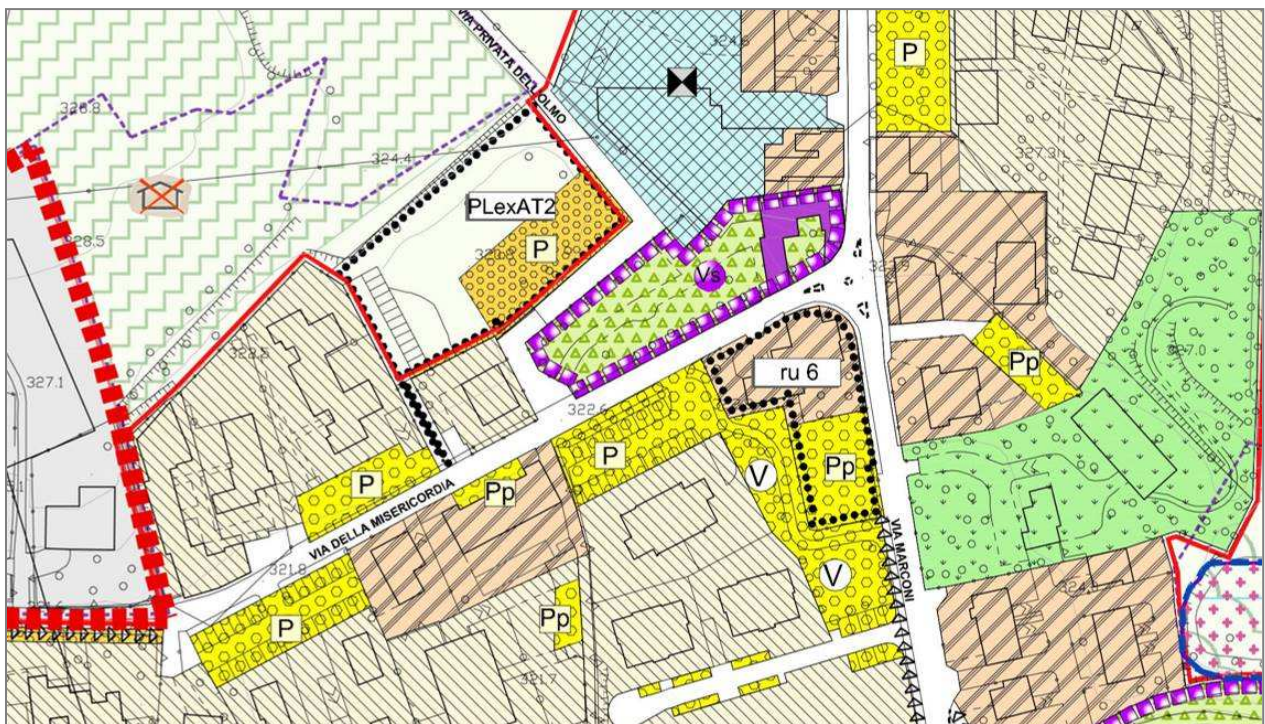
**ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**MISSAGLIA**  
**P.L. – PIANO DI LOTTIZZAZIONE EX AT2 (DdP)**  
**VIA DELLA MISERICORDIA**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE