



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

ART. 36 - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO

Le schede normative degli ambiti di completamento costituiscono parte integrante dell'impianto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

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.



PIANO DELLE REGOLE

MISSAGLIA
(EX P.L. RENGIONE) - VIA LAVANDAIA
P.A 1V- EX P.L. RENGIONE
NORMA SPECIALE LETTERA f1 e f2

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto trova il proprio riferimento iniziale negli elaborati grafici allegati al Piano di lottizzazione originario approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 130 del 02.10.1987.

Dalla relazione redatta dal Responsabile dell'Area Edilizia privata ed Urbanistica arch. Maurizio Corbetta in data 05.02.2014 alla Giunta Comunale emerge che il piano di lottizzazione ha trovato la propria parziale attuazione attraverso l'edificazione di parte del comparto, mediante la sottoscrizione di 6 convenzioni urbanistiche. In quest'ultima si evidenzia inoltre che debbono essere ancora cedute al comune delle superfici con destinazioni ad area standard per un totale di 14.884 mq.

Il previgente piano del governo del territorio definisce l'ambito libero non oggetto di edificazione qualificandolo come ambito AUTr4a, diminuendo l'indice edificatorio sul lotto dall'originario 1,00 mc/mq. ad un indice edificatorio pari a 0,55 mc/mq., slegando l'attuazione degli interventi rispetto all'individuazione originaria del piano di lottizzazione.

I lottizzanti che non hanno ancora edificato hanno depositato agli atti del comune in data 19.01.2016 nella quale hanno richiesto di riportare l'indice edificatorio del comparto libero ad un indice edificatorio di 1,00 mc/mq. con l'adeguamento della delimitazione dei lotti alle proprietà.

I lottizzanti inoltre si impegnavano al completamento delle opere di urbanizzazione ed in particolare alla realizzazione della nuova viabilità di accesso al comparto prevendo un tratto viario da nord da via Leopardi per giungere ad un'area pubblica centrale destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici ed orti domestici, mentre un ulteriore accesso si avrà da via Molinello e via Lavandaia. Le suddette aree impediranno un collegamento viario tra via Leopardi e via Lavandaia; viene diversamente ipotizzato un collegamento dell'area, attraverso il ponte, con la cascina Rengione.

Si prevede l'esecuzione delle opere pubbliche attraverso l'esecuzione di area a parcheggio ed gli orti domestici, nelle aree centrali e la cessione e sistemazione del verde pubblico naturale lungo il torrente Lavandaia, oltre al completamento dei sottoservizi e dell'illuminazione pubblica.

Il vigente piano del governo del territorio ha recepito la suddetta proposta poiché volta a consentire la risoluzione di una criticità evidente presente sul territorio comunale da diversi decenni.

L'Amministrazione Comunale, a fronte del monitoraggio dal quale è emerso che la pianificazione urbanistica introdotta con l'ultima variante urbanistica non ha trovato attuazione ed a seguito di concertazione con le proprietà è addivenuta ad una diversa soluzione progettuale urbanistica che viene di seguito meglio rappresentata:

L'edificio esistente a nord del compendio con relativa area pertinenziale viene classificato in zona R1- residenziale intensiva ed una piccola area libera a sud dell'ambito viene classificata in zona R2- Residenziale esistente e di completamento.

L'edificio esistente a sud del comparto con la relativa area pertinenziale, rispetto al quale non sono ancora state effettuate le cessioni delle aree a standard al Comune viene classificato in ambito piano di lottizzazione in fase di attuazione.

Le aree libere edificabili sotto sottoposte a piano di lottizzazione (P.A. 1 V), con una volumetria assegnata pari a 10.000,00 mc, eliminando la previsione di cessione di aree standard con destinazione di parcheggio e verde e di orti domestici.

Viene introdotto un disposto normativo vincolante secondo il quale il piano di lottizzazione può trovare attuazione solo a fronte della cessione al Comune di Missaglia, prima dell'approvazione definitiva del nuovo piano del governo del territorio, dell'area contraddistinta catastalmente al mappale n° 2400.

L'accesso al comparto dovrà avvenire da via Rengione attraverso via Lavandaia, fatto salvo che i lottizzanti acquisiscano la disponibilità dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 2392-2497, questi ultimi vengono classificati in ambito aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale. Il Comune di Missaglia valuterà, pur mantenendo due viabilità carrabili distinte e separate l'accesso da via Molinello.

La parte centrale del comparto, caratterizzato dalla presenza della via Lavandaia e dalle adiacenti aree a verde lungo il corso d'acqua, contraddistinta con la lettera f1, viene delimitata con apposito simbolo grafico e sottoposta a disposto normativo puntuale, nel quale si prevede la permuta delle aree con un area di proprietà comunale sito nella frazione di Maresso e contraddistinto catastalmente al mappale n° 1611, quest'ultimo contrassegnato con apposita lettera f2, con diritto di passo sino alla strada esistente.

Viene conferita una volumetria assegnata pari a 950,00 mc. da realizzarsi sul terreno di proprietà comunale con accesso da via Don E. Rigamonti, previa cessione delle aree pubbliche del P.L. Rengione contrassegnate con la lettera f1, da effettuarsi prima della approvazione definitiva del nuovo piano del governo del territorio.

Il nuovo piano del governo del territorio modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

P.A. 1 v – via Lavandaia

- Superficie territoriale 15.780,00 mq.
- Superficie fondiaria 11.900,00 mq.
- Area a verde 2.390,00 mq
- Area a standard 1.490,00 mq
- Volume assegnato 10.000,00 mc.
- Altezza: max 8,50 metri
- Rapporto di copertura: max 50%
- Area drenante: 30%
- 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.
- 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

• **Disciplina urbanistica vincolante - aree di uso pubblico o generale - viabilità :**

Il piano di lottizzazione può trovare attuazione solo a fronte della cessione, prima dell'approvazione definitiva del nuovo piano del governo del territorio dell'area contraddistinta catastalmente al mappale n° 2400.

L'accesso al comparto dovrà avvenire da via Rengione attraverso via Lavandaia, fatto salvo che i lottizzanti acquisiscano la disponibilità dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 2392-2497, questi ultimi saranno classificati in ambito aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale.

Il comune valuterà, pur mantenendo due viabilità carrabili distinte e separate l'accesso da via Molinello.

In considerazione della eliminazione di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Modalità di intervento:** Piano Attuativo

• **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

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)
- 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
- **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 attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

NORMA SPECIALE LETTERA f1 e f2

La parte centrale del comparto caratterizzato dalla presenza della via Lavandaia e dalle adiacenti aree a verde lungo il corso d'acqua è delimitata da apposito simbolo grafico e contraddistinta con la lettera f1 e sottoposta a disposto normativo puntuale.

Le suddette aree dovranno essere permutate con un area di proprietà comunale sita nella frazione di Maresso e contraddistinta catastalmente al mappale n° 1611 e contrassegnato con apposita lettera f2 , quest'ultima verrà gravata di diritto di passo sino alla strada esistente.

Viene conferita una volumetria assegnata pari a 950,00 mc. da realizzarsi sul terreno di proprietà comunale con accesso da via Don E. Rigamonti, previa formalizzazione di atto volto alla cessione delle aree pubbliche del P.L. Rengione contrassegnate con la lettera f1, da effettuarsi prima della approvazione definitiva del nuovo piano del governo del territorio.

La nuova edificazione dovrà avvenire avendo come riferimento i parametri della zona R2-Residenziale esistente e di completamento, con esclusione del volume che risulta essere un parametro assegnato.

La modalità di intervento per l'esecuzione degli interventi edificatori, qualora siano già stata effettuata con apposito atto notarile la permuta delle aree, l'asservimento volumetrico e la costituzione della servitù per garantire l'accesso è il Permesso di Costruire.

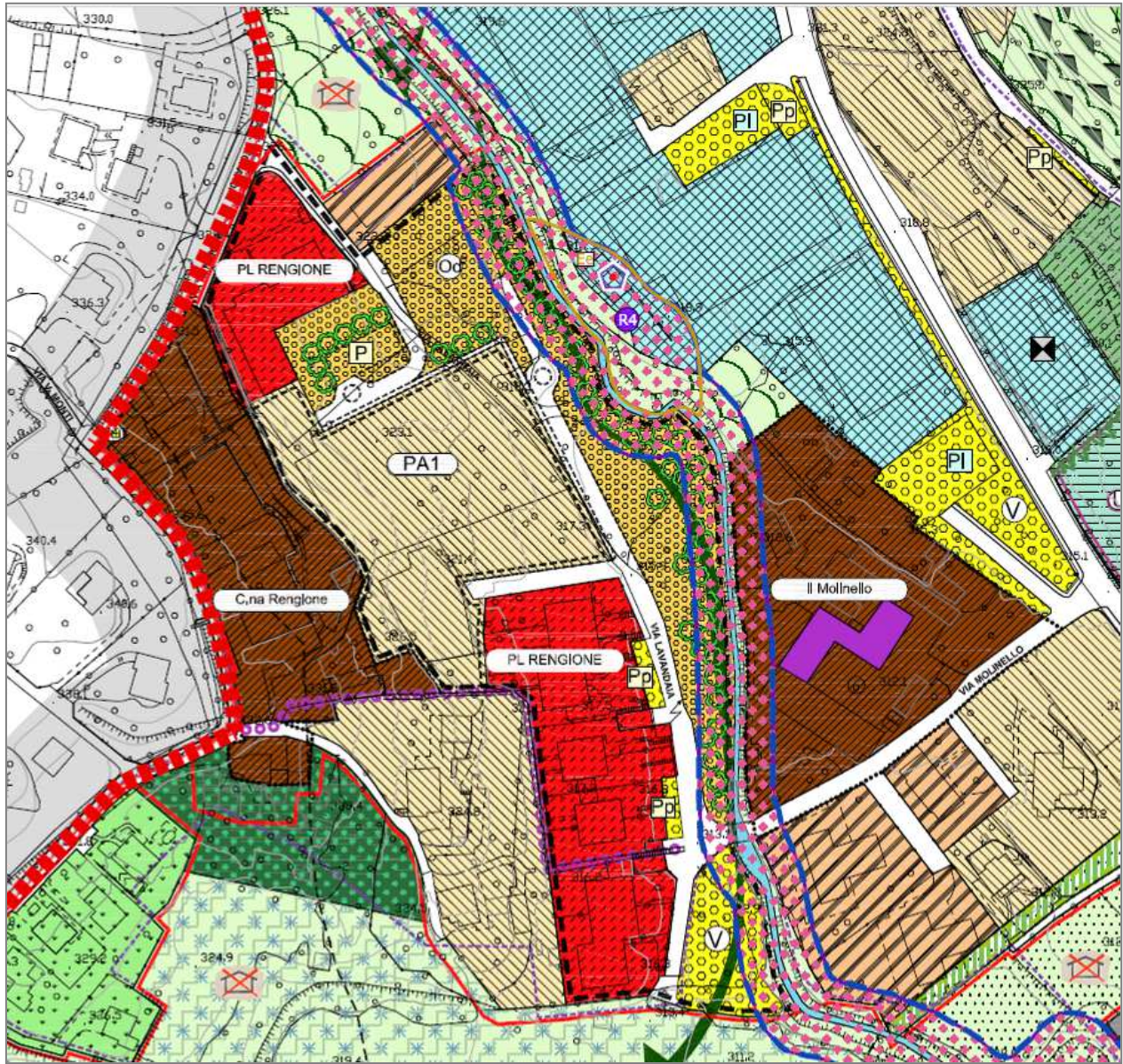
Regime vincolistico :

- 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)
 - Esterno al perimetro del centro edificato
 - Interno al Perimetro del centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni – Parte lungo il torrente Lavandaia Classe 4 con gravi limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Zona di fondovalle con depositi alluvionali – Zona morenica
- 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

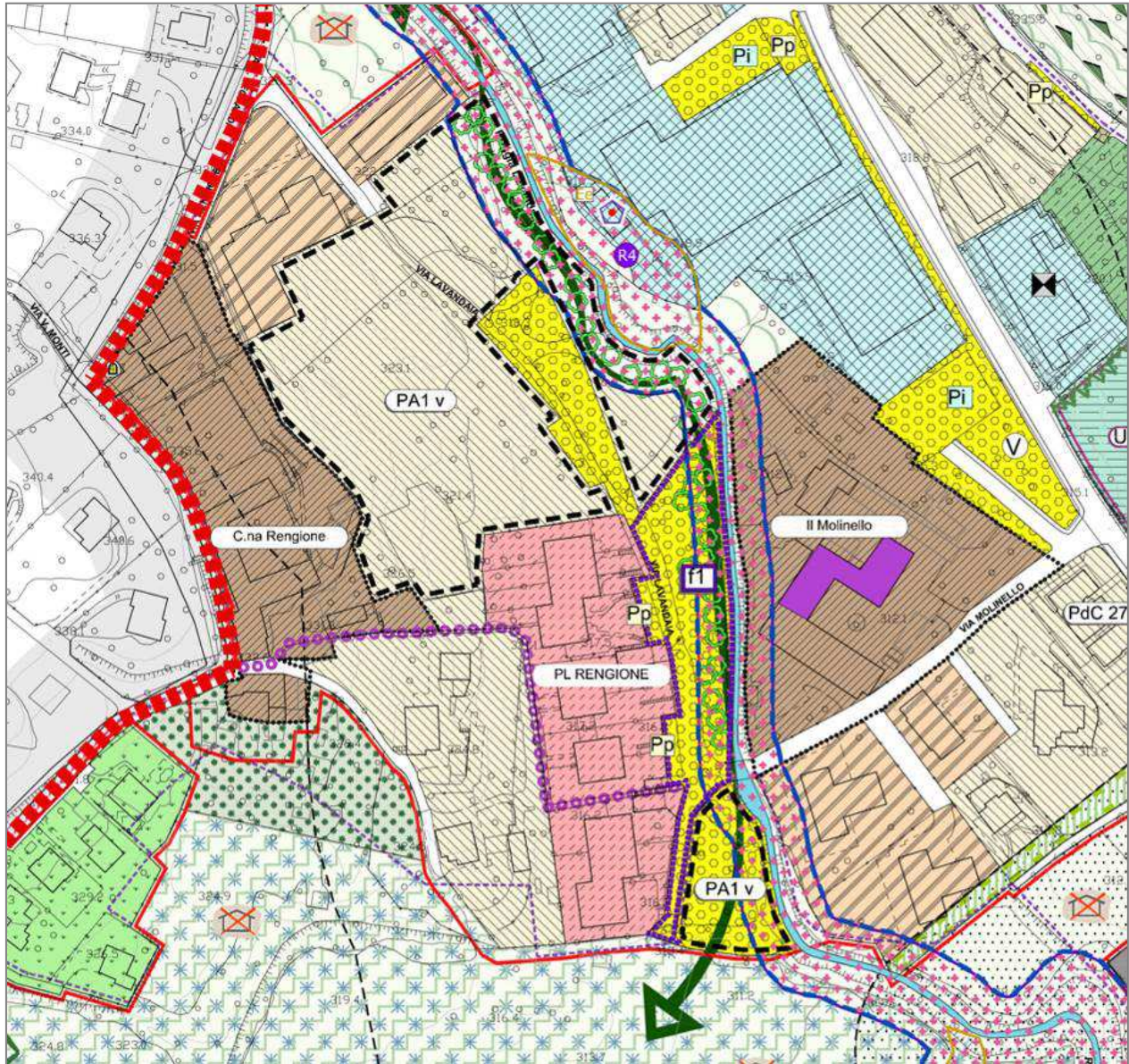
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MISSAGLIA
(EX P.L. RENGIONE) - VIA LAVANDAIA
P.A 1V- EX P.L. RENGIONE
NORMA SPECIALE LETTERA f1 e f2



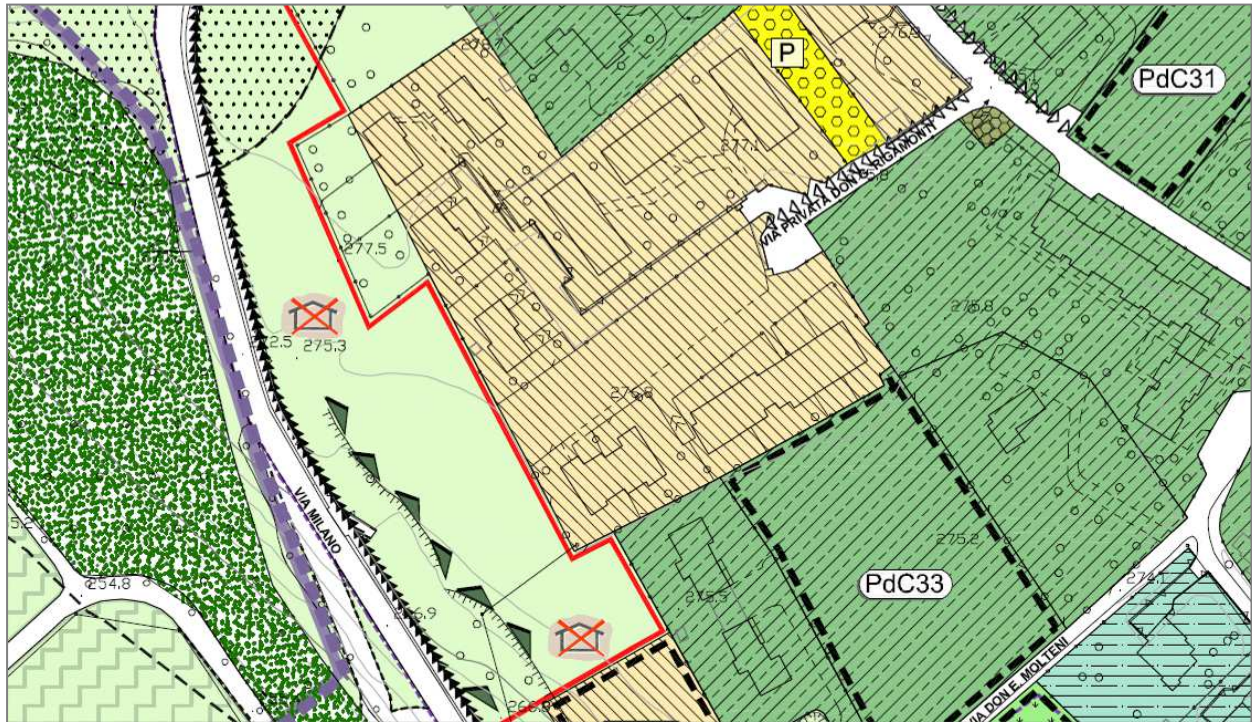
Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente

MISSAGLIA
(EX P.L. RENGIONE) - VIA LAVANDAIA
P.A 1V- EX P.L. RENGIONE
NORMA SPECIALE LETTERA f1 e f2

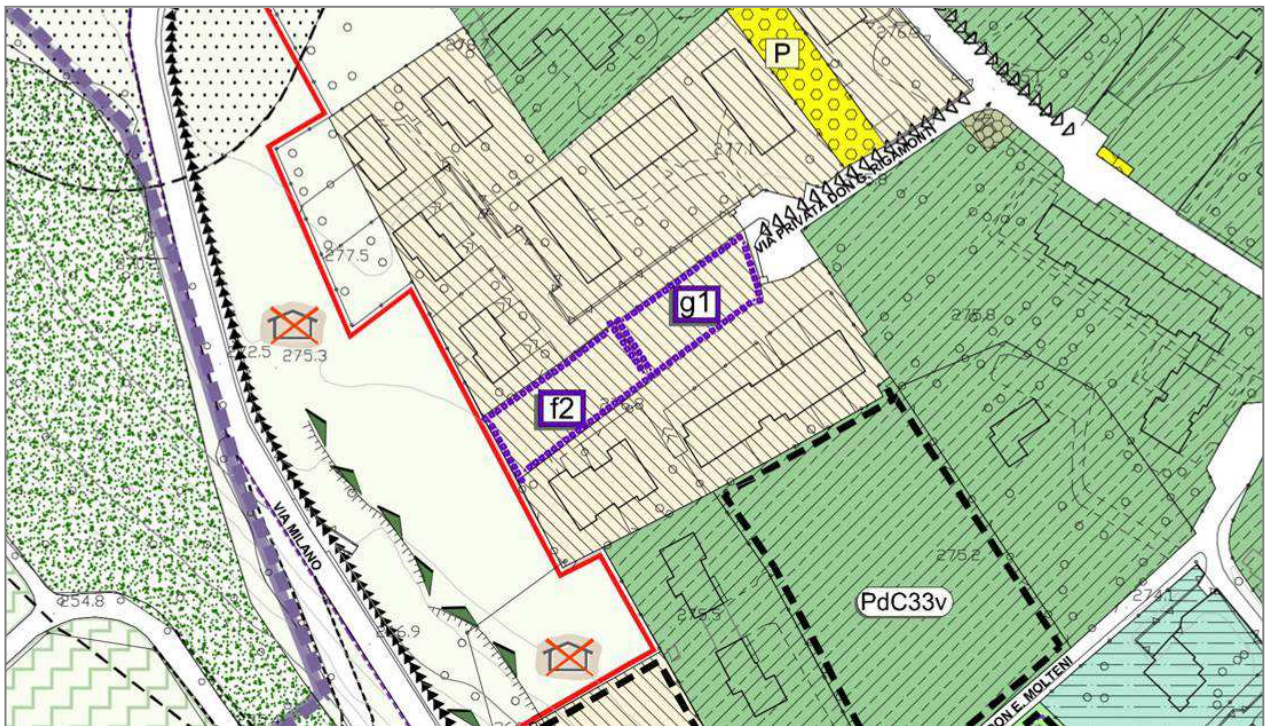


Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

MISSAGLIA
(EX P.L. RENGIONE) - VIA LAVANDAIA
P.A 1V- EX P.L. RENGIONE
NORMA SPECIALE LETTERA f1 e f2



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

BARRIANO
PA 2 V- PIANO DI LOTTIZZAZIONE
VIA XXV APRILE – VIA G. ROSSINI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un lotto di completamento ubicato tra la via XXV Aprile e la via G. Rossini che interessa aree libere ubicate tra il centro della località Barriano e il tessuto consolidato esistente. Il vigente piano del governo del territorio prevede la realizzazione di una nuova rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra via XXV Aprile e via G. Rossini, al fine della cui realizzazione si dovrà valutare l'eventuale spostamento dell'edicola con la statua del crocefisso.

Dovrà inoltre essere realizzata una nuova viabilità sul lato ovest del comparto dalla via G. Rossini sino alla via Giuditta Pasta, senza però congiungersi con quest'ultima. La suddetta viabilità consentirà gli accessi alla nuova edificazione di completamento posta ad ovest della medesima, la creazione di due nuovi accessi oltre a quello esistente da parte del comparto PdC11, il transito veicolare per la popolazione residente nel vecchio nucleo di Cascina Giulia e non in ultimo l'accesso al piano di lottizzazione denominato P.A. 3.

Una volta realizzata la suddetta viabilità la via Giuditta Pasta dalla via G. Rossini sino al nucleo di Barriano diventerà pedonale, mentre resterà carroia solo la parte iniziale della via dall'ingresso di via XXV Aprile sino al nucleo di Barriano,

Il progetto urbanistico prevede la realizzazione di una barriera verde a delimitazione e protezione del vecchio nucleo di Barriano e del vecchio nucleo di C.na Giulia.

La destinazione urbanistica maggiormente consona da conferire al comparto denominato P.A. 2 afferisce alla funzione turistico – ricettiva, mentre l'ambito territoriale denominato P.A. 3 ha delle caratteristiche maggiormente omogenee alla zona residenziale. In relazione alla suddetta distinzione di affinità di funzioni è stata operata una diversa divisione tra i due comparti.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 12.850,00 mq.
- Indice territoriale 0,55 mc/mq
- Volumetria 7.067,50 mc.
- Nuova viabilità di progetto e rotatoria 900,00 mq.
- Superficie fondiaria: 11.950,00 mq
- Altezza: 12 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- 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.

- **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
- **Prescrizioni Paesaggistiche:**

Nella realizzazione della nuova rotonda dovrà essere prestata particolare attenzione al recupero dell'edicola contenente la statua della Madonna. Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde che definisca il progetto di mitigazione e barriera di protezione verso i contesti di centro storico della frazione di Barriano. Il progetto architettonico della nuova edificazione dovrà prestare una particolare attenzione verso la visuale maggiormente sensibile dalla nuova rotonda verso il comparto.
- **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
- **Aree di uso pubblico o generale - viabilità :**

Il progetto dei servizi e della razionalizzazione della viabilità urbana prevede la realizzazione della nuova rotonda tra la via XXV Aprile e la via G. Rossini, la realizzazione della nuova viabilità di penetrazione ad ovest del comparto, per tutta la lunghezza del medesimo. Nella realizzazione di quest'ultima debbono essere lasciati gli ingressi necessari oltre al comparto anche alla edificazione esistente e di completamento ubicata ad ovest della medesima.

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore a scomputo degli oneri concessori, 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.

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.

• **Modalità di intervento:** Piano Attuativo

In sede di valutazione della pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale, con propria deliberazione motivata, ha facoltà di apportare delle modifiche al progetto delle opere pubbliche previste dalla scheda normativa del P.G.T. al fine di un miglioramento dell'assetto urbano dei servizi e della viabilità.

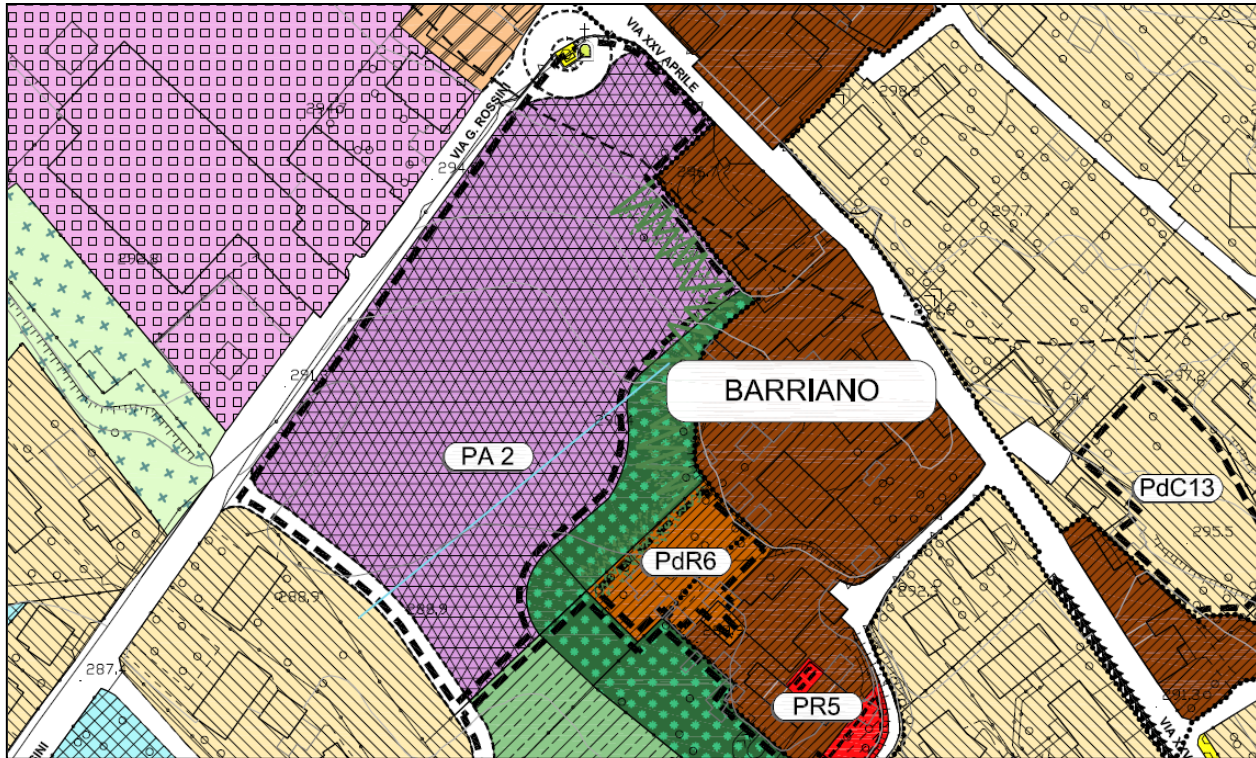
Regime vincolistico

- **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)
 - 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 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

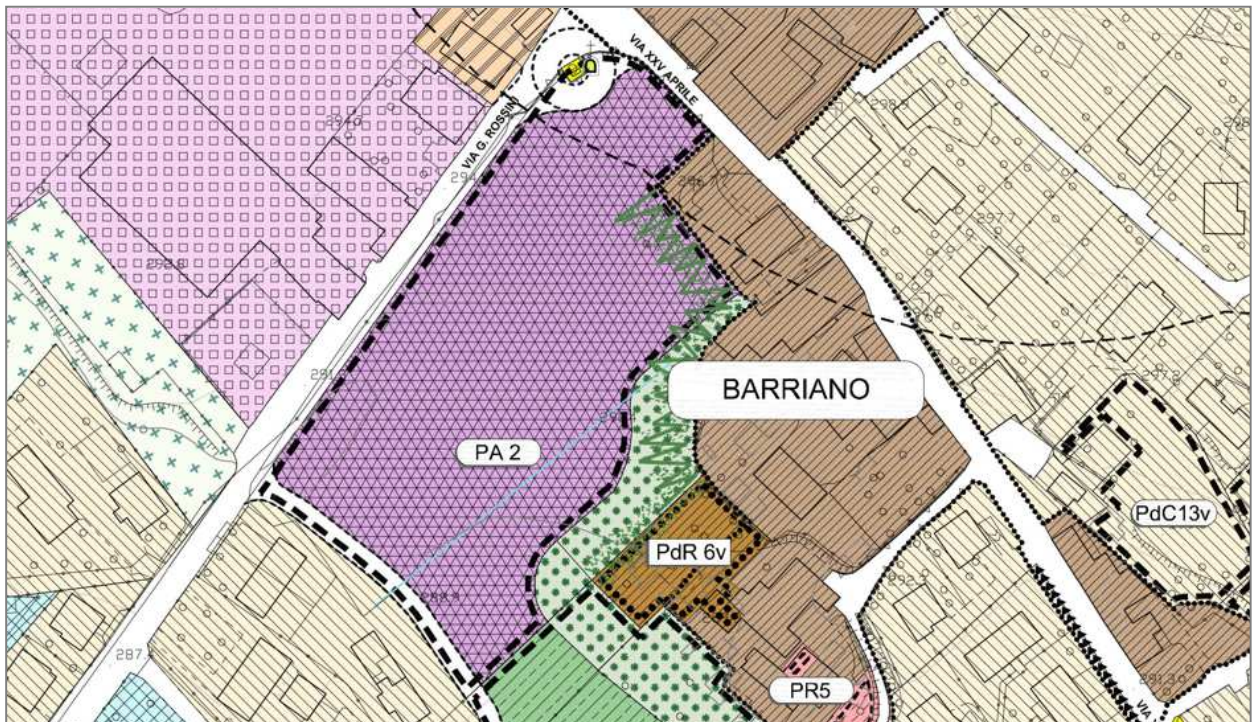
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

BARRIANO
PA 2 V- PIANO DI LOTTIZZAZIONE
VIA XXV APRILE – VIA G. ROSSINI



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

BARRIANO
PA 3 V- PIANO DI LOTTIZZAZIONE
VIA G. ROSSINI – VIA GIUDITTA PASTA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un lotto libero intercluso ubicato in ambiti di tessuto urbano consolidato edificato ubicato ad ovest del nucleo storico di Barriano.

Il vigente piano del governo del territorio ha coinvolto sia gli ambiti afferenti al comparto denominato P.A. 2 che agli ambiti afferenti al comparto denominato P.A. 3 che sono stati ampliamenti illustrati nella precedente scheda normativa e pertanto vengono qui omessi.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 7.120,00 mq.
- Indice territoriale 0,55 mc/mq
- Volumetria 3.916,00 mc.
- Nuova viabilità di progetto 800,00 mq.
- Area a verde ambientale di protezione 1.740,00 mq.
- Superficie fondiaria: 4.580,00 mq
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- 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.
- 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 dovrà essere accompagnato da un progetto del verde che definisca il progetto di mitigazione e barriera di protezione verso i contesti di centro storico della frazione di Barriano. Il progetto architettonico della nuova edificazione dovrà prestare una particolare attenzione all'inserimento della nuova edificazione rispetto al contesto di centro storico circostante al fine di preservarne l'identità

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

Il progetto dei servizi e della razionalizzazione della viabilità urbana prevede la realizzazione del tratto finale, in corrispondenza al comparto, della nuova viabilità di penetrazione da via G. Rossini. Nella realizzazione di quest'ultima debbono essere lasciati gli ingressi necessari oltre al comparto anche alla edificazione esistente e di completamento ubicata ad ovest della medesima. In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

- **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore a titolo perequativo e a scomputo 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.

- **Modalità di intervento:** Piano Attuativo

In sede di valutazione della pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale, con propria deliberazione motivata, ha facoltà di apportare delle modifiche al progetto delle opere pubbliche previste dalla scheda normativa del P.G.T. al fine di un miglioramento dell'assetto urbano dei servizi e della viabilità.

• **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

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 III - Aree di tipo misto

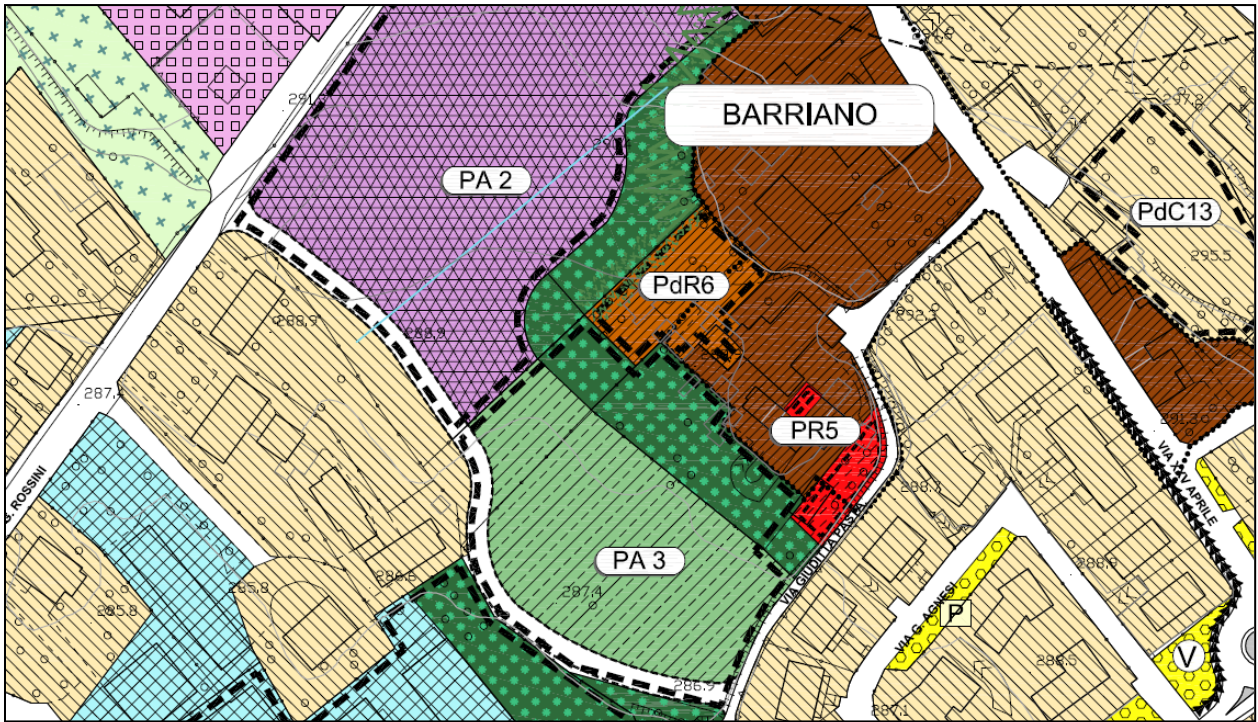
• Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica

• 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 attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

BARRIANO
PA 3 V- PIANO DI LOTTIZZAZIONE
VIA G. ROSSINI – VIA GIUDITTA PASTA



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

BARRIANO
PA 4 V- PIANO DI LOTTIZZAZIONE
VIA G. AGNESI -

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

L'ambito territoriale appartiene ai contesti definiti nel piano provinciale "Aree produttive di interesse sovracomunale" ed è ubicato ad ovest della S.P. n° 54 – Corso Europa, all'altezza della frazione di Barriano.

Nel comparto è insediata un'azienda, operante da decenni sul territorio, che intrattiene contatti commerciali anche con i mercati internazionali.

Il vigente piano del governo del territorio prevede l'individuazione dell'area industriale, comprendendo in un unico ambito l'edificazione esistente e l'area - già con destinazione industriale - finalizzata all'ampliamento dell'attività, unitamente alle aree a parcheggio industriale ed i contesti da utilizzare per la riqualificazione ambientale e mitigazione con creazione di una barriera acustica.

La previsione preserva la possibilità di ampliamento industriale già indicata nel vigente P.G.T. eliminando la previsione dell'attuazione degli interventi con la modalità operativa della pratica SUAP; viene indicato il mantenimento a sud del comparto del sentiero consorziale esistente, l'individuazione di spazi a parcheggio funzionali all'insediamento industriale e, verso i contesti agricoli di valore paesaggistico posti a sud, la formazione di una barriera al rumore con la creazione di rilevati artificiali a gradoni con soprastante alberature ad alto fusto che assolvono anche alla funzione di mitigazione delle visuali delle percorrenze dai contesti agricoli verso l'area industriale. La suddetta quinta ambientale, dovrà proseguire attraverso la piantumazione di una barriera verde a sud della via G. Agnesi, dal comparto in oggetto sino al parco pubblico esistente, con la finalità di mascheramento dei contesti industriali rispetto alle visuali dagli ambiti di valore naturalistico.

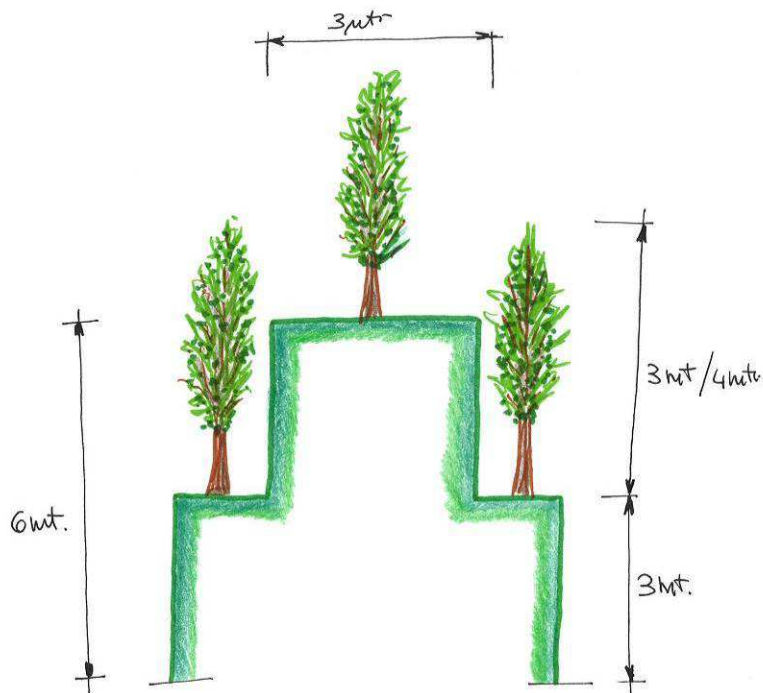
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale industriale (esistente e futuro ampliamento) : 20.189,65 mq.
- Superficie parcheggio industriale in progetto 1.900,00 mq
- Indice di utilizzo 1,00 mq/mq
- Altezza: max 12 metri
- Rapporto di copertura: max 70%
- Prescrizioni Paesaggistiche:

Il piano prevede la redazione di un progetto del verde che coniughi gli aspetti funzionali alla creazioni di barriere al rumore con la realizzazione di quinte arboree volte al miglioramento della percezione delle percorrenze dai contesti agricoli, verso l'area industriale.

Il progetto dovrà avere come riferimento lo schema grafico riportato negli elaborati di piano attraverso la formazione di una barriera al rumore con la creazione di rilevati artificiali a gradoni con soprastante alberature ad alto fusto che assolvono anche alla funzione di mitigazione delle visuali delle percorrenze dai contesti agricoli verso l'area industriale. La quinta ambientale dovrà proseguire, attraverso la piantumazione di una barriera verde, a sud della via G. Agnesi, dal comparto in oggetto sino al parco pubblico.



LO SCHEMA È ESEMPLIFICATIVO
 E DOVRÀ ESSERE ADEGUATO IN
 FASE ATTUATIVA AGLI ESIGENZE
 DETTATE DALLO SCHEMA PREVISIONALE
 DI IMPIANTO ACUSTICO ED ALLA
 SALVAGUARDIA DELL'ASPETTO PAESISTICO

- Area drenante: 20%
 La superficie drenante potrà essere calcolata sulle aree in disponibilità all'azienda con destinazione verde e/o drenanti
- Disposizioni speciali:
 E' ammessa la possibilità di spostamento del percorso pedonale esistente a fronte del preventivo accordo sottoscritto dei fruitori ed aventi diritto all'utilizzo dello stesso, oltre ad apposita delibera di consiglio comunale per la sdemanializzazione del tratto interessato dallo spostamento ed apposizione del vincolo sul nuovo tratto di tracciato come da preventivo apposito frazionamento. Tutte le spese funzionali allo spostamento del tracciato sono a carico dell'operatore. La modifica non costituisce variante urbanistica ma semplice rettifica degli elaborati di piano.
- 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 diservizio 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

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

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **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 previsionale di impatto acustico (VPIA)

• **Modalità di intervento:**

Piano di Lottizzazione 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 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

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

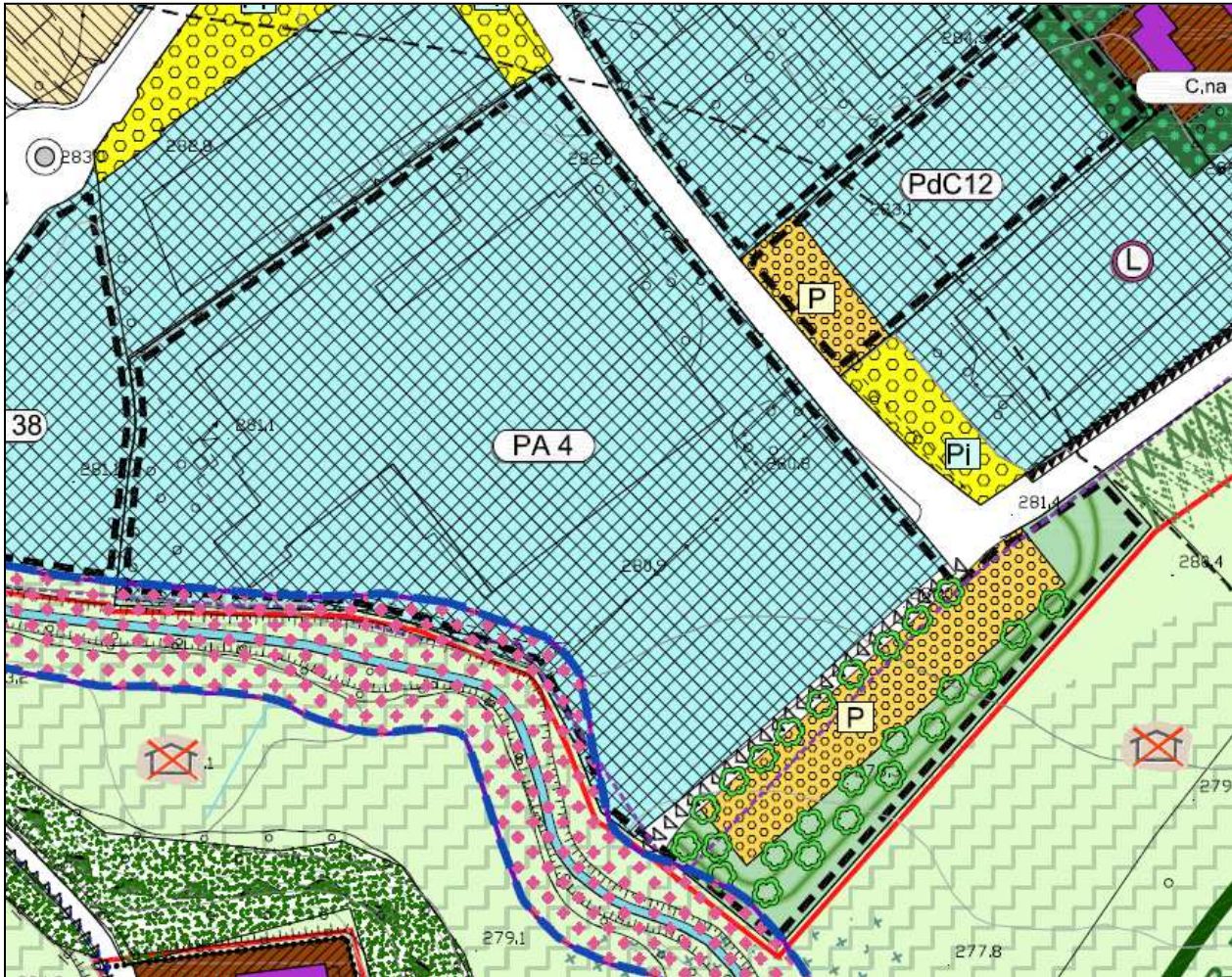
• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

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

ASSOGGETTABILITA' VAS

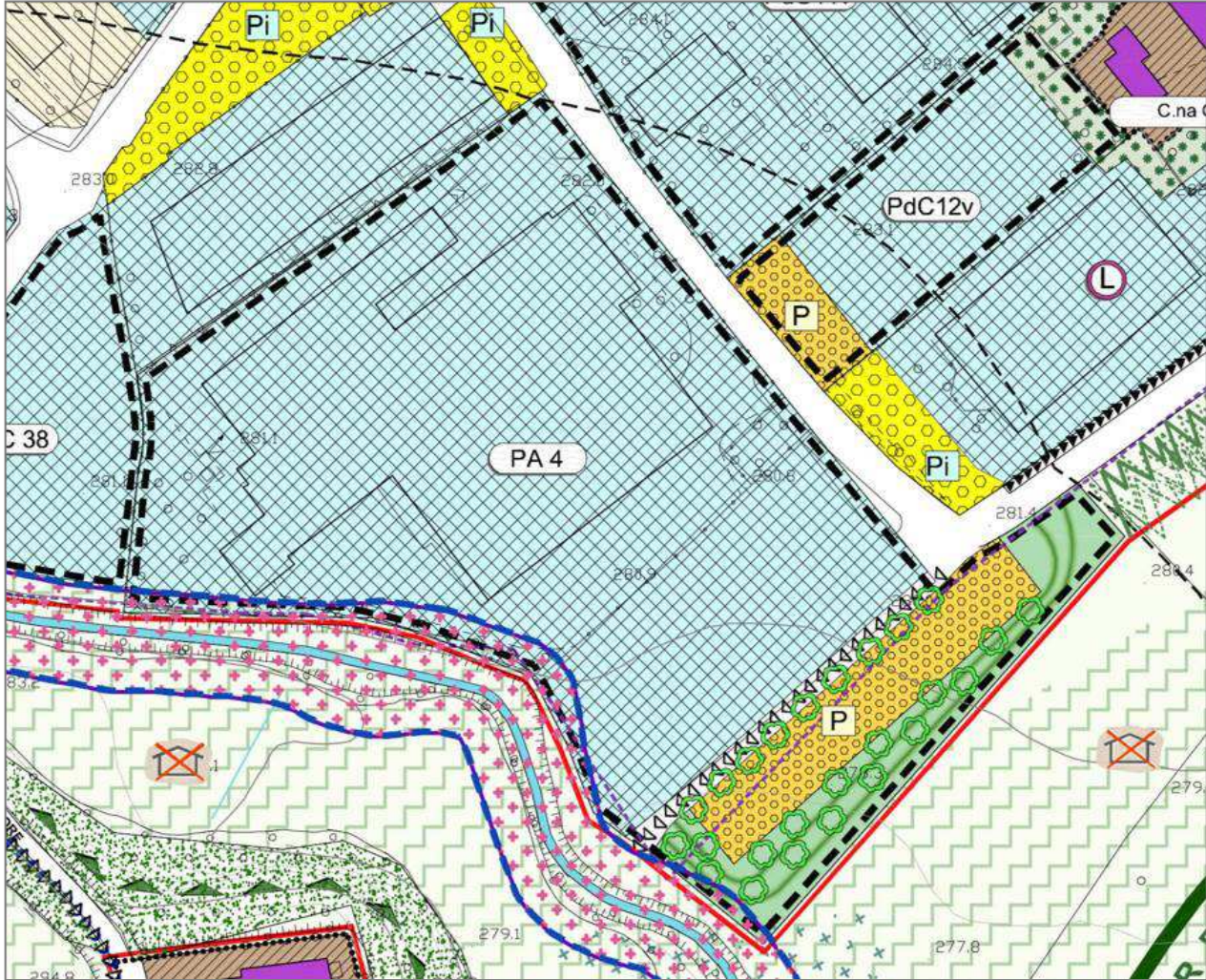
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

BARRIANO
PA 4 V- PIANO DI LOTTIZZAZIONE
VIA G. AGNESI -



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

BARRIANO
PA 4 V- PIANO DI LOTTIZZAZIONE
VIA G. AGNESI -



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

MOLINATA
PA 5- PIANO DI LOTTIZZAZIONE
EX P.L. C1 – TECNOMECCANICA
VIA GIOVANNI XXIII – VIA MONSIGNOR BERETTA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un compendio oggetto di piano di lottizzazione già convenzionato P.L. C1 - Tecnomeccanica, il quale non ha mai trovato nel corso degli anni una concreta attuazione.

L'area ubicata nella frazione di Molinata è compresa tra via Papa Giovanni XXIII e via M. Beretta, con una significativa problematica di natura idrogeologica consistente nella presenza di un'area fronosa, quest'ultima oggetto di uno studio di dettaglio nell'ambito del recente aggiornamento allo studio idrogeologico.

Il progetto di variante derivante da una concertazione con la proprietà prevede l'eliminazione della previsione della realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra via Monsignor Beretta e via Giovanni XXIII, l'eliminazione della previsione di cessione e realizzazione delle aree standard con destinazione a verde e parcheggio lungo via Monsignor Beretta, e la riduzione della volumetria conferita al lotto attraverso l'attribuzione di una volumetria assegnata pari a 10.000,00 mc.

Si prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche alternativamente alla eliminazione degli interventi in previsione precedentemente descritti:

- Acquisizione con successiva cessione al comune della via Monsignor Beretta a seguito della sua sistemazione
- Realizzazione degli interventi di messa in sicurezza della frana, secondo lo studio geologico di dettaglio costituente parte integrante della recente variante urbanistica.
- Realizzazione del percorso pedonale lungo via Buozzi e via Giovanni XXIII così come rappresentati negli elaborati di piano.
- Monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio introduce le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie fondiaria : 7.650,00 mq.
- Volumetria assegnata 10.000,00 mc.
- Altezza: 10 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%

Prescrizione urbanistica:

Il volume e la superficie coperta ammessa possono essere sviluppati su tre piani con l'ultimo piano mansardato

- 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.

- **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

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

Il progetto dei servizi prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- Acquisizione con successiva cessione al comune della via Monsignor Beretta a seguito della sua sistemazione
- Realizzazione degli interventi di messa in sicurezza della frana, secondo lo studio geologico di dettaglio costituente parte integrante della recente variante urbanistica.
- Realizzazione del percorso pedonale lungo via Buozzi e via Giovanni XXIII così come rappresentati negli elaborati di piano.

In considerazione della eliminazione delle aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

- **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore a scomputo 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.

- **Modalità di intervento:** Piano Attuativo
- **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

• **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

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)
- Esterno al Perimetro del centro abitato
- Parzialmente ricompreso nel perimetro del centro edificato

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

• Pericolosità Sismica Locale: Zona morenica con depositi granulari

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

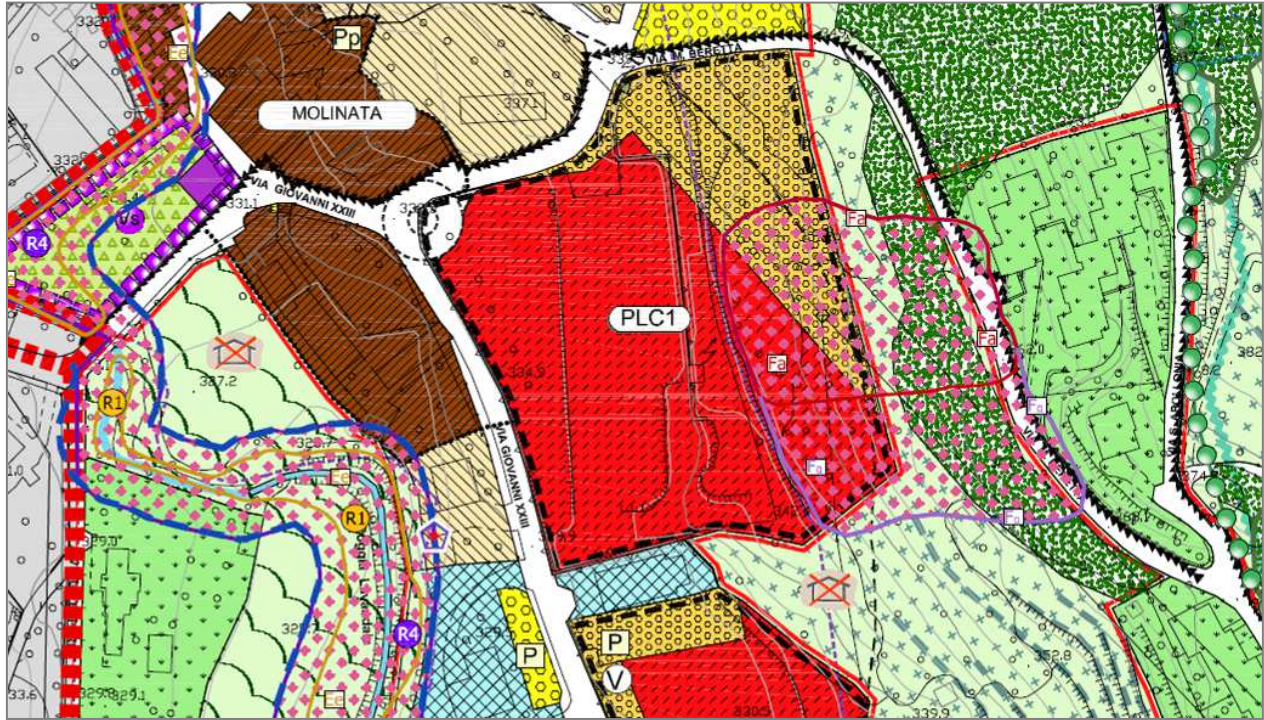
• Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica

• Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

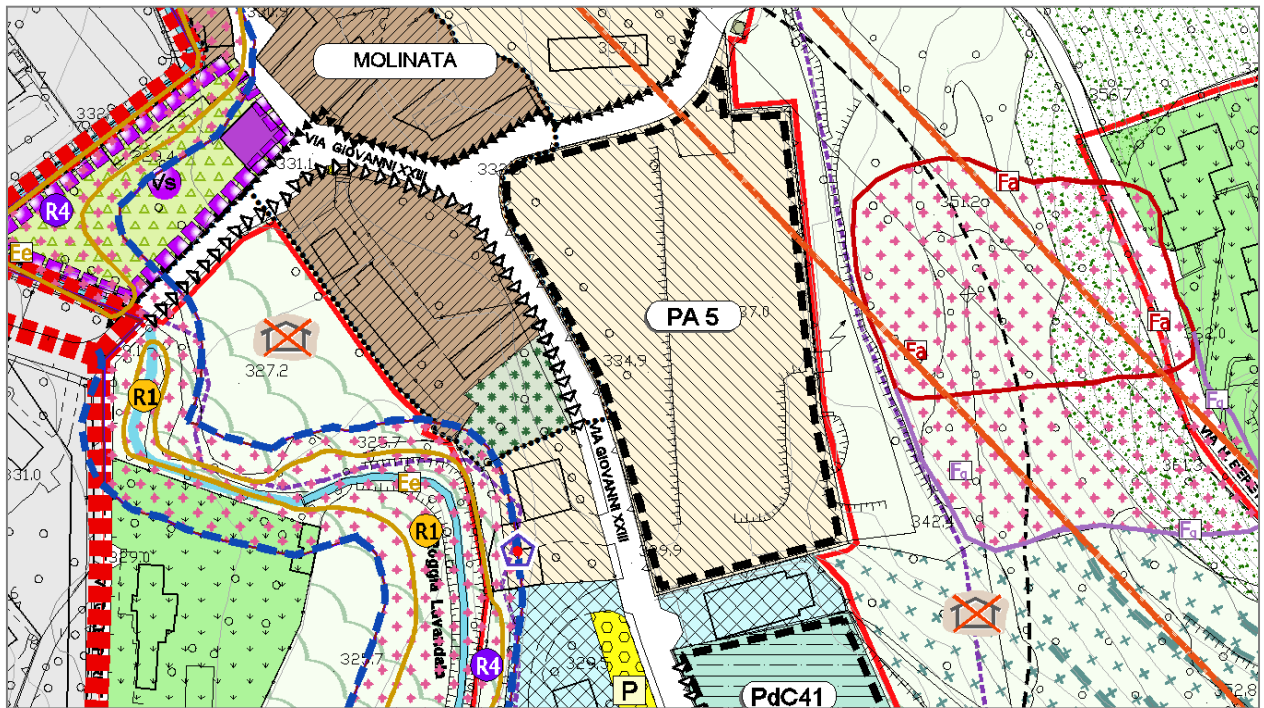
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

MOLINATA
PA 5- PIANO DI LOTTIZZAZIONE
EX P.L. C1 – TECNOMECCANICA
VIA GIOVANNI XXIII – VIA MONSIGNOR BERETTA



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

PdC 2 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA GARIBALDI – VIA CASCINA NUOVA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto intercluso in un contesto residenziale edificato. L'ambito è ubicato tra via Garibaldi e via C.na Nuova.

Il vigente piano del governo del territorio, in relazione emerse dallo studio del Piano dei Servizi prevede la localizzazione degli spazi per la realizzazione del percorso pedonale e parcheggi in linea, in corrispondenza del lotto di proprietà, in continuità con quelli presenti lungo la via. L'accesso viario al comparto al servizio della nuova edificazione dovrà avvenire da via Cascina Nuova.

In considerazione del contesto ambientale e della vicinanza del nucleo storico, viene conferita al contesto una edificazione di tipo rada, per la realizzazione di ville con giardino, che meglio si integrano rispetto all'ambiente di appartenenza.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 3.380,00 mq
- Volume assegnato: 1.800,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- 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.
- 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
- **Aree di uso pubblico o generale :**

In relazione alle esigenze espresse nell'ambito del piano dei servizi si prevede la cessione di una superficie pari a 200,00 mq. da destinare a marciapiede e parcheggi in linea, in continuità con quelli esistenti. 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
- **Progetto ambientale e paesistico**

Il progetto edilizio dovrà essere integrato da un progetto del verde, il quale prevede la realizzazione un arredo verde di protezione verso il contesto dell'adiacente vecchio nucleo.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

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

• **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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore come scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare il percorso pedonale e gli spazi a parcheggio in corrispondenza del lotto. 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. E' inoltre facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora l'importo delle opere sia inferiore rispetto agli oneri dovuti al comune di introitare le somme afferenti agli oneri concessori.

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.

Il validatore del progetto dell'opera pubblica ed il collaudatore saranno individuati dall'Amministrazione comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

• **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)
- 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 III - Aree di tipo misto

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

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

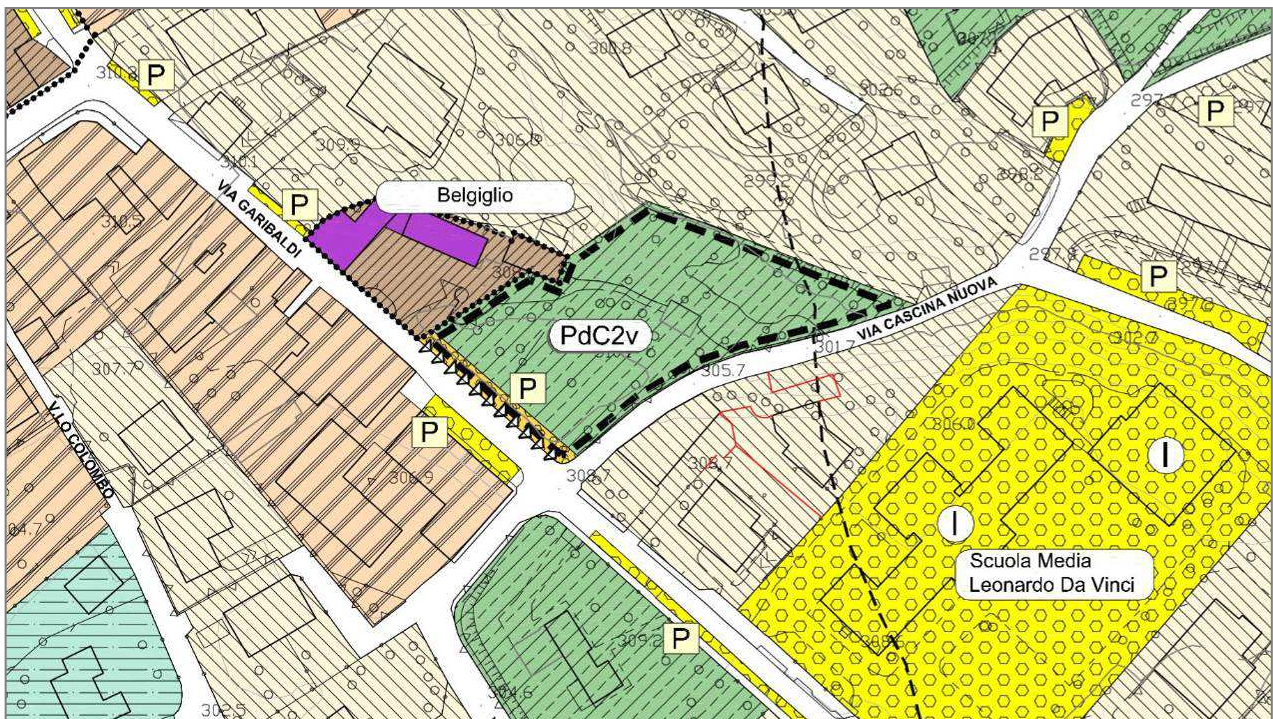
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

MISSAGLIA
PdC 2 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA GARIBALDI – VIA CASCINA NUOVA



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

MISSAGLIOLA

PdC 3 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

CORSO EUROPA – VIA VESPUCCI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un ambito territoriale ubicato tra Corso Europa e via A. Vespucci ove vi è insediata un'attività florovivaistica e con presenza di edificazione tipo serre.

Vi è in essere una convenzione urbanistica con il comune volta alla realizzazione di un percorso ciclopedonale con sistemazione del muro di delimitazione del comparto di Villa Cioja (proprietà comunale), posta ad ovest dell'ambito e lungo il quale vi è la mobilità leggera collegamento tra Corso Europa e via A. Vespucci. La vigente strumentazione urbanistica classifica l'area in zona florovivaistica identificando una porzione da destinare a standard pubblico lungo via A. Vespucci.

La vigente piano del governo del territorio riconosce all'attività insediata, l'opportunità di trasformare una porzione dell'immobile in destinazione commerciale da destinare alla vendita dei prodotti ed una piccola area ristoro bar, nell'ambito della porzione di edificazione esistente posta lungo Corso Europa. A titolo scomputo degli oneri concessori l'attività insediata dovrà realizzare in aderenza al marciapiede già esistente, spazi da destinare a parcheggio ed arredo verde in corrispondenza dell'area di proprietà lungo via A Vespucci.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 9.860,00 mq
- Superficie commerciale assegnata : 1.000,00 mq.
E' ammesso il cambio di destinazione d'uso della porzione di immobile posta a nord del comparto ed accesso da Corso Europa, in destinazione commerciale, sino ad un massimo della superficie commerciale assegnata e nell'ambito delle destinazioni consentite nella funzione complementare.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : attività agricola florovivaistica
 - funzioni complementari : superficie commerciale destinata alla vendita di prodotti connessi all'attività svolta e funzionali alla categoria di appartenenza, spazio destinato a ristoro bar . Quanto sopra nell'ambito della superficie massima assegnata di cui al parametro precedentemente indicato.
- Destinazioni non ammesse: funzioni produttive e di servizio – funzioni residenziali ad esclusione della residenza per il custode sino ad un massimo di 120mq. di s.l.p.
- Parametri per lo svolgimento dell'attività florovivaistica: si applicano i disposti normativi e regolamentari di cui alle norme tecniche di attuazione del piano dei servizi e del piano delle regole e della L.R. 12/2005 e s.m.i.
- Aree di uso pubblico o generale :
In relazione al progetto del piano dei servizi dovranno essere cedute gli spazi da destinare a parcheggio e verde, ubicati lungo la medesima via per una superficie pari a 1.013,00 mq. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati per la trasformazione della s.l.p. in zona commerciale, ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato
- 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

• **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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche consistenti nel tratto di ciclopedonale e nelle aree a parcheggio lungo via A. Vespucci. 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.

Il validatore del progetto dell'opera pubblica ed il collaudatore sarà individuato dall'Amministrazione comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

• **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 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 III - Aree di tipo misto

Classe IV - Aree di intensa attività umana

Fascia di pertinenza acustica 100 m - Fascia di pertinenza acustica 50 m

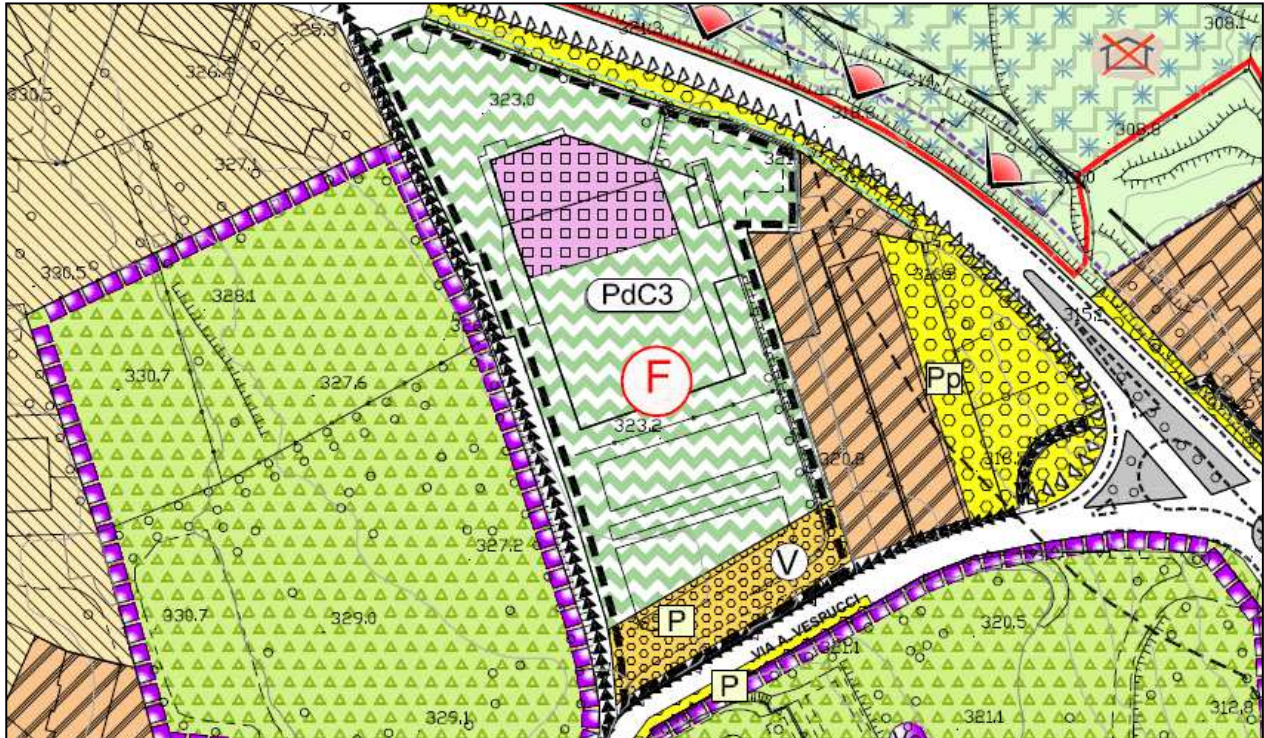
• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

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

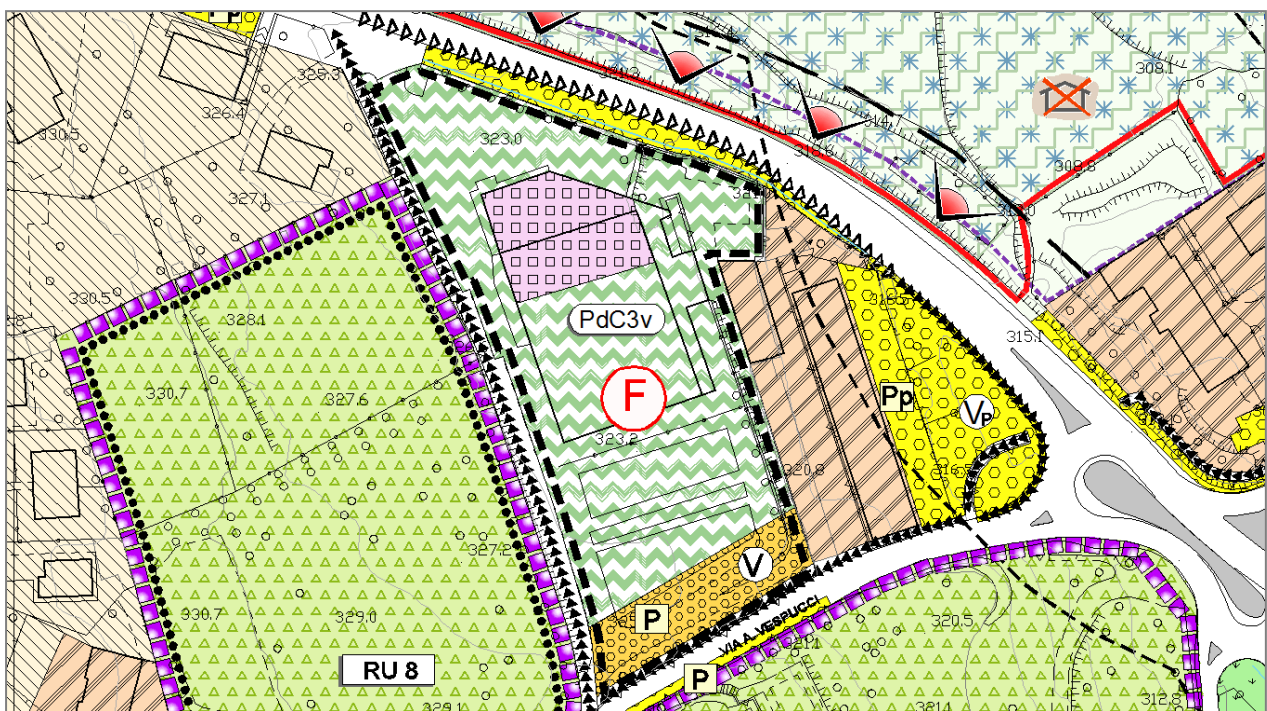
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

MISSAGLIOLA
PdC 3 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
CORSO EUROPA – VIA VESPUCCI



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

CONTRA
PdC n°6 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA AGAZZINO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area (mappali catastali n° 1288 – n° 2712) di completamento del tessuto urbanizzato, posta ad ovest della via Agazzino e caratterizzata dalla presenza di contesti di ville con giardino. Le indagini effettuate e lo studio del traffico che prevede il progetto dei collegamenti ciclopedonali rileva l'esigenza di ubicare lungo la viabilità esistente degli spazi da destinare a parcheggio.

Il vigente piano del governo del territorio prevede la localizzazione di uno spazio da destinare a parcheggio lungo via Agazzino e la riduzione dell'indice edificatorio riconducendolo all'ambito territoriale omogeneo circostante di ville con contesti di verde ambientale.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 5.670,00 mq
- Indice edificatorio 0,50 mc/mq.
- Volume : 2.835,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- 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.
- 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 dovrà prevedere un tipo di edificazione che si integri rispetto al contesto circostante di ville con giardino.
- 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 dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie per la realizzazione di spazi con destinazione parcheggio e verde per una superficie pari a 1.255,00 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore, a titolo di scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le aree con destinazione a parcheggio e verde lungo via Agazzino.

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
(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)
- 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

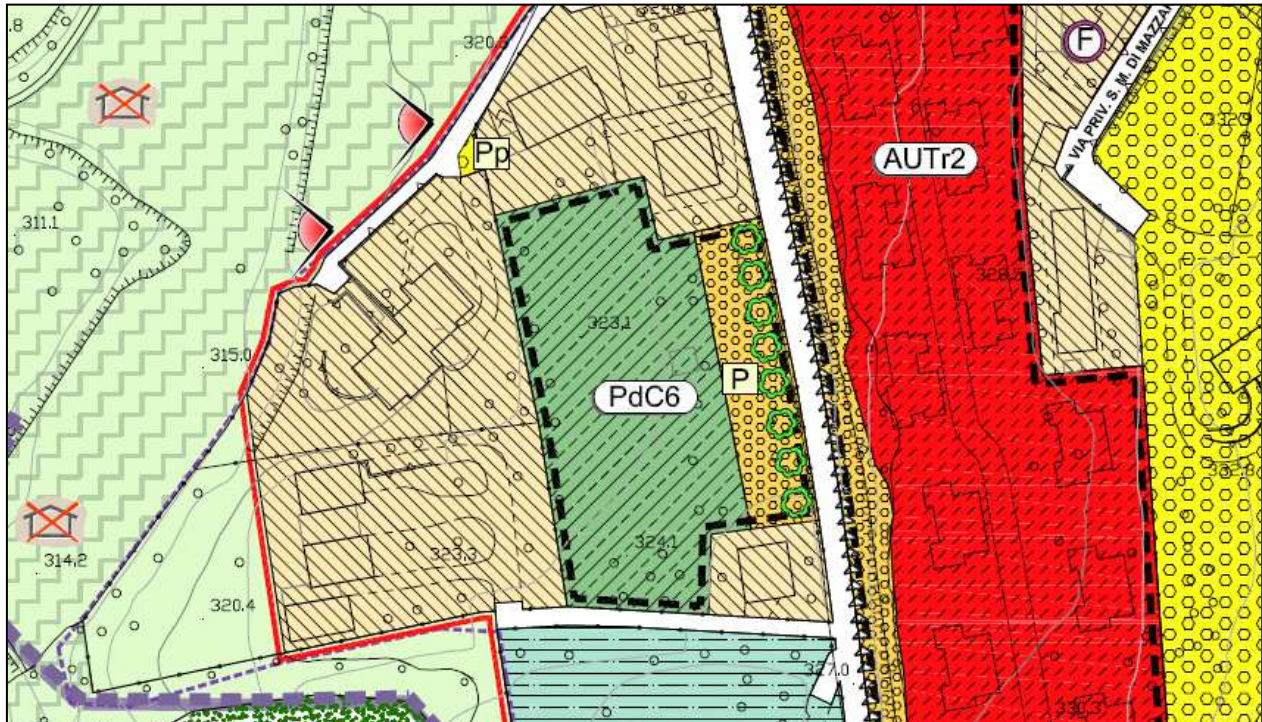
• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

• **Rete Ecologica Regionale:** 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

CONTRA
PdC n°6 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA AGAZZINO



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

CONTRA
PdC n° 7 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA SAN BARTOLOMEO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un abito consolidato industriale con la presenza dell'insediamento storico della ditta Caldirola.

Il vigente piano del governo del territorio ha posto una particolare attenzione ai contesti industriali che, unitamente a quelli agricoli costituiscono parte integrante dell'economia comunale oltre che della provincia di Lecco.

Il vigente piano del governo del territorio, al fine di consentire gli adeguamenti necessari in relazione alle esigenze dell'azienda di adeguamento dei layout interni secondo le tempistiche loro più idonee, sottopone il comparto a preliminare permesso di costruire convenzionato andando così a snellire il procedimento amministrativo, anche in considerazione del fatto che si tratta di contesti totalmente urbanizzati che necessitano di ampliamenti di completamento dell'edificato già esistente.

A titolo di scomputo oneri concessori per la realizzazione degli interventi è prevista la realizzazione di opere per la razionalizzazione viabilistica nella frazione di Contra, previsti dal piano urbano del traffico. In particolare: l'attraversamento pedonale protetto lungo via Agazzino, in corrispondenza della Cascina Brusè; la realizzazione di un semaforo intelligente in via San Bartolomeo, in corrispondenza della porzione nord- est del comparto;

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

- | | |
|---|---|
| • <u>Superficie parcheggio industriale in progetto (esistente e futuro ampliamento) :</u> | 27.400,00 mq |
| • <u>Superficie parcheggio esistenti</u> | 3.690,00 mq |
| • <u>Indice di utilizzo</u> | 1,00 mq/mq |
| • <u>Altezza:</u> | 12 metri |
| • <u>Rapporto di copertura:</u> | 60% |
| • <u>Area drenante:</u> | 20% |
| • <u>Destinazioni ammesse:</u> | |
| - 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 |
| • <u>Destinazioni non ammesse:</u> | funzioni residenziali – funzioni commerciali – funzioni terziarie diffuse – funzioni agricole |

- **Norma speciale urbanistica attuativa :**

Gli interventi di ampliamento dell'edificazione esistente, dovranno essere rappresentati in un planivolumetrico d'insieme e potranno essere attuati, in lotti ed in tempi diversi, secondo le esigenze proprie dell'azienda.

- **Prescrizioni Paesaggistiche- Ambientali :**

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde volto a mitigare gli inserimenti dei nuovi corpi di fabbrica rispetto al contesto ambientale circostante ed un progetto per la creazione di barriere al rumore soprattutto verso gli adiacenti contesti residenziali.

- **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 previsionale di impatto acustico (VPIA)

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

La dotazione di aree da destinare a spazi pubblici è già assolta dalle aree a parcheggio esistenti. Qualora dalle verifiche previste per legge e predisposte nell'ambito degli interventi di ampliamento, nelle diverse fasi dovessero essere necessaria la localizzazione di ulteriori spazi della sosta è ammessa la facoltà di avvalersi della 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

- **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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

- **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore a scomuto degli oneri concessori, dovrà realizzare l'attraversamento pedonale protetto lungo via Agazzino, in corrispondenza della Cascina Agazzino; la realizzazione di un semaforo intelligente in via San Bartolomeo, in corrispondenza della porzione nord- est del comparto.

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
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

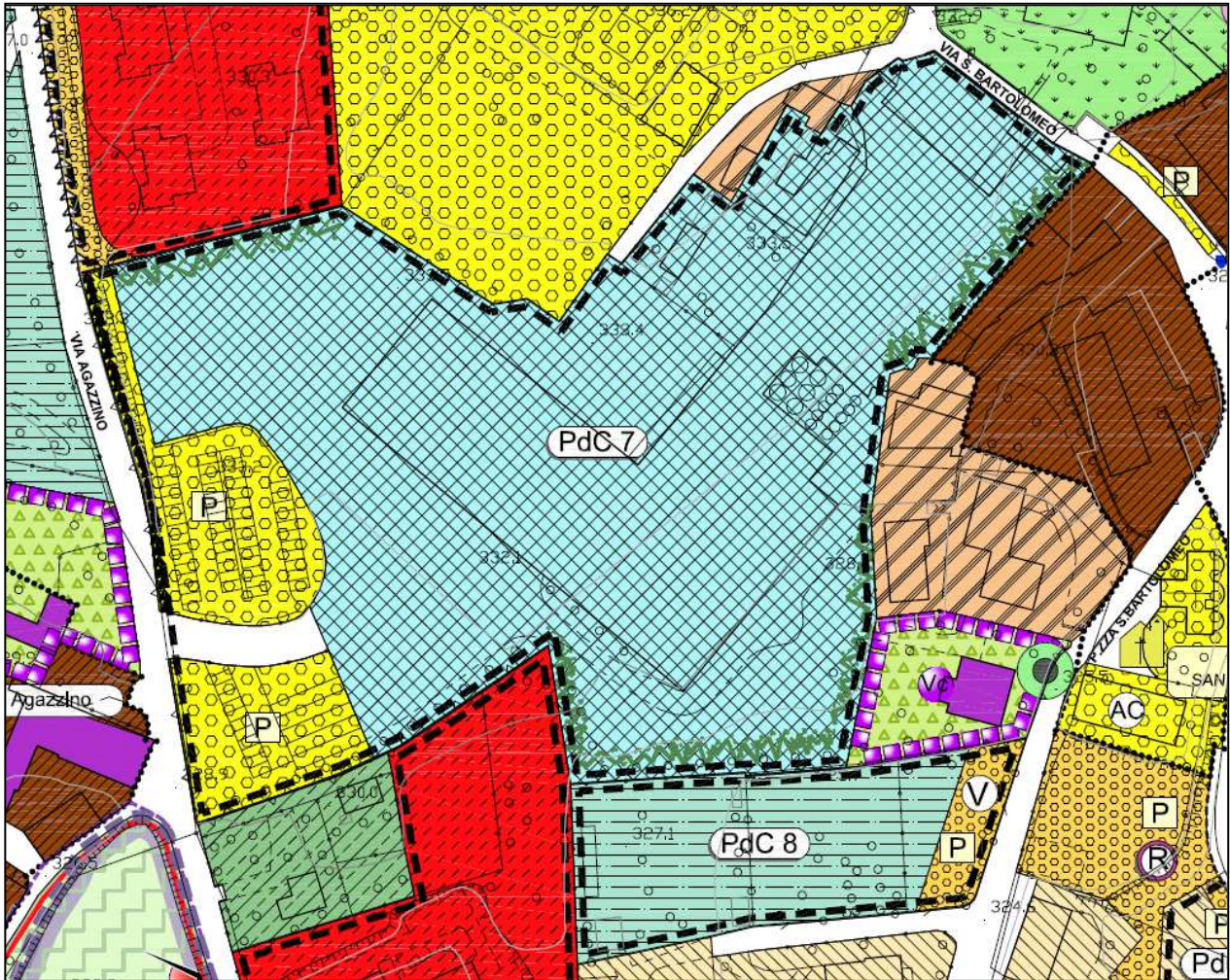
Regime vincolistico

- 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 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 IV - Aree di intensa attività umana
Classe III - Aree di tipo misto
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

ASSOGGETTABILITA' VAS

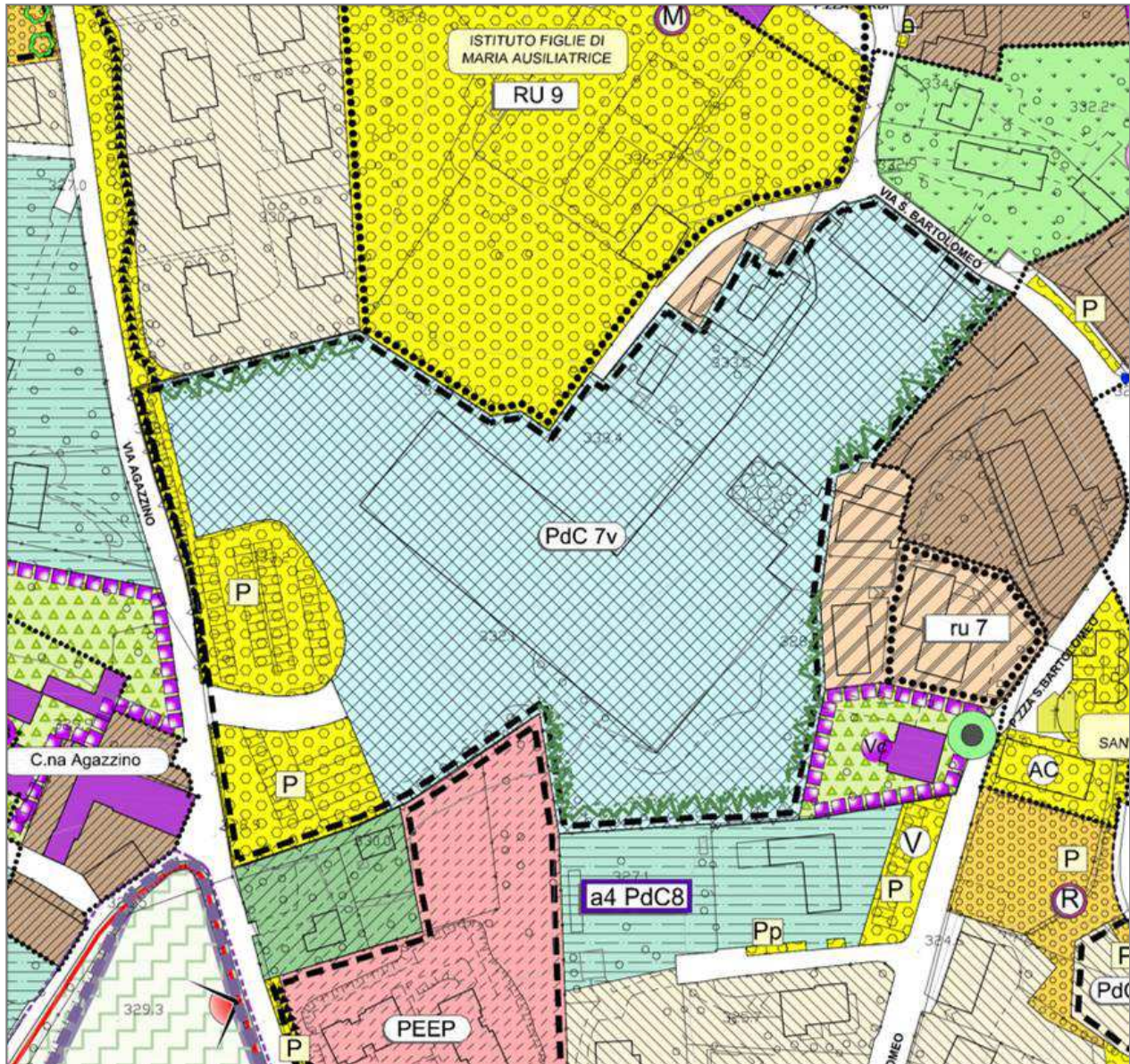
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

CONTRA
PdC n° 7V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA SAN BARTOLOMEO



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

CONTRA
PdC n° 7V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA SAN BARTOLOMEO



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

CONTRA
PdC n° 9 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA CACCIATORI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area contraddistinta catastalmente al mappale n° 2922 sul quale vi è un edificio della consistenza di circa 300,00 mc, destinata dal vigente piano dei servizi ad uso pubblico. Il vigente piano del governo del territorio prevede un incremento volumetrico sull'area funzionale alla realizzazione di un'abitazione maggiormente idonea agli usi personali ed alla cessione delle aree necessarie all'allargamento stradale con formazione di spazi a parcheggio lungo la medesima viabilità. Il tutto sarà regolamentato da apposito Permesso di Costruire Convenzionato.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 900,00 mq
- Volume assegnato comprensivo dell'esistente : 800,00 mc
- Area da destinare ad allargamento stradale e parcheggio 210,00 mq.
- Superficie fondiaria: 690,00 mq
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- 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.
- 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 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 dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie per l'ampliamento della viabilità esistente e per la realizzazione di spazi con destinazione parcheggio e verde per una superficie pari a 210 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore, a titolo di scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare l'allargamento stradale e le aree con destinazione a parcheggio lungo via Cacciatori.

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
(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)
- 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

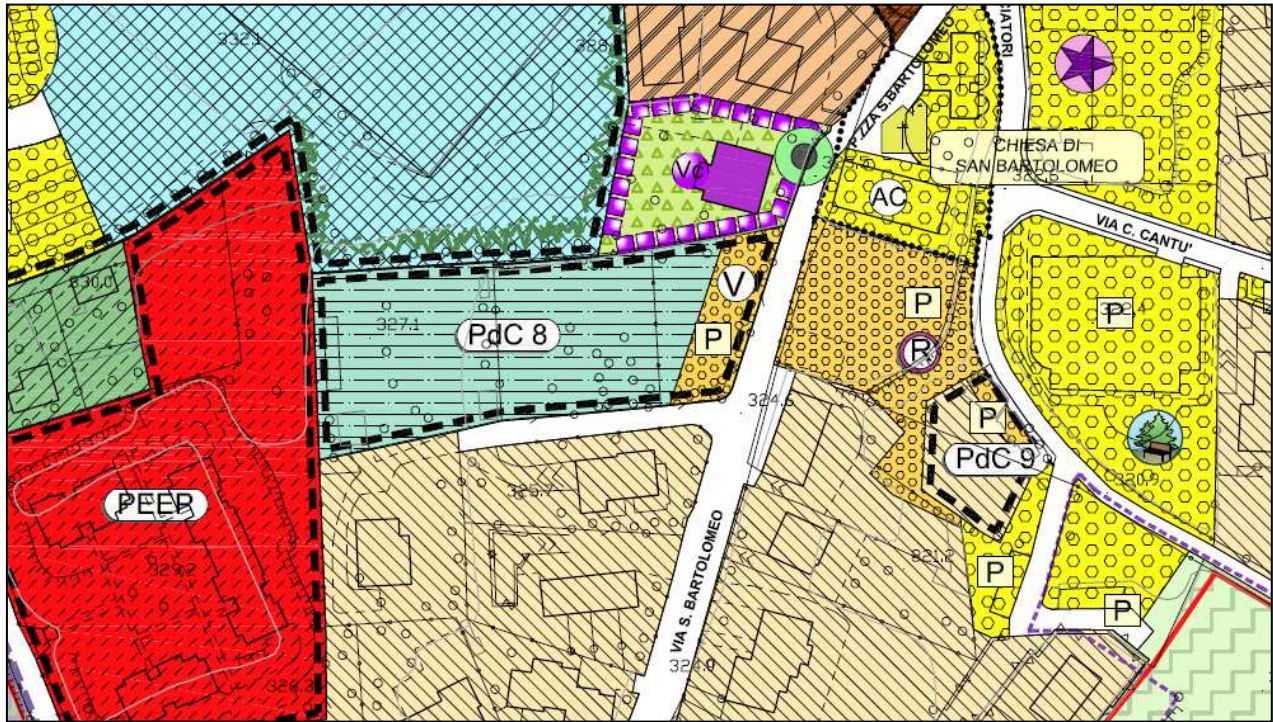
• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

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

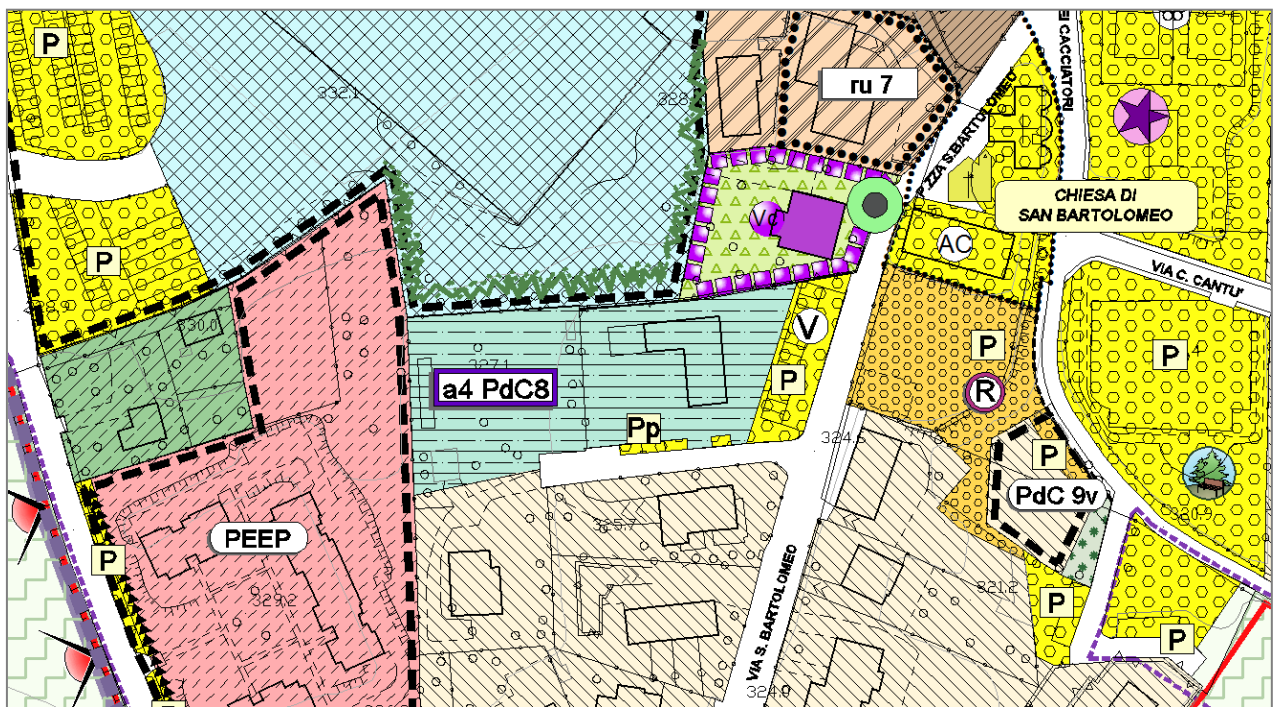
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

CONTRA
PdC n° 9V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA CACCIATORI



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

BARRIANO
PdC n° 11 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA G. AGNESI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto posto ad est della via G. Agnesi ed interessato dalla presenza di strutture agricole e da un edificio destinato a residenza.

Il vigente piano del governo del territorio, in considerazione dell'analisi dell'ambito edificato circostante ed in relazione alle scelte progettuali urbanistiche operate per i comparti contermini, in concertazione con la proprietà si è operata la scelta di conferire al contesto, al momento della dismissione dell'attività insediata una destinazione con funzioni prevalentemente artigianali di servizio facendo salva la quota di residenziale già esistente.

Il comparto è sottoposto a preventivo permesso di costruire convenzionato e viene individuata una barriera a verde di protezione nella porzione est del lotto al fine di tutelare l'edificazione e l'attività già insediata rispetto ai nuovi comparti di completamento.

Nella realizzazione della nuova viabilità, posta in capo al P.A. 2 e P.A. 3 dovranno essere garantiti due nuovi accessi dal comparto oltre a quello esistenti.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 9.400,00 mq
- Indice edificatorio 0,80 mq./mq.
- Volume residenziale assegnato esistente
- Altezza: max 12 metri
- Rapporto di copertura: max 60%
- Area drenante: min. 20% delle sup. inedificabili
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale :funzioni 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 per la quota esistente.
 - 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 personaLe funzioni complementari non hanno vincoli percentuali rispetto alla funzione principale

Norma di salvaguardia:

Fino al permanere delle attività insediate 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 delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole riferite all'ambito urbanistico proprio della destinazione d'uso insediata.

- **Prescrizione urbanistica :**

Nella realizzazione della nuova viabilità, posta in capa al P.A. 2 e P.A. 3 dovranno essere garantiti due nuovi accessi dal comparto oltre a quello esistenti.

- **Progetto ambientale :**

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde redatto da tecnico specializzato in materia che rivolga una particolare attenzione ai contesti posti sul confine est del comparto identificati come barriere verde negli elaborati di piano.

- **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 previsionale di impatto acustico (VPIA)

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

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

- **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, dovrà realizzare delle opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche, fino al raggiungimento di un importo superiore rispetto agli oneri dovuti al Comune in base alle tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi. Le anzidette opere saranno puntualmente identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

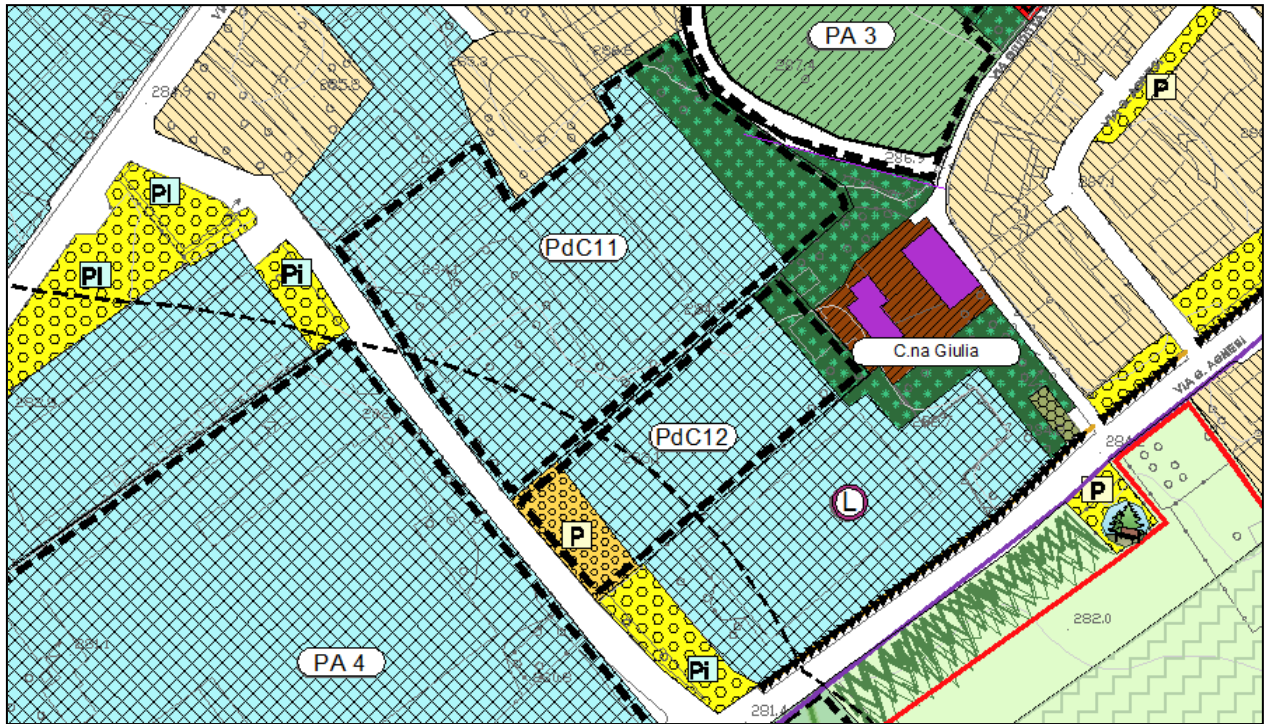
Regime vincolistico

- 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)
 - 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
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

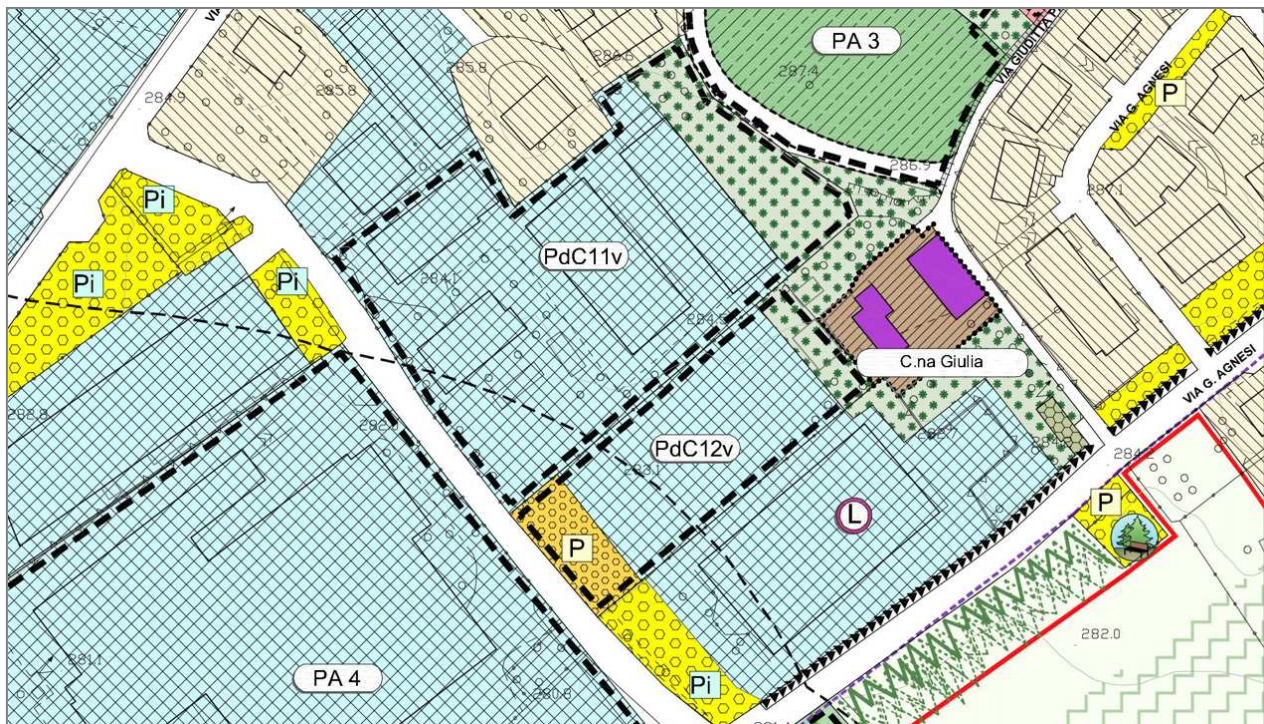
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

BARRIANO
PdC n° 11 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA G. AGNESI



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

BARRIANO
PdC n° 12 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA G. AGNESI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area (parte del mappale catastale n°1321) di completamento del tessuto urbanizzato con destinazione industriale che fronteggia via Agnesi.

In considerazione dello stato dei luoghi che vede il lotto urbanizzato e la presenza di un nucleo storico di valore ambientale, il vigente piano del governo del territorio prevede la realizzazione degli interventi edilizi attraverso preventivo Permesso di Costruire Convenzionato e la localizzazione di una barriera a verde di protezione verso la cascina storica denominata C.na Giulia. La suddetta protezione a verde dovrà avere una profondità di metri 10,00 e la superficie potrà essere utilizzata per la verifica dei parametri volumetrici del comparto.

Permane la localizzazione di un ambito da destinare a parcheggio privato di uso pubblico, lungo via Agnesi, al servizio del nuovo insediamento industriale. Le suddette aree possono essere individuate all'interno della recinzione e avere accesso attraverso un cancello la cui regolamentazione degli orari di apertura e chiusura avverrà nella apposita convenzione urbanistica.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 3.900,00 mq
- Superficie fondiaria : 2.860,00 mq
- Indice edificatorio 0,80 mq./mq.
- Altezza: max 12 metri
- Rapporto di copertura: max 60%
- Area drenante: min. 20% delle sup. inedificabili
- Verde ambientale di protezione/ barriera verde 400,00 mq
- Aree ed attrezzature di uso pubblico e generale in progetto: 634,15 mq
- 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

- **Progetto ambientale :**

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde redatto da tecnico specializzato in materia che rivolga una particolare attenzione alla salvaguardia e tutela ed al mantenimento dell'identità del contesto di C.na Giulia.

- **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 previsionale di impatto acustico (VPIA)

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

Il progetto dei servizi prevede l'asservimento ad uso pubblico delle aree necessarie per la realizzazione di spazi con destinazione parcheggio e verde per una superficie pari a 634,15 mq.. Debbono comunque essere verificati, nell'ambito delle aree destinate a parcheggio di uso pubblico, 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

- **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore a titolo perequativo e a scomputo degli oneri concessori dovrà realizzare le aree con destinazione a parcheggio di uso pubblico lungo via G. Agnesi. Le suddette aree possono essere individuate all'interno della recinzione e avere accesso attraverso un cancello la cui regolamentazione degli orari di apertura e chiusura avverrà nella apposita convenzione urbanistica. Le anzi esplicitate 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.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

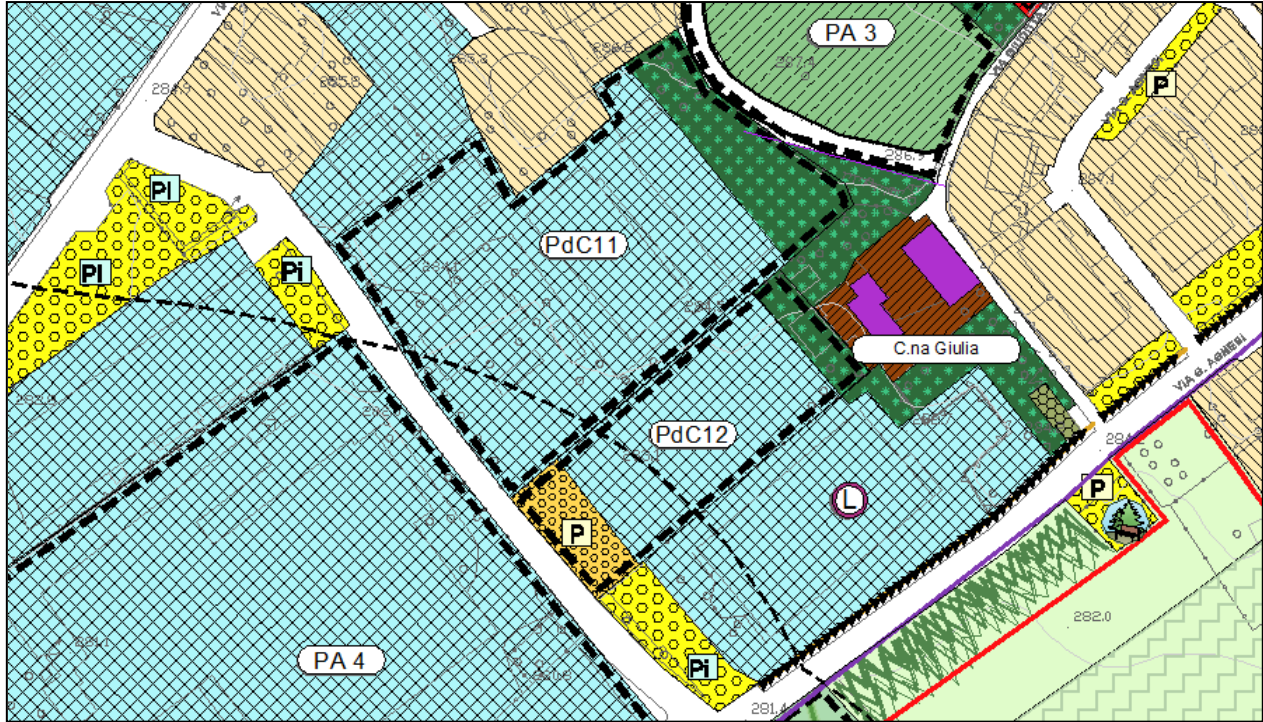
Regime vincolistico

- 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)
 - 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
Classe V - Aree prevalentemente industriali
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

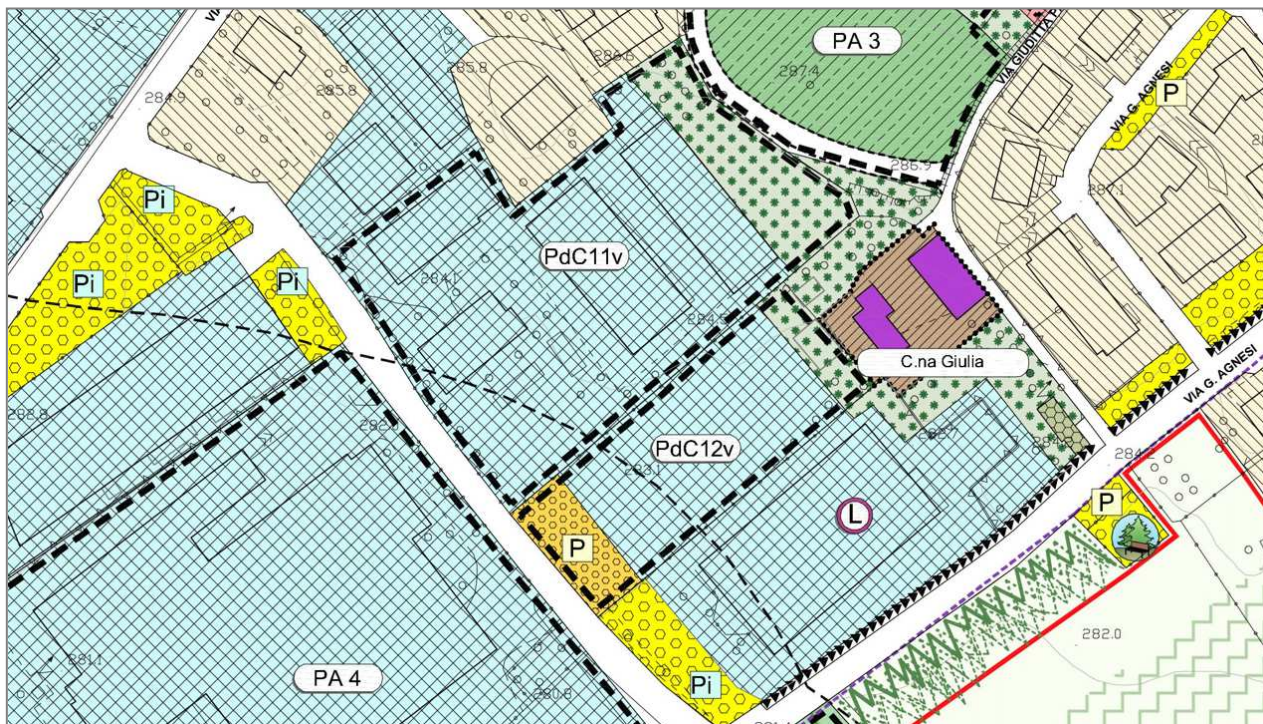
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

BARRIANO
PdC n° 12 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA G. AGNESI



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

BARRIANO

PdC n°13 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA XXV APRILE

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto intercluso in un contesto residenziale edificato. L'attuazione degli interventi è oggi subordinata alla realizzazione degli stessi coinvolgendo aree poste a quote morfologicamente a quote differenti ed appartenenti a diverse proprietà ed afferenti ad accessi da diverse viabilità esistenti.

La vigente strumentazione urbanistica prevede la suddivisione degli interventi in due diversi comparti. In particolare l'ambito di attuazione interesserà l'area con accesso da via XXV Aprile e dalla successiva viabilità interna che garantisce già l'ingresso all'edificazione esistente.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Si provvede a stralciare dal comparto un lotto di proprietà di terzi che non consente di dare esecuzione alla realizzazione degli interventi edificatori.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 2.128,00 mq
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Volume : 2.128,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- 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.
- 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 approfondimenti di settore :
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 :**

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **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)
- 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
Fascia di pertinenza acustica 50 m

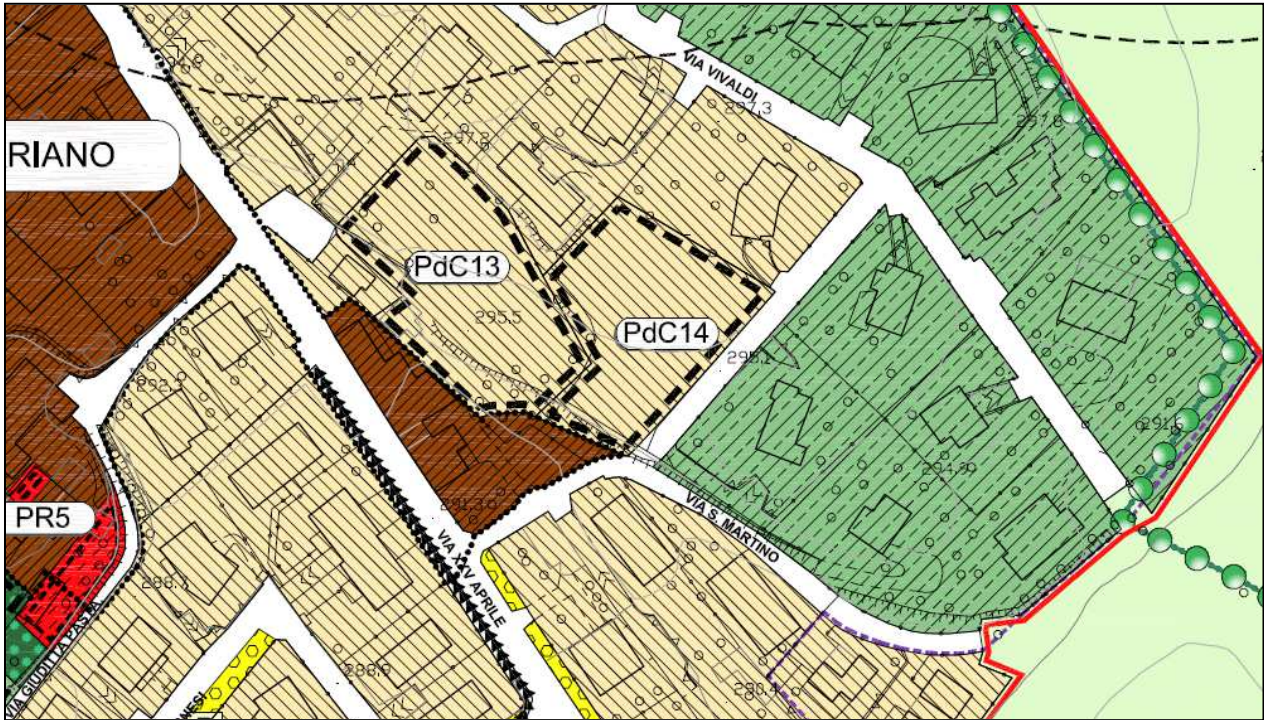
• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

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

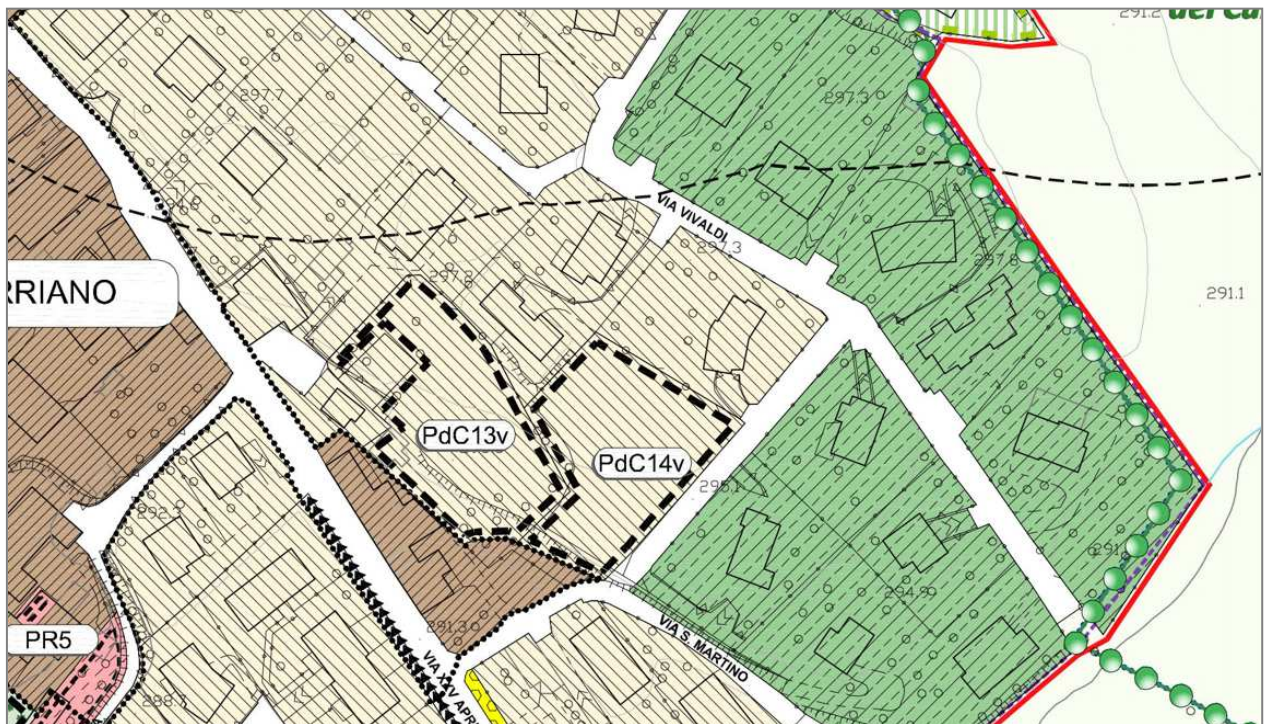
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

BARRIANO
PdC n°13 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA XXV APRILE



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

BARRIANO

PdC n° 14 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA VIVALDI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto intercluso in un contesto residenziale edificato. L'attuazione degli interventi è oggi subordinata alla attuazione degli stessi coinvolgendo aree poste a quote morfologicamente differenti ed appartenenti a diverse proprietà con accessi da due differenti viabilità esistenti.

Il vigente piano del governo del territorio prevede che il compendio coinvolga l'area contraddistinta catastalmente al mappale n° 1857 con accesso da Corso Europa e dalla successiva viabilità interna, già al servizio delle abitazioni esistenti.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.990,00 mq
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Volume : 1.990,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- 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.
- 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 produttive e di servizio – funzioni agricole
- Prescrizioni approfondimenti di settore :
 - 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 :**

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **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)
- 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
Fascia di pertinenza acustica 50 m

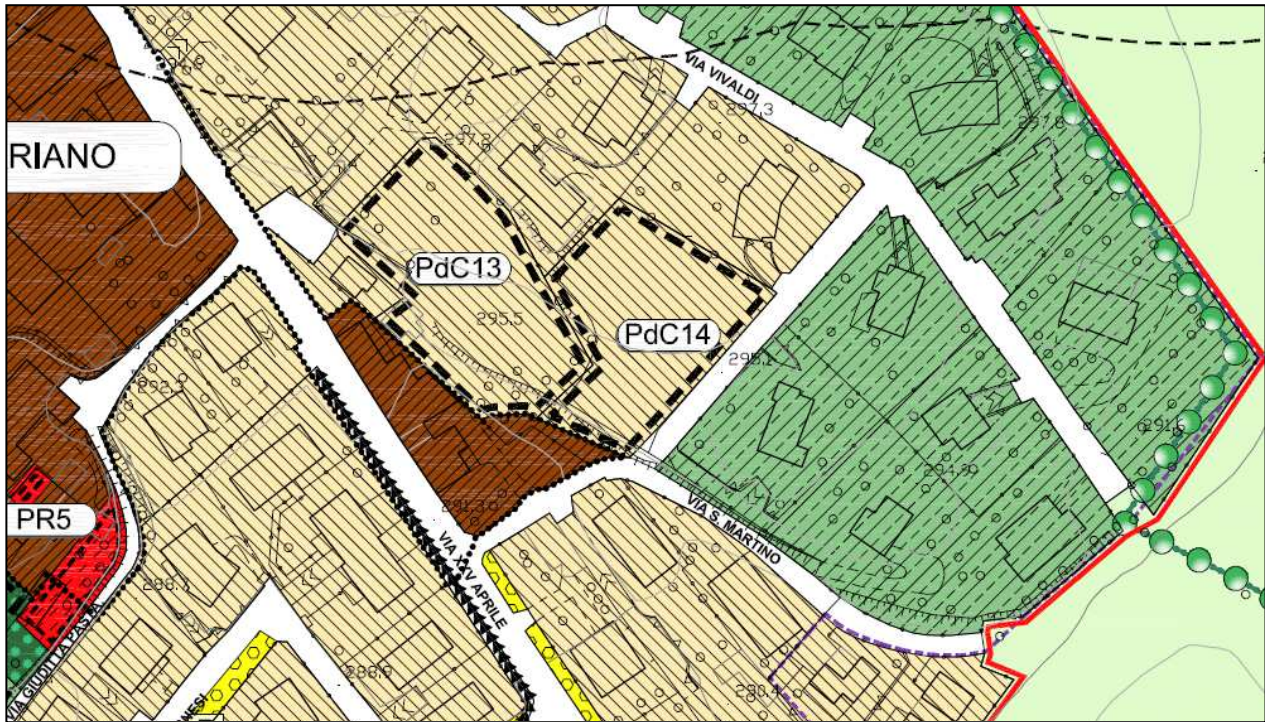
• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

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

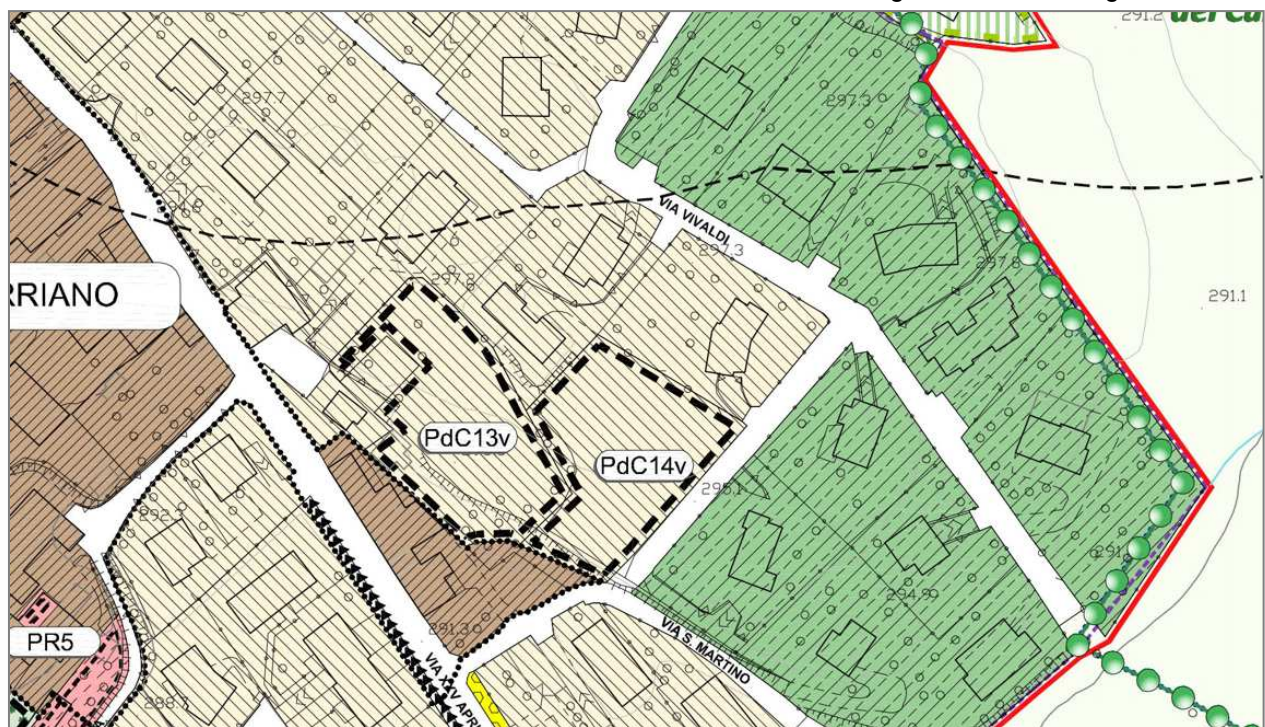
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

BARRIANO
PdC n° 14 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA VIVALDI



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

LOCALITA' NOVAGLIA

PdC 15 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA MANZONI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto intercluso in un contesto residenziale edificato posto ad est di via XXV Aprile in località Novaglia.

Il vigente piano del governo del territorio conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente poiché strettamente connesso ad esigenze familiari e pone a carico dell'intervento a titolo di scomputo oneri concessori, la cessione a titolo gratuito degli spazi necessari per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio, lungo via XXV Aprile, in corrispondenza del comparto, oltre alla realizzazione di eventuali adeguamenti stradali.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.360,00. mq
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Volume : 1.360,00 mc
- Area da destinare a standard pubblico 470,00 mq.
- Superficie fondiaria 890,00 mq.
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- 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.
- 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 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 viabilità e parcheggi:**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie per la realizzazione di adeguamenti stradali ed aree da destinare a parcheggio lungo via XXV Aprile in corrispondenza del lotto. 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere di razionalizzazione della 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.

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.

Il validatore del progetto dell'opera pubblica ed il collaudatore sarà individuato dall'Amministrazione comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

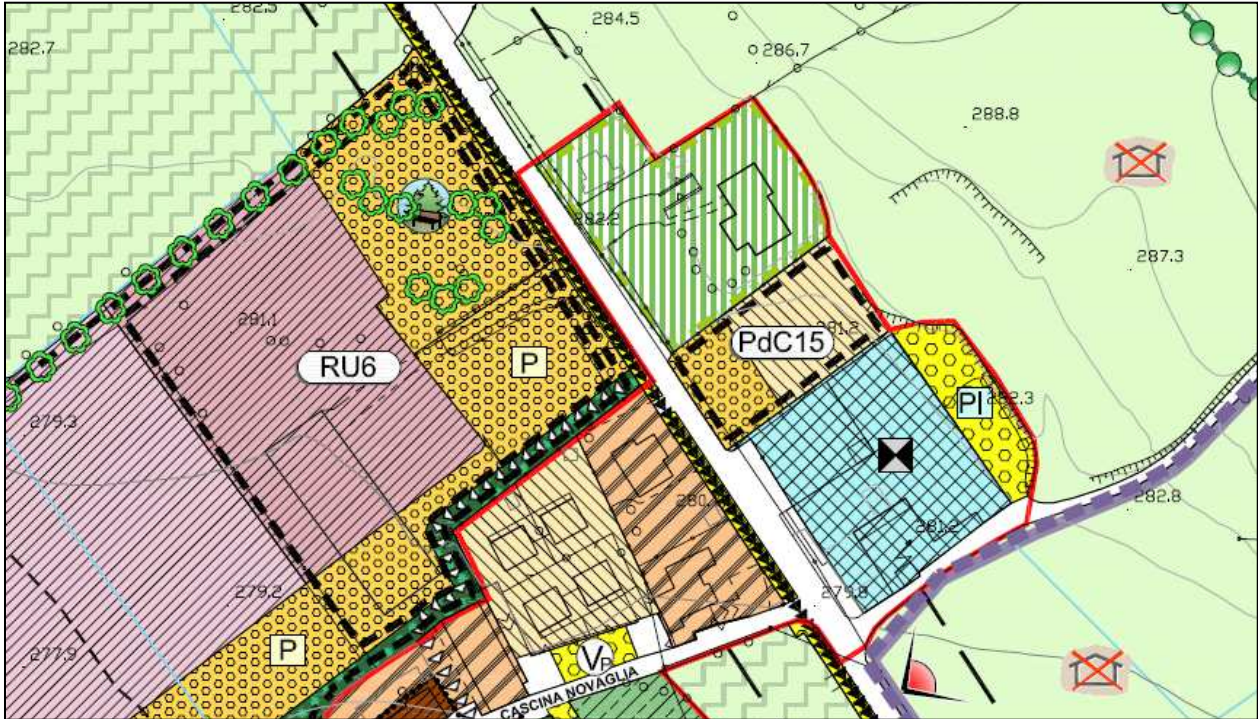
Regime vincolistico

- 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)
- 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: Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico a prevalente valenza ambientale
- Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

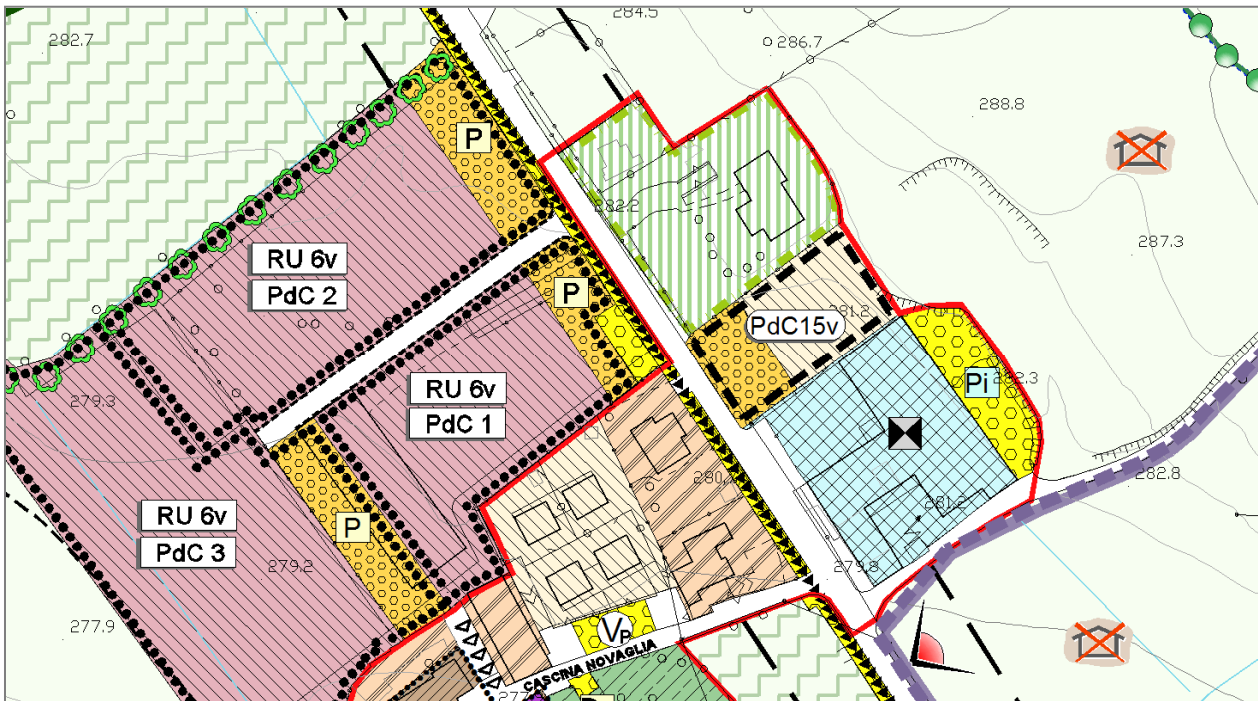
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

LOCALITA' NOVAGLIA
PdC 15 v- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA MANZONI



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

LOCALITA' OLIVA
PdC 16 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA DEGLI ULIVI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto intercluso nell'ambito di un tessuto residenziale consolidato, in località Oliva.

Il vigente piano del governo del territorio conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente ed, in uniformità con il criterio adottato per tutti gli altri comparti, inserisce l'opportunità alternativa per il privato e per l'amministrazione comunale di scomputare le suddette somme e gli oneri concessori attraverso la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche. La suddetta facoltà viene espressamente esplicitata in seno alla convenzione urbanistica.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 4.800,00 mq
- Indice edificatorio 0,50 mc/mq.
- Volume : 2.400,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- 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.
- 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
- **Aree di uso pubblico o generale:**

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. 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.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

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

• **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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

[Il permesso di costruire convenzionato potrà trovare attuazione per lotti funzionali di attuazione senza che la suddivisione costituisca variante urbanistica.](#)

• **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)
- 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 III - Aree di tipo misto

Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

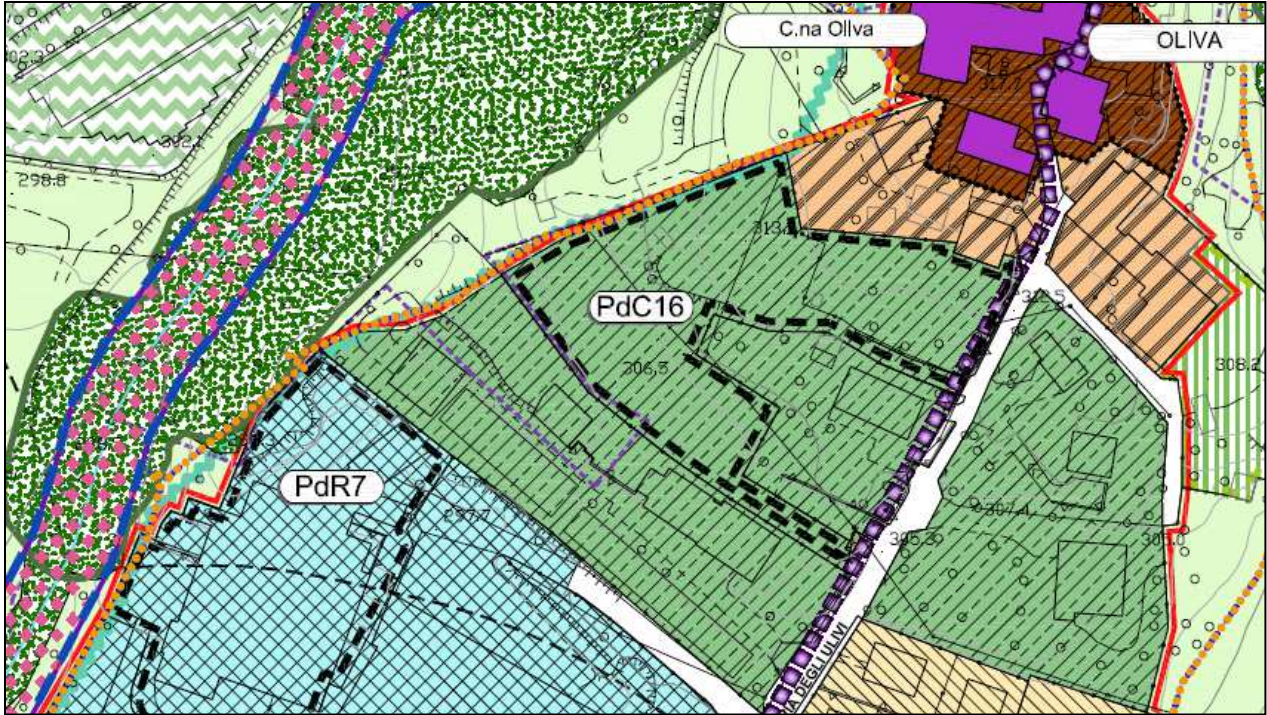
• **Rete Ecologica Provinciale:** Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico a prevalente valenza ambientale

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

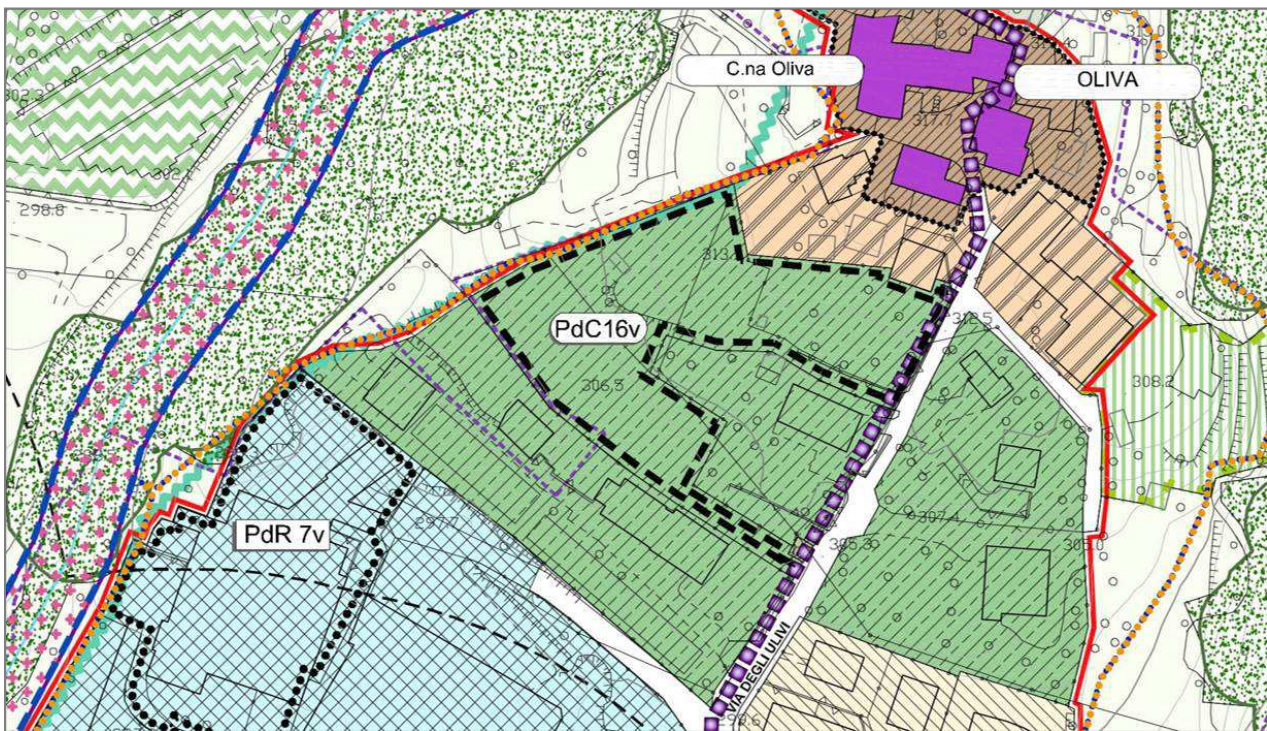
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

LOCALITA' OLIVA
PdC 16 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA DEGLI ULIVI



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

LOMANIGA

PdC n°17V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA L. DA VINCI – VIA ALPI

Il comparto interessa un'area ai margini del tessuto urbano consolidato, posta a nord della via L. da Vinci.

Il vigente piano del governo del territorio rappresenta gli ambiti boscati secondo quanto indicato negli elaborati del Piano di Indirizzo Forestale e precisa che l'accesso al comparto avverrà da viabilità privata con ingresso da via Alpi, secondo quanto riportato negli atti notarili.

In uniformità al criterio adottato anche per gli altri ambiti di completamento vengono rettificati i criteri di compensazione riconducendo gli stessi a valori maggiormente aderenti alla situazione economica contemporanea.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.070,00 mq
- Indice volumetrico 1,00 mc/mq.
- Volume assegnato : 1.070,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- 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.
- 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 dovrà prevedere un tipo di edificazione che si integri rispetto al contesto agricolo circostante di valore ambientale.

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

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

• **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)
- 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

Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

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

Fascia di pertinenza acustica 50 m

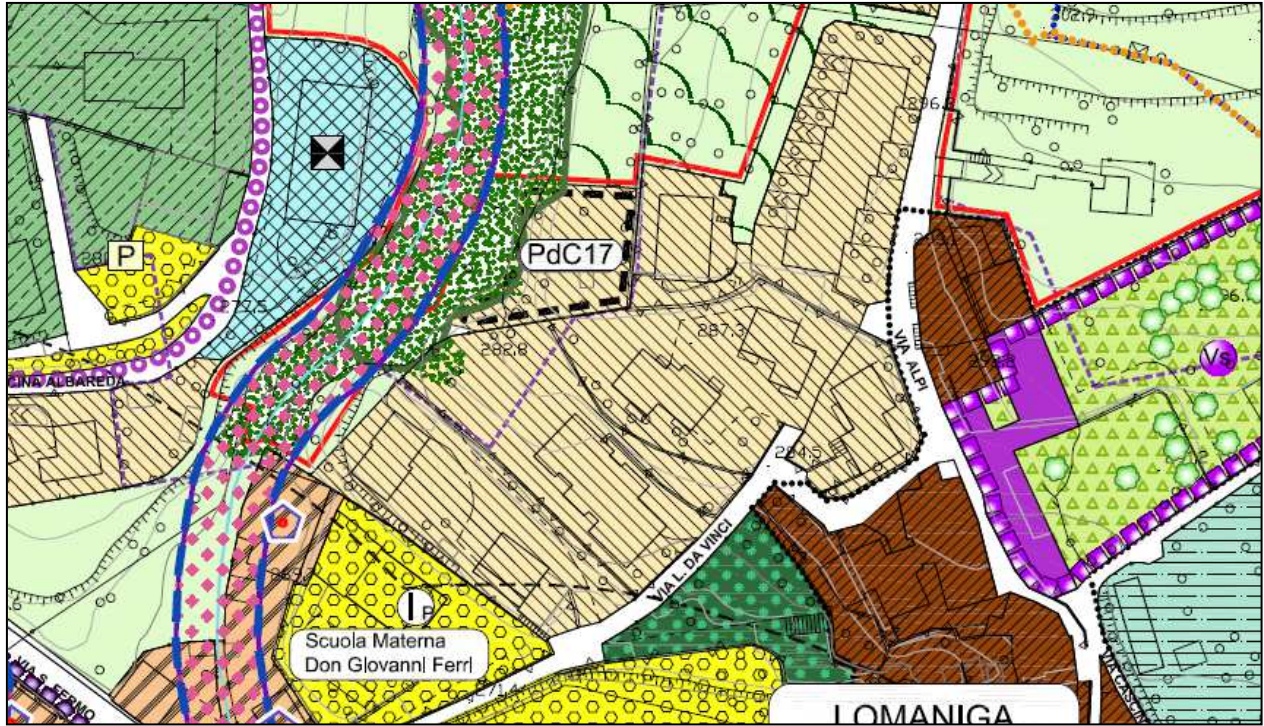
• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

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

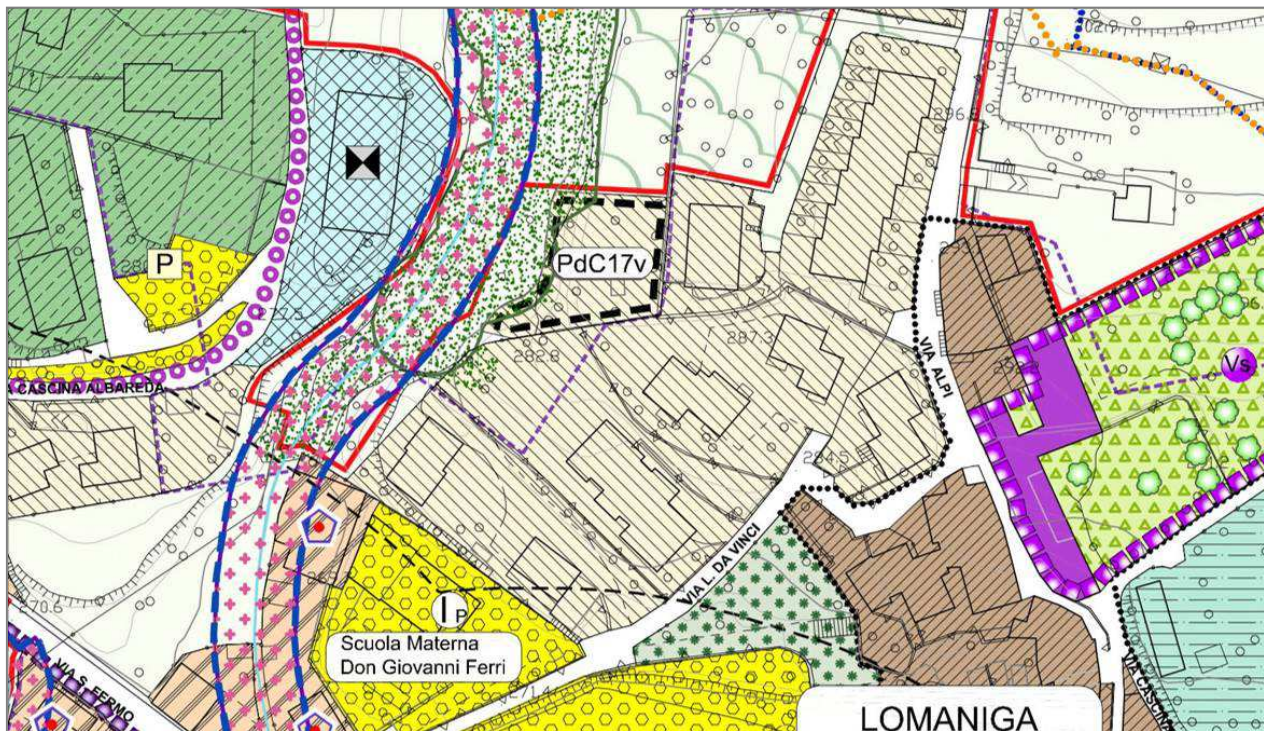
ASSOGGETTABILITA' VAS

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 n°17 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA L. DA VINCI – VIA ALPI



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

MARESSO
PdC 20 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA A. MANZONI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di completamento del tessuto urbano consolidato per il quale la vigente strumentazione urbanistica prevede l'accesso dalla viabilità esistente via A. Manzoni e la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio e verde pubblico.

La variante urbanistica conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente e pone a carico dell'intervento a scomputo oneri concessori la cessione a titolo gratuito degli spazi necessari per la realizzazione di aree da destinare a parcheggio, con accesso da via A. Manzoni.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 2.144,00 mq
- Volume assegnato : 600,00 mc
I terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 925-n°1244-n° 1243 – Comune di Missaglia /B sono privi di capacità edificatoria, la quale risulta essere pari a 500,00 mc.
La suddetta volumetria viene aggiunta al volume assegnato al presente permesso di costruire convenzionato da cui deriva il volume complessivo assegnato al lotto.
- Volume assegnato complessivo : 1.100,00 mc
- Area da destinare a standard pubblico 330,00 mq.
- Superficie fondiaria 1.814,00 mq.
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- 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.
- 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 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 viabilità e parcheggi:**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie per la realizzazione di aree da destinare a parcheggio con accesso da via A. Manzoni. 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere di razionalizzazione delle 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.

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.

Il validatore del progetto dell'opera pubblica ed il collaudatore sarà individuato dall'Amministrazione comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

• **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)

• **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

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

MARESSO
PdC 20 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA A. MANZONI



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

MARESSO
PdC 23 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA MADONNINA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa una porzione di lotto ove vi è già presente un'attività commerciale insediata. Il vigente piano del governo del territorio conferisce all'intero compendio la destinazione d'uso commerciale. Nell'ambito della progettazione del comparto dovrà essere prevista una barriera a verde sul lato est del lotto in corrispondenza degli ambiti di valore ambientale, in parte interessati dal reticolo idrico minore.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 3.600,00 mq
- Indice edificatorio 0,80 mq./mq.
- Altezza: 10 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 20%
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : commerciale 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
- **Progetto paesaggistico:**

Il progetto paesistico deve essere integrato con il progetto del verde al fine di definire l'esecuzione degli interventi arborei maggiormente idonei a salvaguardare e valorizzare i contesti di pregio presenti nell'ambito del comparto e tutelare gli ambiti del reticolo idrico minore oltre a definire la barriera verde di protezione verso il nucleo antico.

La nuova edificazione dovrà inserirsi in modo coerente rispetto al contesto di valore ambientale e paesistico circostante.
- **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 :**

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **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)
- 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

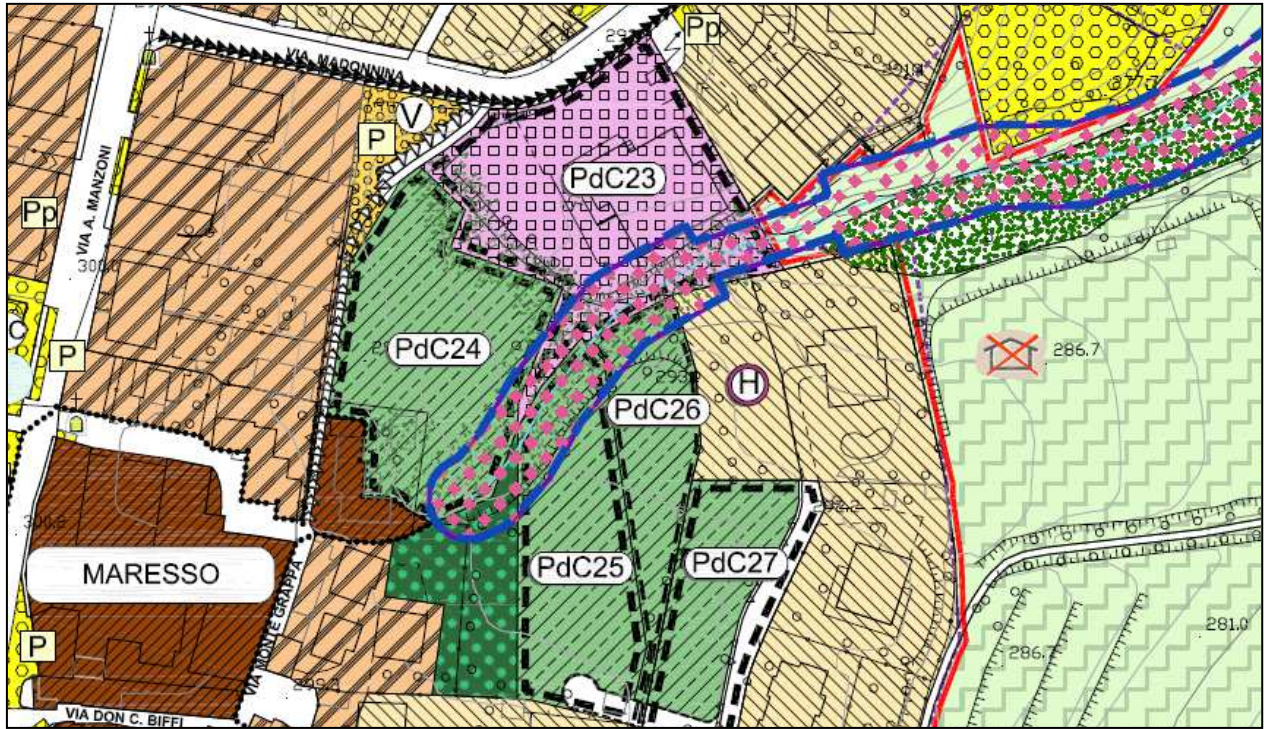
• Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica

• Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

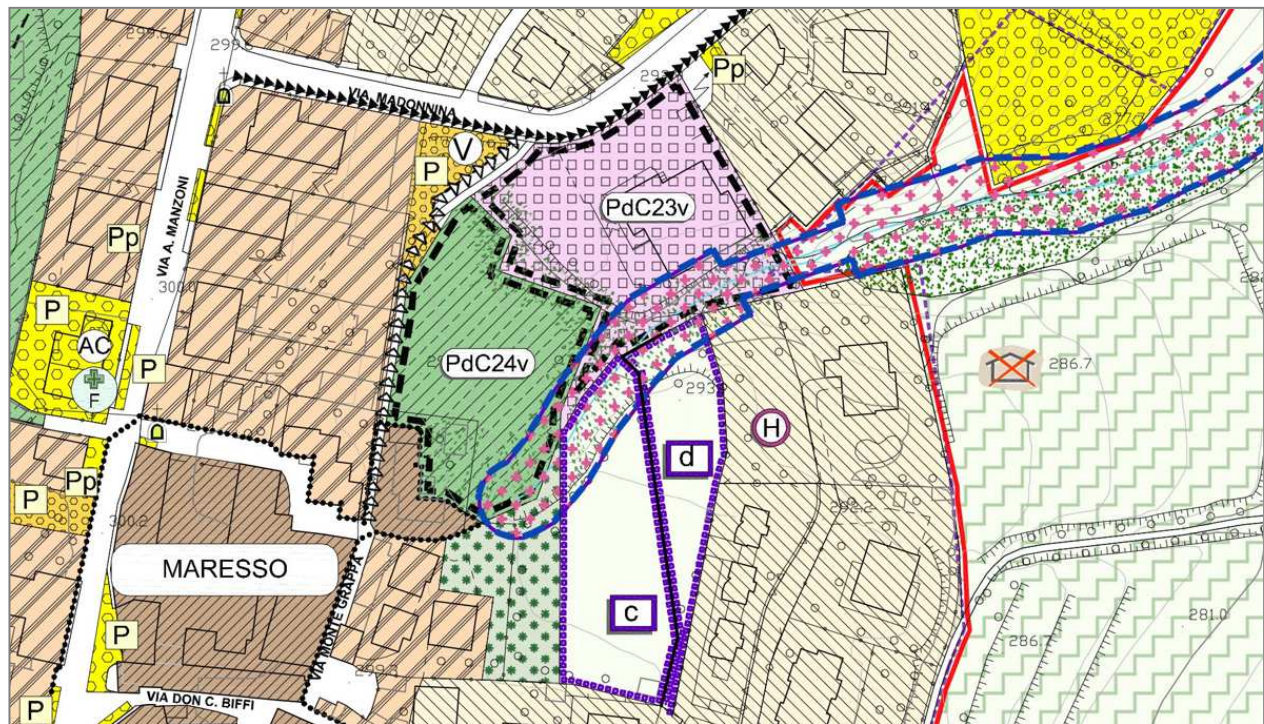
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

MARESSO
PdC 23 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA MADONNINA



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

MARESSO
PdC 24 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA MADONNINA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto libero con accesso da via Madonnina.

Il piano del governo del territorio vigente conserva l'indice volumetrico conferito all'ambito territoriale, identificando il comparto che interessa i terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 1284 e n° 1285 con il preliminare strumento attuativo del permesso di costruire convenzionato.

Nell'attuazione del comparto si dovrà realizzare il percorso pedonale di collegamento tra via Madonna e via Montegrappa; l'ingresso carraio al lotto dovrà avvenire da via Montegrappa. Nell'ambito della progettazione del comparto dovrà essere prevista una barriera a verde sul lato est del lotto in corrispondenza degli ambiti di valore ambientale, in parte interessati dal reticolo idrico minore.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 2.970,00 mq
- Indice edificatorio 0,55 mc/mq.
- Volume : 1.633,50 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- 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.
- 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
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
- Progetto paesaggistico:

Il progetto paesistico deve essere integrato con il progetto del verde al fine di definire l'esecuzione degli interventi arborei maggiormente idonei a salvaguardare e valorizzare i contesti di pregio presenti nell'ambito del comparto e tutelare gli ambiti del reticolo idrico minore oltre a definire la barriera verde di protezione verso il nucleo antico.
La nuova edificazione dovrà inserirsi in modo coerente rispetto al contesto di valore ambientale e paesistico circostante.
- Prescrizioni approfondimenti di settore :

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

• **Aree di uso pubblico viabilità e parcheggi:**

Il progetto dei servizi prevede la cessione e realizzazione del percorso pedonale di collegamento tra la via Madonnina e la via Monte Grappa..

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scomuto degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere di razionalizzazione della 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. 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.

Il validatore del progetto dell'opera pubblica ed il collaudatore sarà individuato dall'Amministrazione comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

• **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 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

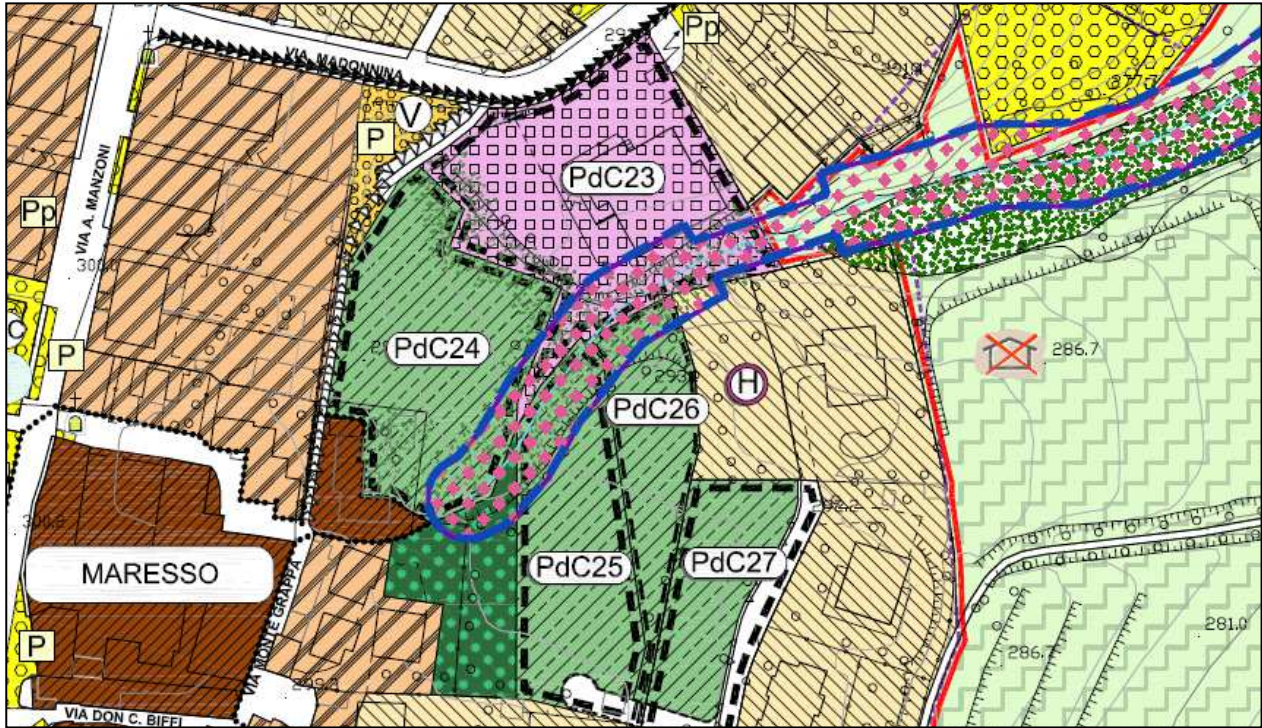
• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

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

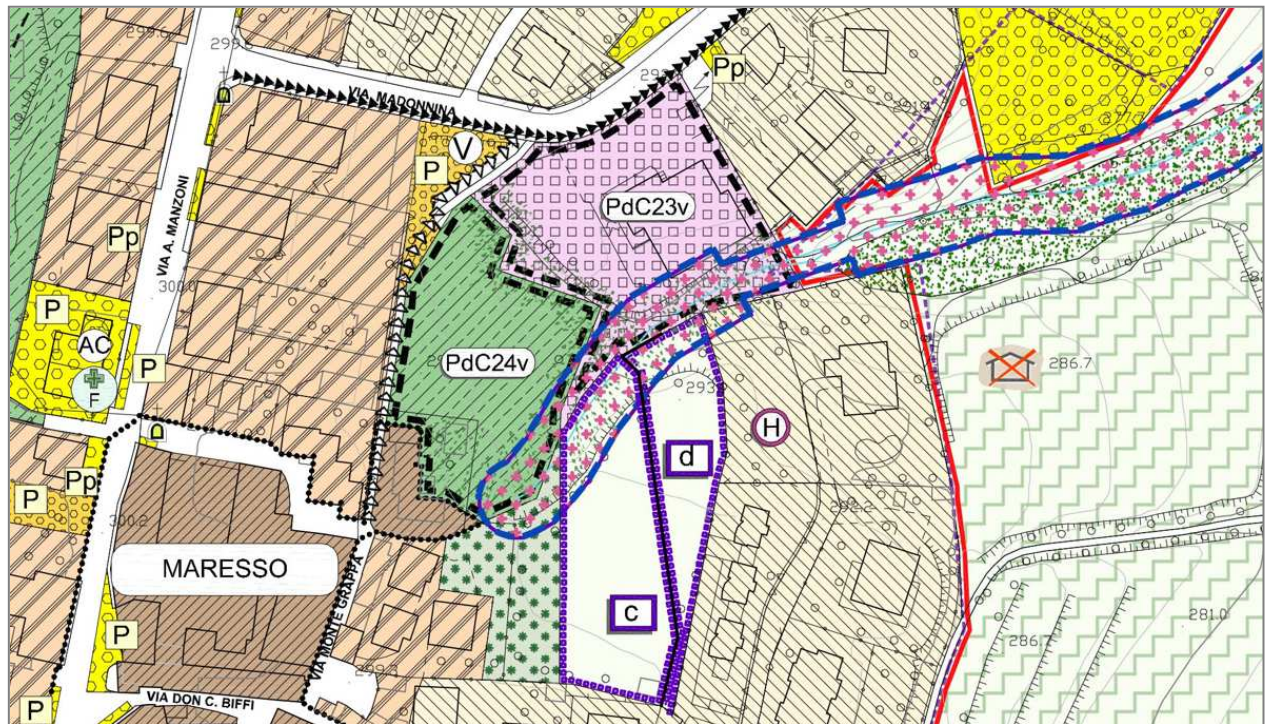
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

MARESSO
PdC 24 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA MADONNINA



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

MARESSO
PdC 28 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA DEI MULINI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area libera posta ad ovest di via dei Mulini.

Il vigente piano del governo del territorio conserva l'indice volumetrico conferito all'ambito territoriale, identificando in un comparto, che comprende entrambe le aree, sia quella edificabile che quella con destinazione standard pubblico, sottoponendole a permesso di costruire convenzionato.

Quanto sopra poiché le aree pubbliche sono strategiche per il sistema dei servizi della frazione in quanto funzionali alla realizzazione sia dell'adeguamento stradale di via dei Mulini, che la creazione di spazi da destinare a parcheggio di cui il centro storico e le funzioni pubbliche presenti nella frazione di Maresso ne rilevano la carenza.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 3.690,00 mq
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Area standard da destinare ad allargamento stradale e spazi per il parcheggio 535,00 mq.
- Superficie fondiaria: 3.155,00 mq
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- Norme urbanistiche: a nuova edificazione potrà essere realizzata lungo il confine di delimitazione tra la zona agricola e la zona edificabile.
- 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.
- 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 approfondimenti di settore :
Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

• **Aree di uso pubblico viabilità e parcheggi:**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie per la realizzazione di aree da destinare all'allargamento stradale ed alla realizzazione degli spazi a parcheggio con ingresso da via dei Mulini. 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.

L'ubicazione degli spazi a parcheggio rappresentata negli elaborati di piano non risulta essere vincolante e verrà meglio definita in sede di presentazione del progetto planivolumetrico e della relativa convenzione urbanistica.

La progettazione del compendio deve prevedere nella porzione a nord est la realizzazione di una strada del calibro di 5,00 metri che, da via Mulini, garantisca l'accesso agli edifici della corte e deve prevedere, nella porzione nord- ovest, la realizzazione di una strada campestre del calibro di 3,00 metri, sempre con accesso da via Mulini, così da garantire l'accesso alle retrostanti aree agricole.

• **Monetizzazione aree standard:**

La differenza tra le aree standard di cui si prevedeva la localizzazione e quelle realmente localizzate pari a circa 875,00 mq. saranno oggetto di monetizzazione secondo la quantificazione definita dall'ufficio tecnico comunale.

L'esatta quantificazione dell'area standard oggetto di monetizzazione sarà effettuata in sede di definizione della convenzione urbanistica.

• **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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scomuto degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere di razionalizzazione della 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.

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.

Il validatore del progetto dell'opera pubblica ed il collaudatore sarà individuato dall'Amministrazione comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

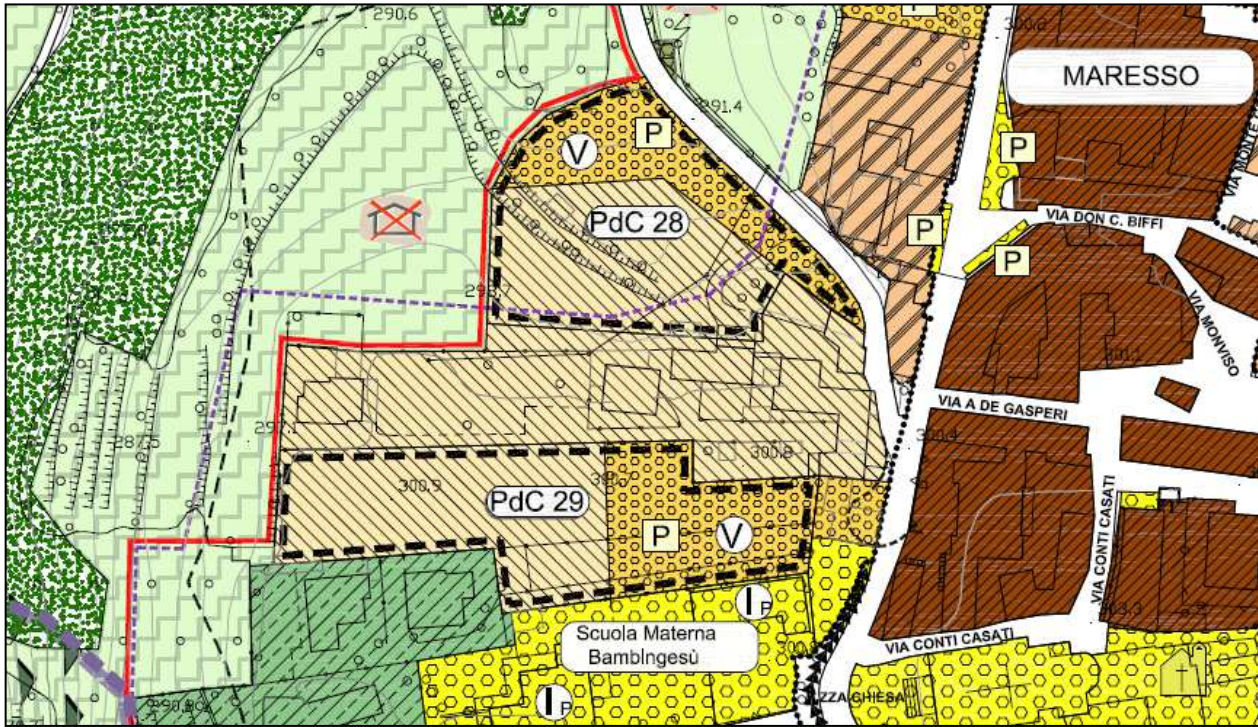
Regime vincolistico

- 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 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 II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Rete Ecologica Provinciale: Parte in ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico a prevalente valenza ambientale
- Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

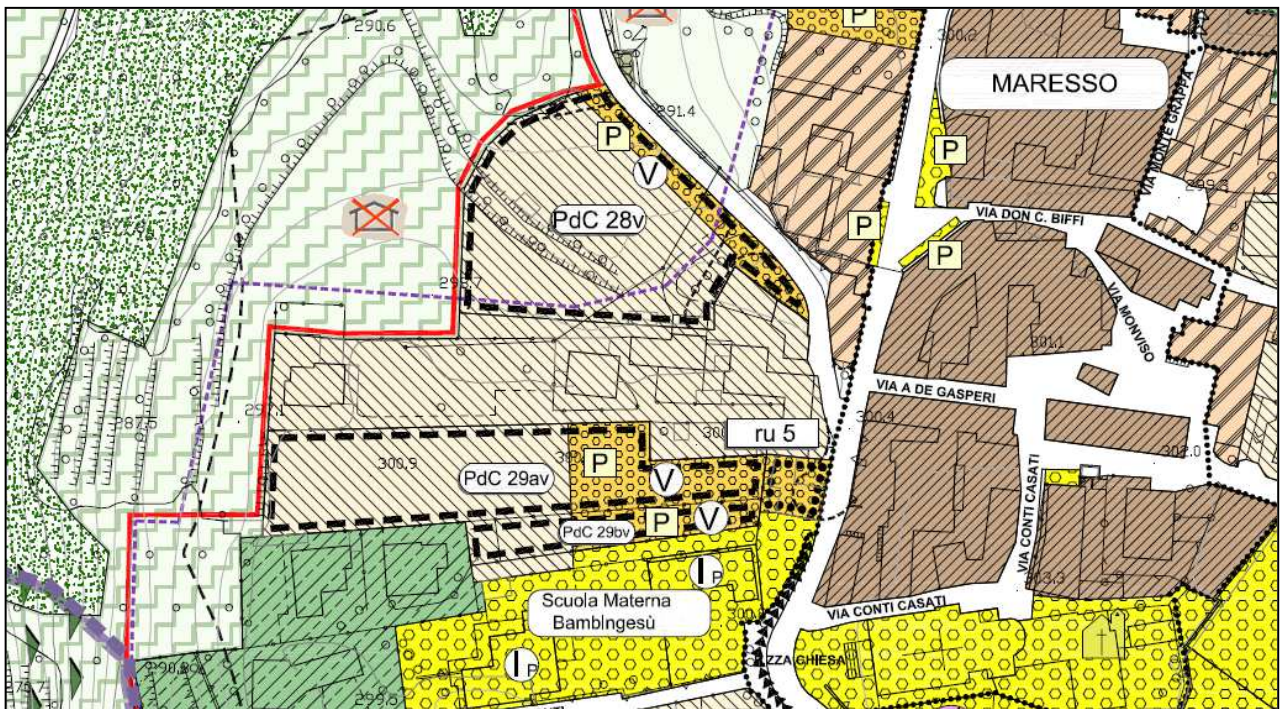
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

MARESSO
PdC 28 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA DEI MULINI



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

MARESSO

PdC 29 av/ PdC 29 av - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

PIAZZA CHIESA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un area libera posta ad ovest di via Manzoni e a nord dell'Istituto scolastico della frazione di Maresso.

Il piano dei servizi rileva che nel progetto del piano urbano del traffico si prevede di riorganizzare gli spazi antistanti la chiesa di Maresso, anche per migliorare il transito veicolare e l'accesso alla via dei Mulini e che vi sono delle significative carenze di spazi da destinare a parcheggio al servizio dell'istituto scolastico e del centro storico della frazione e pertanto individua un'area strategica da destinare a standard pubblico per assolvere alle suddette funzioni.

Il vigente piano del governo del territorio conserva l'indice volumetrico conferito all'ambito territoriale, identificando il comparto un comparto, che comprende entrambe sia le aree edificabili che quelle identificate come standard pubblico, sottoponendo l'ambito a permesso di costruire convenzionato.

Visto che lo standard pubblico riveste un interesse strategico il progetto deve essere uniformato alla riqualifica degli spazi pubblici confinanti con quest'ultimo.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

In accoglimento dell'osservazione viene suddiviso il comparto in due ambiti di attuazione distinti Pdc29 av e Pdc 29bv, aderenti ad ognuna delle due proprietà.

PdC 29 av

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 2.927,00 mq
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Area standard da destinare ad allargamento stradale e spazi per il parcheggio 841,00 mq.
- Superficie fondiaria: 2.086,00 mq
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%

PdC 29 bv

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 725,00 mq
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Area standard da destinare ad allargamento stradale e spazi per il parcheggio 425,00 mq.
- Superficie fondiaria: 300,00 mq.
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%

Norma puntuale PdC 29 bv

Al fine di ampliare l'utilizzo delle potenzialità edificatorie conferite al lotto è ammesso l'utilizzo delle volumetrie generate dello stesso in qualsiasi ambito territoriale appartenente al territorio comunale edificabile attraverso un atto di asservimento volumetrico. La volumetria aggiuntiva potrà essere realizzata sul lotto ove verrà asservita con l'applicazione dei parametri edificatori relativi all'ambito territoriale a cui la medesima viene conferita.

Parametri edilizio – urbanistici validi per il Pdc 29av e per il Pdc 29bv

- **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.
- **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 approfondimenti di settore** :
Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
- **Aree di uso pubblico viabilità e parcheggi**:
Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie per la realizzazione di aree da destinare alla razionalizzazione degli spazi pubblici esistenti ed alla realizzazione degli spazi a parcheggio. 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.

Norma puntuale PdC 29 av:

In fase attuativa e convenzionale vi è l'opportunità di coinvolgere nell'ambito del permesso di costruire convenzionato anche il mappale n° 854, avente la medesima proprietà delle aree appartenenti al Pdc.29av, qualora ciò sia funzionale per una migliore progettazione degli spazi pubblici, consenta di migliorare l'accesso al nuovo parcheggio e contribuisca alla razionalizzazione della rete viaria.

- **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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

- **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere di razionalizzazione della 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.

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.

Il validatore del progetto dell'opera pubblica ed il collaudatore sarà individuato dall'Amministrazione comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

- **Modalità di intervento:**

Pdc29av

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Pdc29bv

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

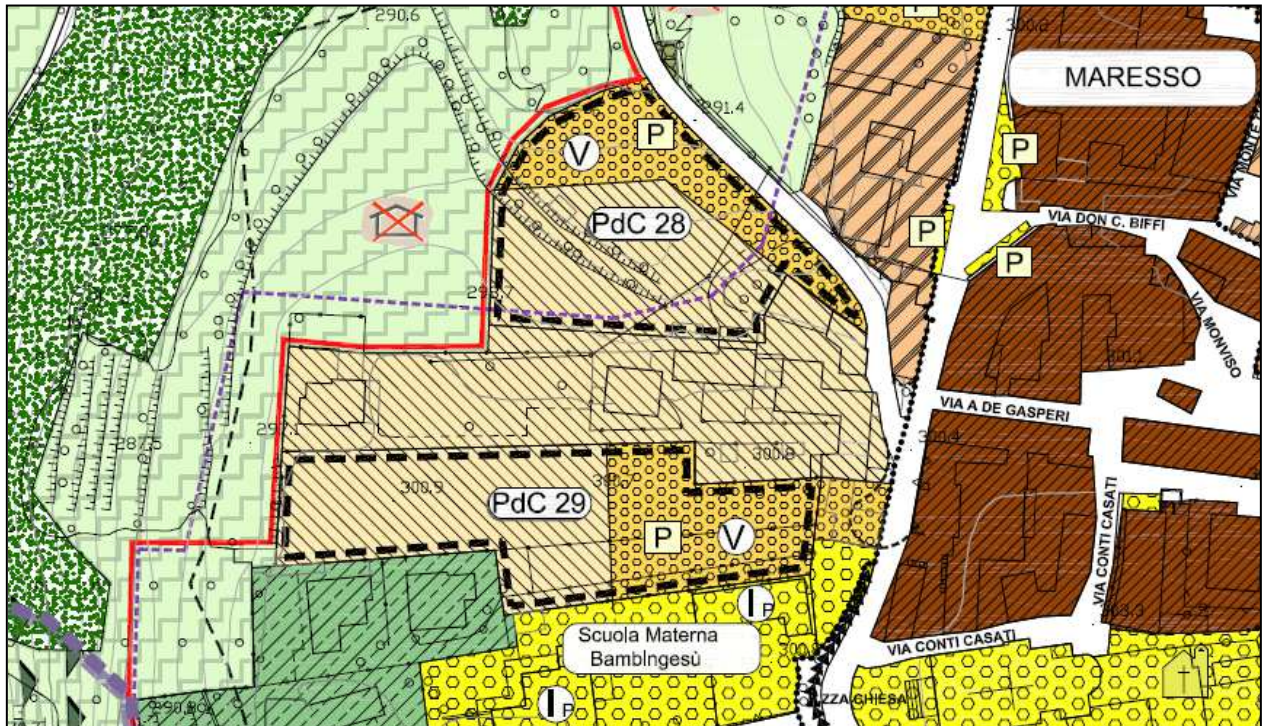
Regime vincolistico

- 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 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

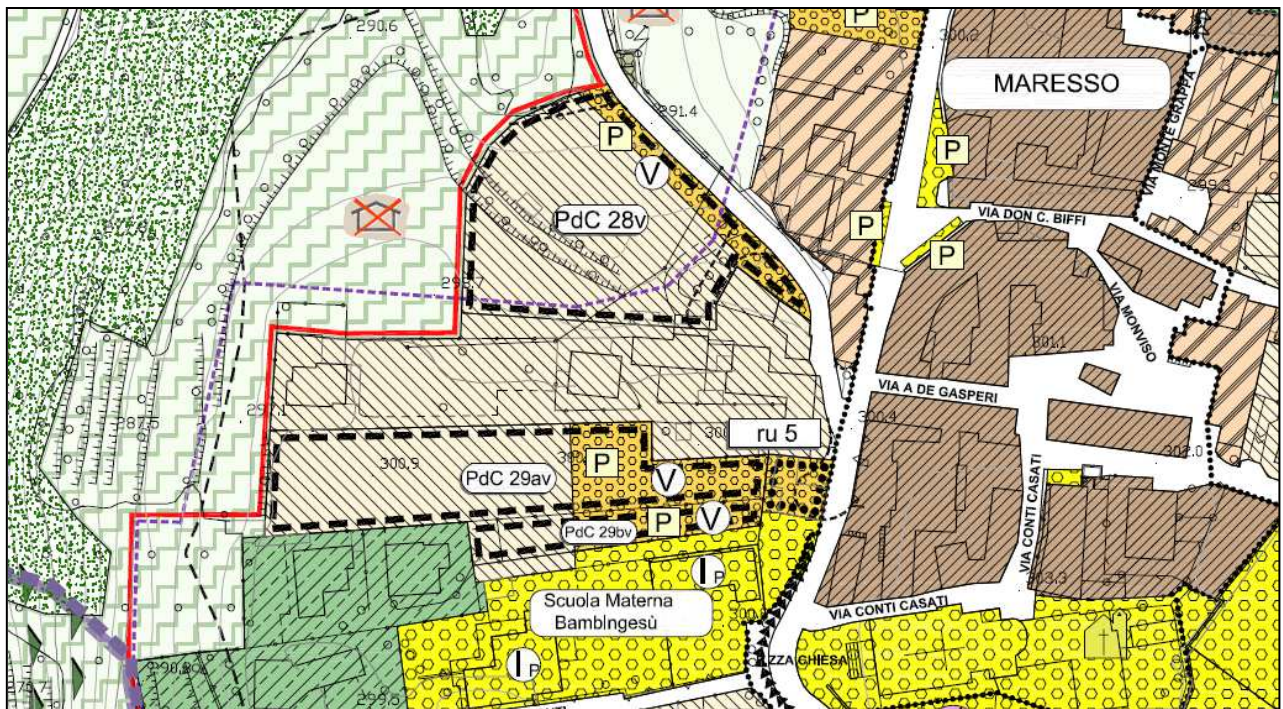
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

MARESSO
PdC 29 av/ PdC 29 av - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
PIAZZA CHIESA



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

MARESSO

PdC 30a/b - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA SAN C. BORROMEO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area libera posta ad est della via San Carlo Borromeo.

Il vigente piano del governo del territorio conserva il volume conferito al lotto, in considerazione dello studio viabilistico del contesto territoriale di appartenenza si prevede la realizzazione di un tratto di percorso ciclopedonale, in corrispondenza del lotto, lungo via San Carlo Borromeo e la realizzazione dell'ingresso al comparto attraverso la creazione di una viabilità di accesso ad est del lotto che si diparte da via Don C. Gnocchi.

Il comparto è stato oggetto di variante urbanistica puntuale a seguito di istanza formulata dalle singole proprietà (prot. comunale n° 11934 del 19.06.2019), le quali vogliono intervenire singolarmente facendo aderire il permesso di costruire convenzionato al singolo lotto, in modo indipendente l'uno rispetto all'altro (Delibera di Giunta n°30 del 14.02.2019)

Si prevede pertanto la suddivisione del lotto in due ambiti di attuazione: PdC30 a - PdC 30 b

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale PdC 30: 1.600,00 mq
- Superficie territoriale PdC 30a: 620,00 mq
- Superficie territoriale PdC 30b: 935,00 mq
- Indice edificatorio 0,50 mc/mq.
- Volumetria PdC 30a 400,00 mc
- Volumetria PdC 30b: 400,00 mc.
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- 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.
- 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 approfondimenti di settore :**
 - Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

• **Aree di uso pubblico viabilità e parcheggi:**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, e la realizzazione del tratto di ciclopedonale lungo via San C: Borromeo in corrispondenza del lotto e la creazione di un accesso al lotto funzionale alla nuova edificazione dalla porzione sud del comparto via Don. C. Gnocchi.. In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare tratto di ciclopedonale lungo via San C: Borromeo in corrispondenza del lotto e la creazione di un accesso al lotto funzionale alla nuova edificazione dalla porzione sud del comparto via Don. C. Gnocchi. 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.

Il validatore del progetto dell'opera pubblica ed il collaudatore sarà individuato dall'Amministrazione comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

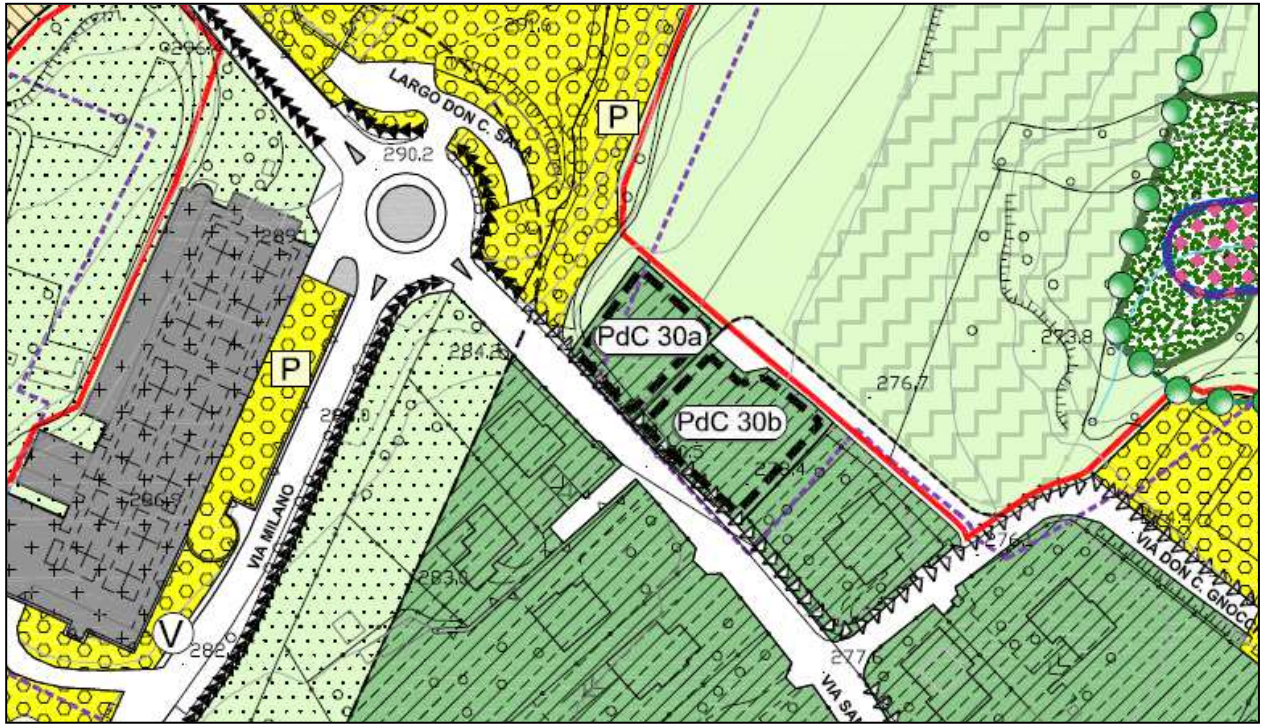
Regime vincolistico

- **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)
- **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

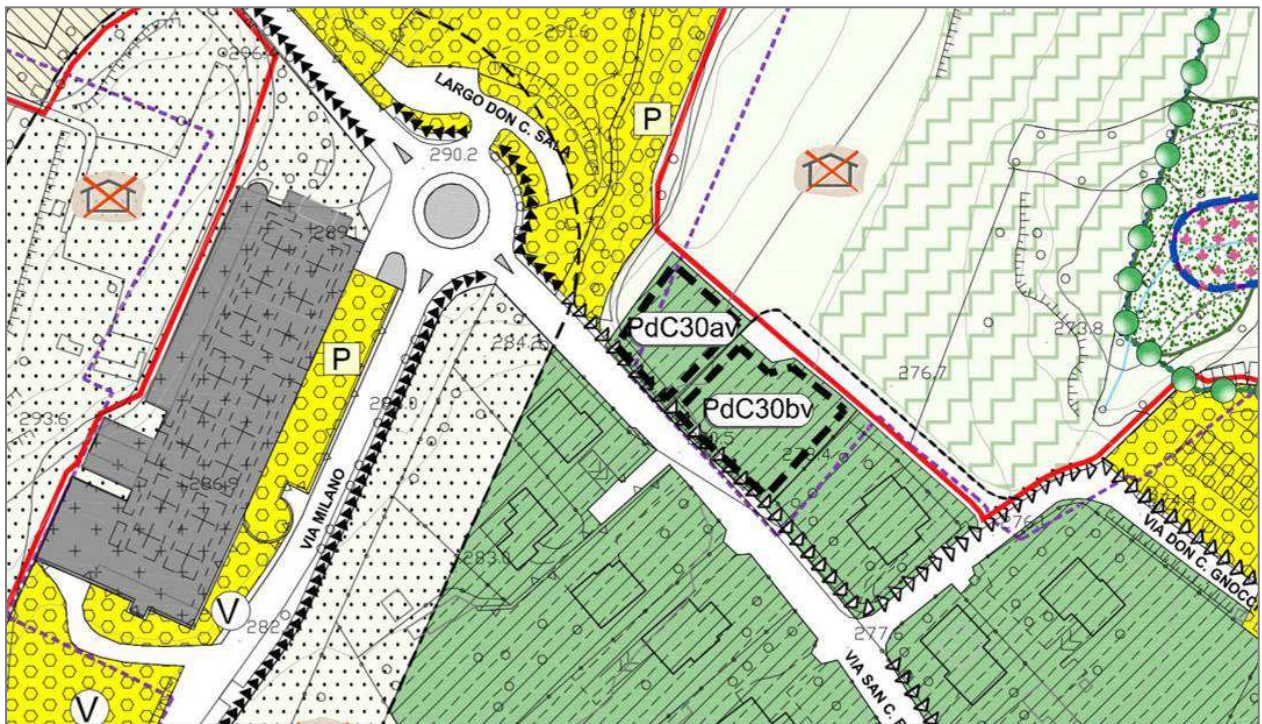
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

MARESSO
PdC 30 a/b- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA SAN C. BORROMEIO



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**

MARESSO
PdC 32 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA SAN C. BORROMEO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto intercluso in un contesto di tessuto urbano consolidato.

Il vigente piano del governo del territorio conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente ed inserisce l'opportunità alternativa per il privato e per l'amministrazione comunale di scomputare le suddette somme e gli oneri concessori attraverso la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche. La suddetta facoltà viene espressamente esplicitata in seno alla convenzione urbanistica.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 3.370,00 mq
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Volume : 3.370,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- 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.
- 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

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 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 :**

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, dovrà realizzare delle opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche, fino al raggiungimento di un importo superiore rispetto agli oneri dovuti al Comune in base alle tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi. Le anzidette opere saranno puntualmente identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

[Il permesso di costruire convenzionato potrà trovare attuazione per lotti funzionali di attuazione senza che la suddivisione costituisca variante urbanistica.](#)

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 II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

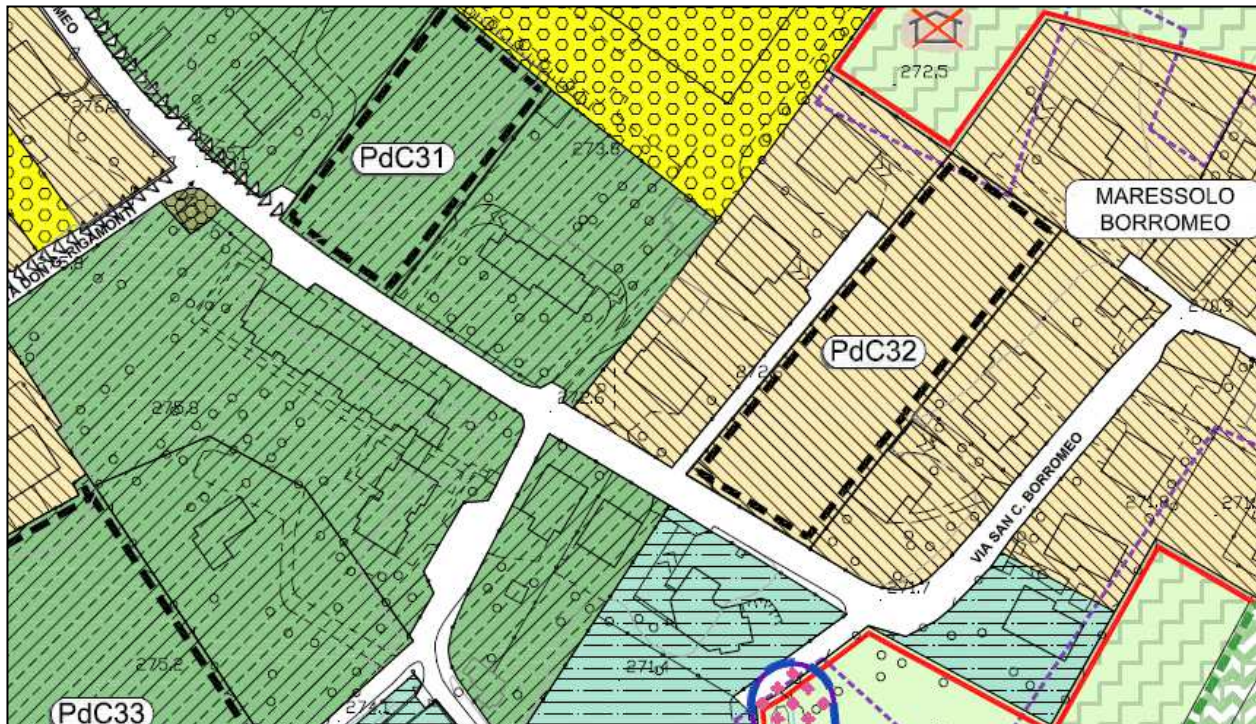
• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

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

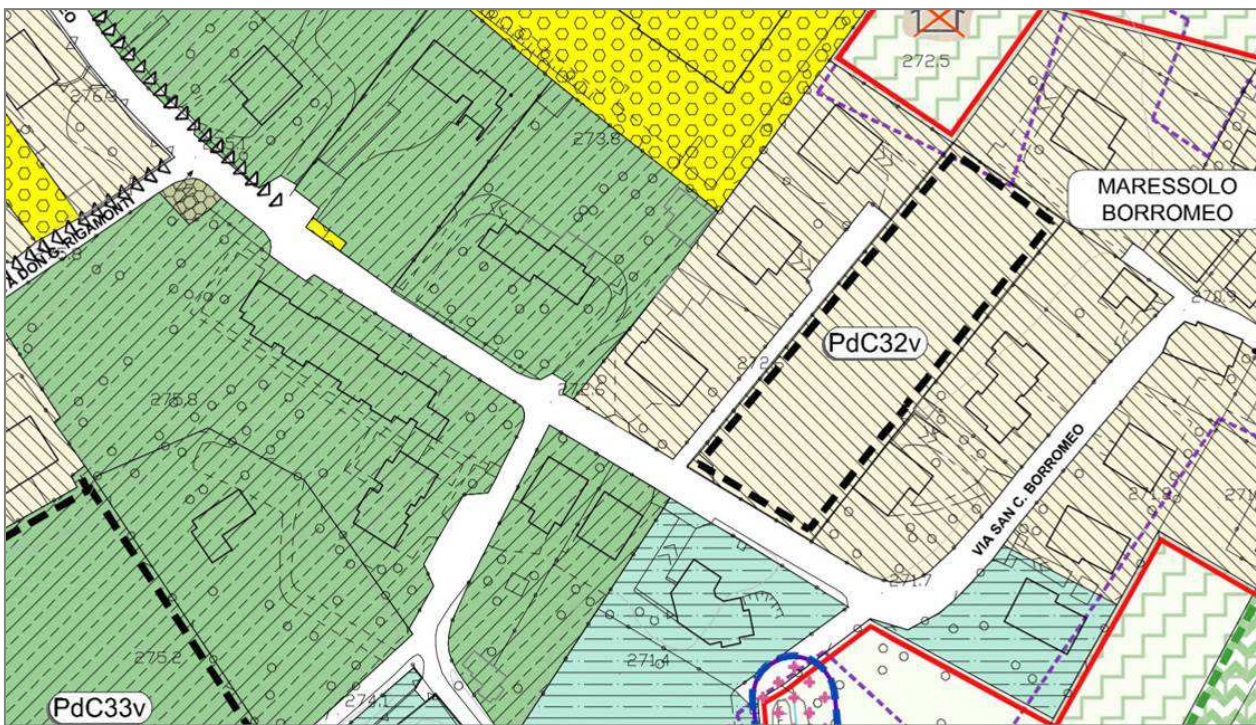
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

MARESSO
PdC 32 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA SAN C. BORROMEO



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

MARESSO
PdC n° 33V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA DON E. MOLTENI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area di completamento del tessuto consolidato esistente contraddistinto al mappale catastale n°72

Il vigente piano del governo del territorio conferma, a seguito di concertazione con la proprietà la scelta operata nella vigente strumentazione urbanistica.

In uniformità al criterio adottato anche per gli altri ambiti di completamento vengono rettificati i criteri di compensazione riconducendo gli stessi a valori maggiormente aderenti alla situazione economica contemporanea.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 4.950,00 mq
- Indice edificatorio 0,50 mc/mq.
- Volume : 2.475,00mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- 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.
- 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 dovrà prevedere un tipo di edificazione che si integri rispetto al contesto circostante di ville con giardino.
- 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 :**

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

- **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, dovrà realizzare delle opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche, fino al raggiungimento di un importo superiore rispetto agli oneri dovuti al Comune in base alle tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi. Le anzidette opere saranno puntualmente identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

- **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)
 - 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

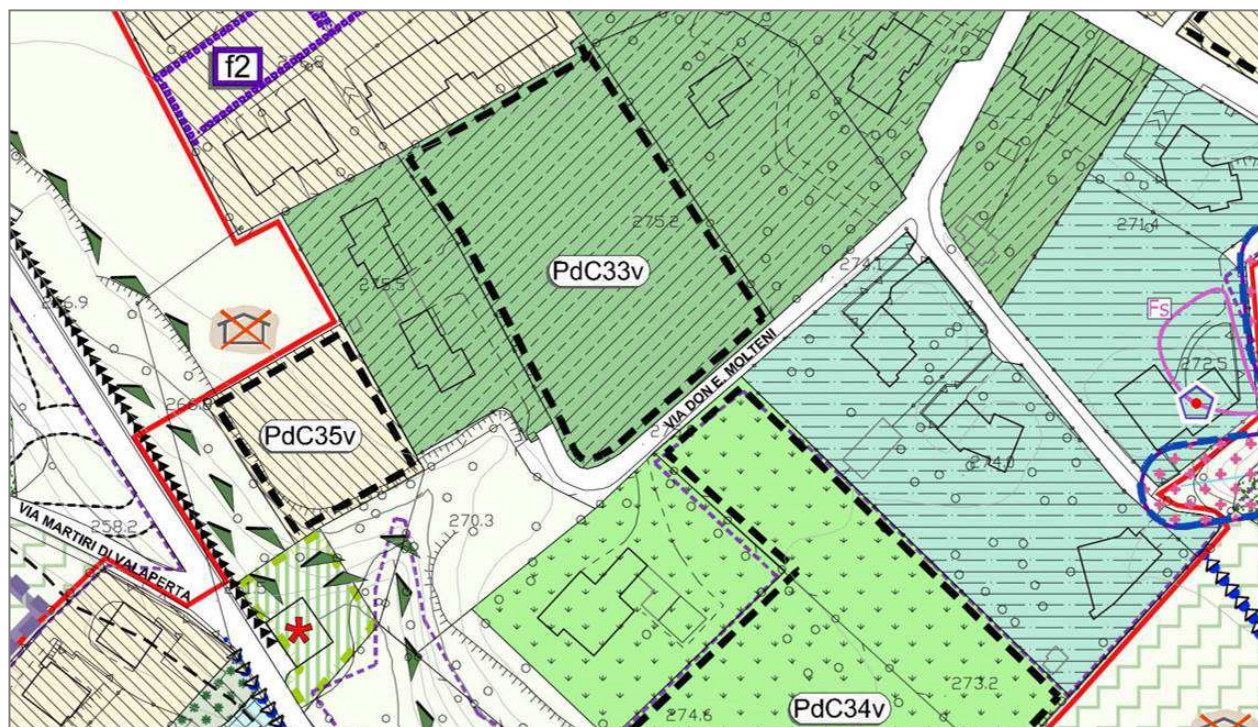
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

MARESSO
PdC n° 33 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA DON E. MOLteni



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

MARESSO
PdC n° 34 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA DON E. MOLteni

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area di completamento del tessuto consolidato esistente, contraddistinto al mappale catastale n° 1546

Il vigente piano del governo del territorio in considerazione del contesto di frangia del tessuto consolidato e che l'edificazione del contesto circostante è di tipo rada, prevede l'estensione dell'area interessata dalla edificazione esistente a comprendere anche il terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 1999; mantenendo come volume assegnato, il volume conferito al lotto dal P.G.T.. La soluzione urbanistica è stata preventivamente concertata con la proprietà.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 7.650,00 mq
(terreni contraddisti catastalmente ai mappali n° 1546 – n° 1999)
- Volume assegnato : 1.540,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- 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.
- 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

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 dovrà prevedere un tipo di edificazione che si integri rispetto al contesto circostante di ville con giardino.

• **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 :**

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. 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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, dovrà realizzare delle opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche, fino al raggiungimento di un importo superiore rispetto agli oneri dovuti al Comune in base alle tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi. Le anzidette opere saranno puntualmente identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

• **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)

• **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

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

MARESSO
PdC n° 34 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA DON E. MOLteni



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

MARESSO
PdC n° 35 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA MILANO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area posta ai margini del tessuto consolidato esistente, sino a raggiungere, nella porzione più scoscesa la via Milano.

Il vigente piano del governo del territorio rimodula l'indice edificatorio conferito all'area al fine di renderlo maggiormente coerente con lo stato dei luoghi circostante caratterizzato da edificazione di ville con giardino. L'edificazione dei luoghi è subordinata all'individuazione da parte della proprietà di un accesso idoneo di natura privata al comparto di completamento.

Viene eliminata la previsione di cessione di aree per attrezzature di uso pubblico e generale, riconoscendo la naturalità dei luoghi, privi di utilità per un uso pubblico, diversamente viene richiesto un contributo economico per la realizzazione della nuova previsione viabilistica di collegamento, indicata nel piano urbano del traffico ed inserita nella variante urbanistica di collegamento tra la via Milano e la via Belvedere.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.570,00 mq
- Volume assegnato : 1.300,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- 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.
- 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 dovrà prevedere un tipo di edificazione che si integri rispetto al contesto circostante di ville con giardino.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

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

• **Vincolo di accesso privato:**

La realizzazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di un idoneo accesso privato per la nuova edificazione.

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

Il progetto dei servizi prevede il contributo alla realizzazione dello svincolo viabilistico tra via Milano e via Belvedere per un importo dovuto al comune a titolo di perequazione urbanistica e oneri concessori primari e secondari in relazione al volume realizzato.

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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore a titolo perequativo e a scomputo degli oneri concessori primari e secondari dovrà contribuire alla realizzazione dello svincolo tra via Milano e via Belvedere, nella quota sopra precisata alla realizzazione dell'opera pubblica sopra indicata, così come previsto dal piano viabilistico comunale.

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'amministrazione comunale

• **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 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

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. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARESSO
PdC n° 35 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA MILANO



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

BARRIANO

PdC n° 38 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA G. ROSSINI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area libera interclusa in ambito di tessuto urbano consolidato con destinazione industriale.

La pianificazione urbanistica vigente ha preservato il disposto normativo e regolamentare già indicato dalla precedente strumentazione urbanistica, individuato negli elaborati di piano con la lettera G e regolamentato dall'art. 17.3- Realizzazione di fasce o ambiti alberati boscati con funzione di risarcimento ambientale (Modalità Compensative) del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi. Nel corso della vigenza del precedente P.G.T. e dell'attuale strumento urbanistico non si è addivenuti alla attuazione di quanto dettato dal disposto normativo e regolamentare sopra descritto pur avendo attivato il procedimento amministrativo, attraverso la formalizzazione degli atti di seguito riportati:

- deliberazione di Giunta Comunale n° 13 del 29.01.2015 "Atto di indirizzo per l'attuazione di azioni atte al miglioramento delle opere di urbanizzazione del comparto produttivo della zona di via Rossini/ Zona Industriale"
- verbale di riunione con la proprietà proprietarie dei terreni identificati catastalmente ai mappali n° 655 e 656 foglio n° 9 Missaglia, a seguito di chiusura del procedimento dell'avviso pubblico per manifestazione di interesse all'acquisto- dichiarazione di accettazione del prezzo per acquisizione parziale.

Negli ultimi anni sono state effettuate sia a monte che a valle del lotto delle scogliere per la regimentazione del corso d'acqua ed è stato di recente approvato l'aggiornamento dello studio idrogeologico, il quale ha meglio definito il grado di pericolosità dell'esondazione rispetto al lotto in esame.

Le industrie insediate nelle circondario hanno espresso l'esigenza di poter avere a disposizione delle aree industriali da poter utilizzare per l'espansione della propria attività, dimostrando la propria disponibilità a realizzare interventi in loco a titolo di contributo straordinario per il completamento delle opere di regimentazione del Torrente Lavandaia come già effettuato nel tratto posto a nord e a sud dell'ambito oggetto di cambio di destinazione d'uso urbanistico.

La variante urbanistica prevede la classificazione dell'intera area in ambito industriale e sottopone gli interventi a permesso di costruire convenzionato.

A titolo di perequazione di comparto il soggetto attuatore dovrà realizzare la scogliera lungo il torrente lavandaia così da concludere l'ultimo tratto mancante. Si dovrà altresì realizzare un tratto del percorso pedonale, indicato nel piano viabilistico, in corrispondenza del ponte sul torrente Lavandaia, quest'ultimo da definirsi di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di stesura del Permesso di costruire Convenzionato.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PdC 10- NORMA SPECIALE LETTERA G

La variante urbanistica prevede l'eliminazione nell'ambito della scheda normativa del PdC10 l'acquisto dell'area, oggetto nella presente variante urbanistica e di apposita scheda normativa, sottoposta alla modalità di intervento del permesso di costruire convenzionato. Vengono mantenuti i criteri generali della perequazione economica applicata a tutti i comparti.

Perequazione urbanistica (disposto scheda normativa PDC 10)

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mq.10,00 di s.l.p. . Le suddette somme ineriscono esclusivamente alla modifica dei criteri perequativi, introdotti dalla variante urbanistica, a seguito della rivalutazione del quadro di riferimento in relazione alla realtà socioeconomica contemporanea.

Parte del disposto oggetto di stralcio

(A titolo compensativo e perequativo per la modifica del parametro della superficie coperta dalla percentuale del 60% alla percentuale del 70%, la proprietà, ai fini dell'utilizzo del sopra indicato parametro, così come modificato in accoglimento dell'osservazione, dovrà acquisire la parte residua delle aree contraddistinte catastalmente ai mappali n° 655 e n° 656 foglio n° 9- Censuario di Missaglia oggetto di manifestazione di interesse pubblico per l'acquisizione della disponibilità delle aree per pubblici servizi nella zona del comparto produttivo in via Rossini/ zona industriale di cui al prot. n° 2518 del 16.02.2015)

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 4.200,00 mq
- Indice edificatorio 0,80 mq./mq.
- Altezza: max 12 metri
- Rapporto di copertura: max 60%
- Area drenante: min. 20% delle sup. inedificabili
- 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

Le funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.

- Destinazioni non ammesse: funzioni residenziali – funzioni commerciali – funzioni terziarie diffuse – funzioni agricole
- **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 previsionale di impatto acustico (VPIA)
 - Approfondimento ambientale / paesaggistico:** il progetto urbanistico deve essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da un professionista qualificato in materia, per i contesti del lotto ubicati in prossimità del torrente Lavandaia.
- **Aree di uso pubblico o generale :**

Il progetto dei servizi non rileva la necessità nell'ambito del comparto di aree di uso pubblico o generale con destinazione a parcheggio pubblico dovute secondo i parametri previsti dal P.G.T.. Si prevede pertanto la monetizzazione delle suddette aree sendo apposita perizia da redigersi a cura dell'ufficio tecnico comunale. Debbono comunque essere verificati, nell'ambito delle aree destinate a parcheggio di uso pubblico, 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.

- **Perequazione urbanistica di comparto**

A titolo di perequazione di comparto il soggetto attuatore dovrà realizzare la scogliera lungo il torrente Lavandaia, nel tratto posto in corrispondenza del lotto, così da concludere l'ultimo tratto mancante. Il soggetto attuatore dovrà altresì realizzare un tratto del percorso pedonale indicato nel piano viabilistico in corrispondenza del ponte sul torrente Lavandaia, quest'ultimo da definirsi di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di stesura del Permesso di Costruire Convenzionato, nonché effettuare lo spostamento del palo presente nel lotto secondo indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

- **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore a titolo perequativo e a scomputo degli oneri concessori dovrà realizzare la scogliera lungo il torrente Lavandaia in corrispondenza del lotto ed un tratto di pedonale in progetto, quest'ultimo da definirsi di concerto con l'Amministrazione Comunale e lo spostamento del palo presente sul lotto secondo indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale. Il soggetto attuatore dovrà predisporre il progetto dell'opera pubblica e dovrà acquisire il parere degli Enti preposti, ove dovuto e sarà approvato con apposita deliberazione dall'Organo Comunale competente ai sensi del Dlgs n° 50/2016 e s.m.i.

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

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'Amministrazione Comunale si riserva in sede convenzionale di richiedere la realizzazione di opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria e lo smaltimento rifiuti, nonché gli oneri se dovuti del sistema aree verdi ai sensi dell'art. 43 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i. e del consumo di nuovo suolo pari al 5% del costo di costruzione, per ambiti interni al tessuto urbano consolidato, ai sensi della L.R. 31/20014 e s.m.i.

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

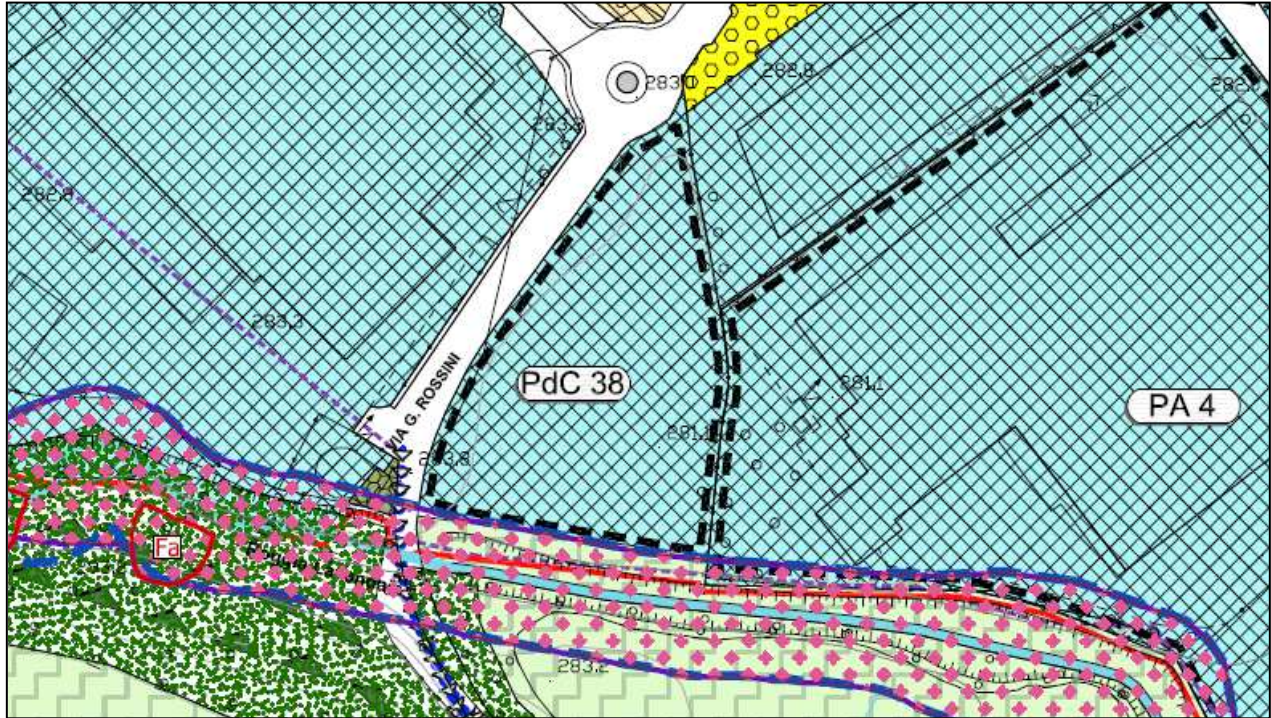
Regime vincolistico

- **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)
 - 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
- **Pericolosità Sismica Locale:** Z4a zona di fondovalle con depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi
- **Classe studio acustico:** Classe V - Aree prevalentemente industriali
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

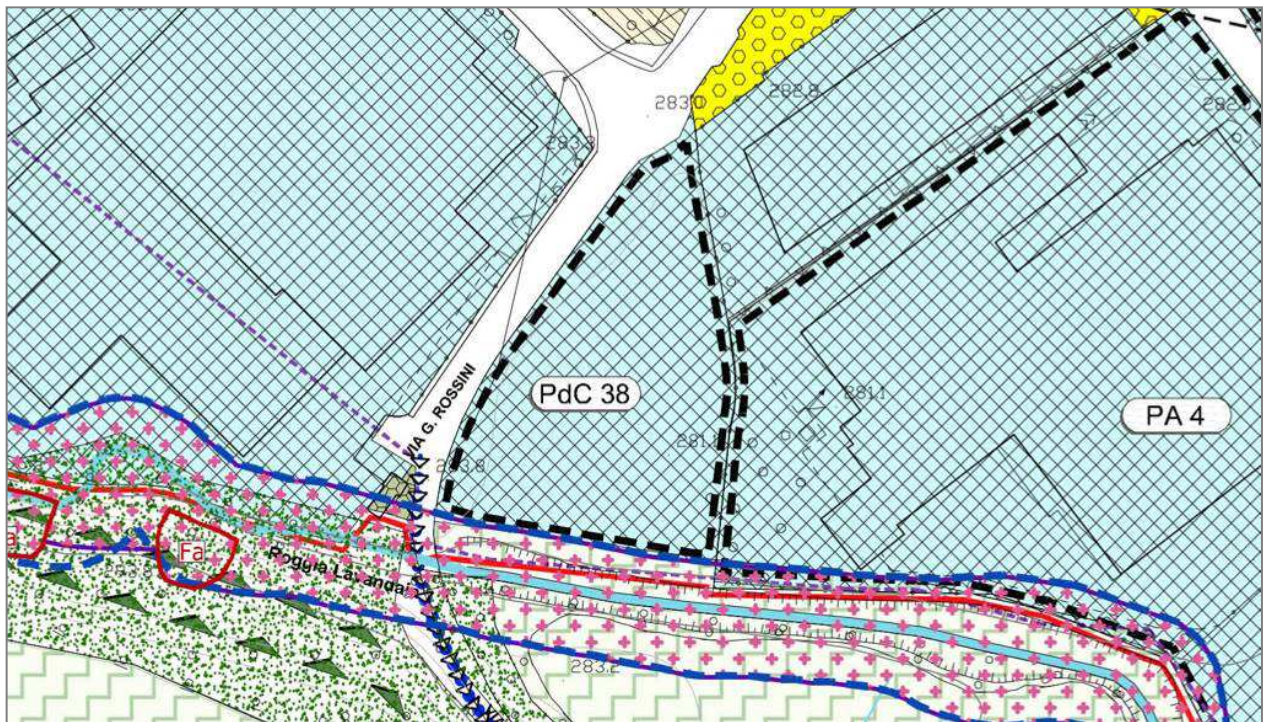
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

BARRIANO
PdC n° 38 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA G. ROSSINI



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

MOLINATA
PdC n° 41 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
EX P.L. C2
VIA GIOVANNI XXIII

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area indicata nella vigente strumentazione urbanistica come piano di lottizzazione in attuazione poiché già convenzionato che nel corso degli anni non ha trovato una concreta esecuzione.

A seguito di diversi incontri con la proprietà è stato concertato di ridurre l'area edificabile sottoponendo il compendio a permesso di costruire convenzionato con una volumetria assegnata, mentre la restante parte della proprietà edificata viene classificata in zona R1 con la possibilità di realizzare un ampliamento.

Il progetto urbanistico consente di preservare il cannocchiale visivo verso la collina, maggiormente evidenziato dalla previsione di realizzazione di una barriera a verde a sud dell'ambito sottoposto a Pdc e a nord dell'area classificata in ambito R1

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio introduce le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: ...1.860,00 mq
- Volume assegnato : 800,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- 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.
- 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 dovrà essere integrato da un progetto del verde attraverso la realizzazione una barriera lineare a sud del lotto sottoposto a permesso convenzionato e a nord del lotto classificato in zona R1, appartenente alla medesima proprietà, al fine di evidenziare il cannocchiale visivo verso i terrazzamenti.

• **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 :**

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. 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
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 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore a titolo perequativo e a scomputo degli oneri concessori primari e secondari dovrà contribuire alla realizzazione dello svincolo tra via Milano e via Belvedere, nella quota sopra precisata alla realizzazione dell'opera pubblica sopra indicata, così come previsto dal piano viabilistico comunale.

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'amministrazione comunale

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

• **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)
- Esterno al perimetro del centro edificato
- Esterno al Perimetro del centro abitato

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

• **Pericolosità Sismica Locale:** Zona morenica con depositi granulari

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

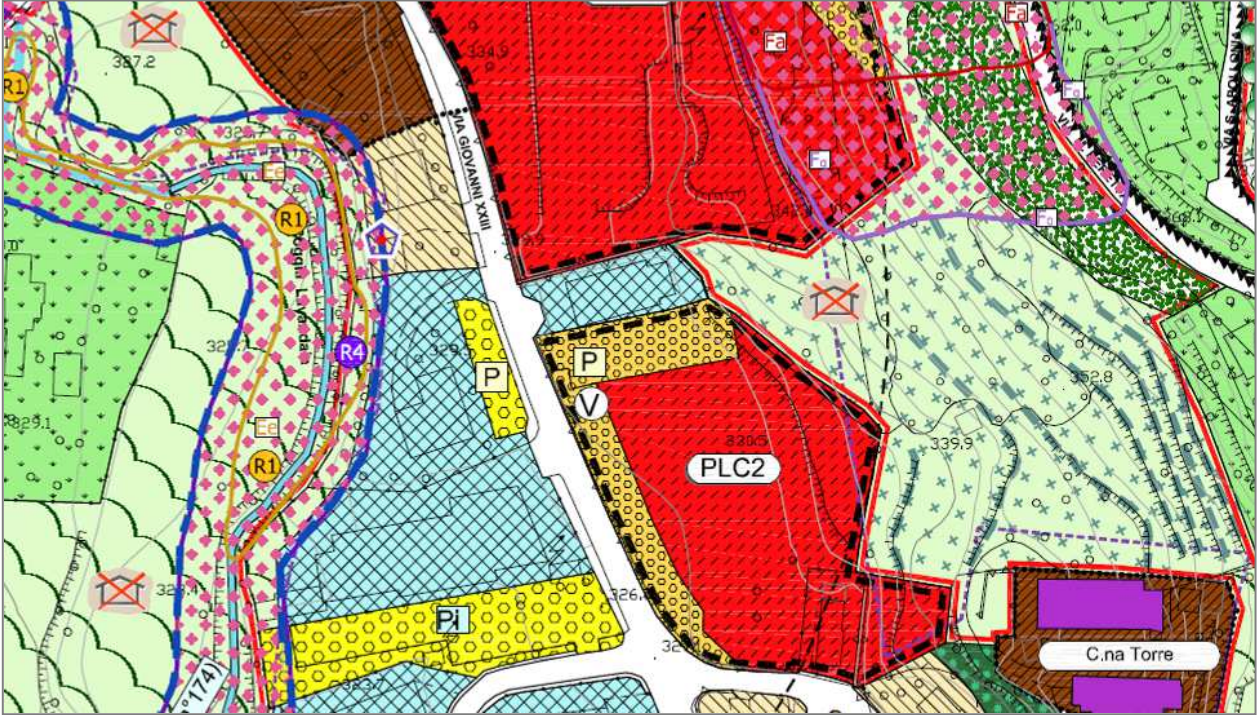
• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

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

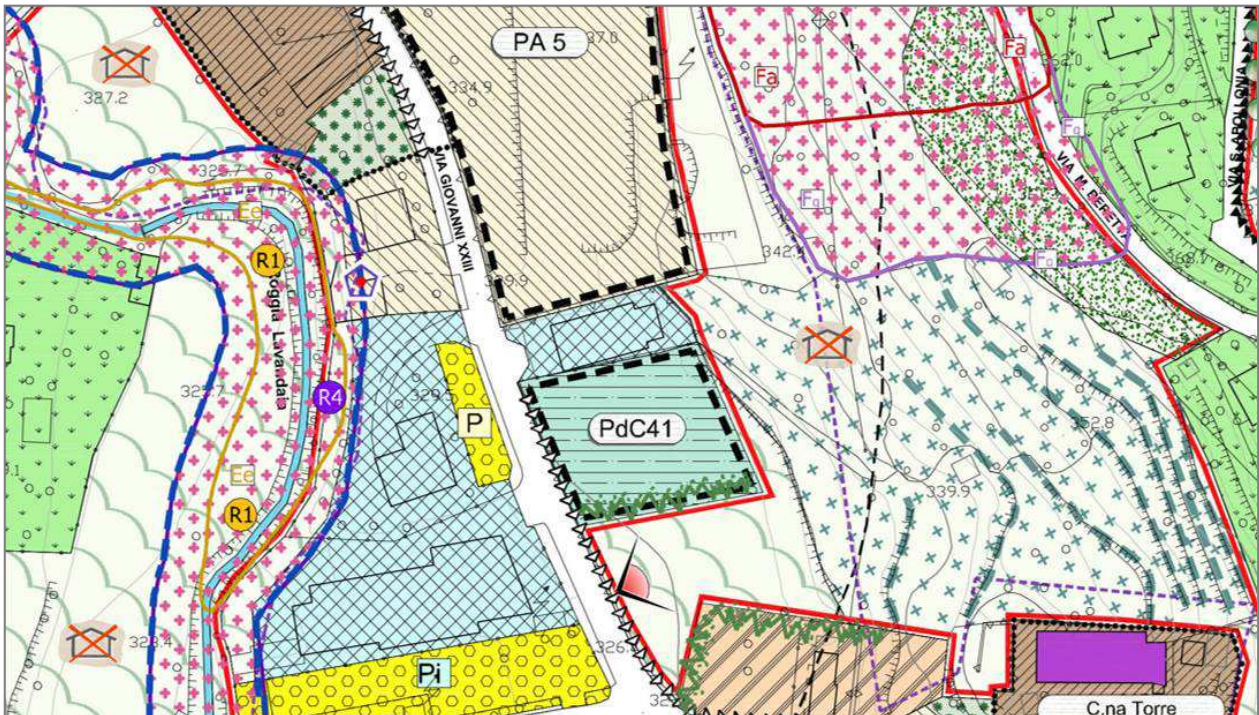
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MOLINATA
PdC n° 41 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO -EX P.L. C2
VIA GIOVANNI XXIII



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