



**NOTA**

**ABC : TESTO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO PARERI ESPRESSI DAGLI ENTI  
IN SEDE DEL PROCEDIMENTO DI VAS**

**ABC : TESTO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E DEI  
PARERI ESPRESSI DAGLI ENTI**

## **ART. 34 - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO**

Gli ambiti di ristrutturazione urbanistica, di recupero del patrimonio edilizio esistente, a cui appartengono le aree individuate come rigenerazione urbana, ed ambiti di completamento del patrimonio edilizio esistente costituiscono parte integrate del tessuto urbano consolidato ed afferiscono al piano delle regole.

Per ogni comparto urbanistico è stata redatta apposita scheda normativa con l'indicazione di parametri, destinazioni, perequazioni /compensazioni, incentivazioni e realizzazione di opere pubbliche.

Vi è inoltre la scheda normativa del PPA1- Piano Particolareggiato d'Ambito, con iter amministrativo congiunto con la presente variante urbanistica, di cui una parte si qualifica come intervento di "rigenerazione urbana", denominato RU 6.

**MISSAGLIA**  
**RU1- RECUPERO URBANO**  
**ISTITUTO SAN CARLO**  
**PIAZZA SORMANI – VIA CAVOUR – VIA ALLE VALLI**

### **Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione**

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

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

La pianificazione urbanistica vigente prevede di intervenire nell'ambito del comparto attraverso un piano particolareggiato e, pone in capo al comparto il pagamento di perequazioni molto onerose gravando così sulla fattibilità degli interventi.

La variante urbanistica prevede il recupero del comparto attraverso l'attuazione di un piano di recupero già regolamentato da apposita scheda normativa in cui vengono ricalibrati gli oneri compensativi dovuti al comune, così come effettuato anche per gli altri comparti, al fine di adeguarli alla situazione economica contemporanea.

### **Parametri edilizio – urbanistici**

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

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**  
Il progetto di recupero dovrà interessare sia la villa che il parco storico, pertanto il progetto edilizio dovrà essere integrato anche con una relazione con progetto agronomico del verde al fine di migliorare l'inserimento della nuova edificazione rispetto al contesto sensibile in cui la stessa è inserita.
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**  
**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.  
**Approfondimento acustico:** deve essere redatta apposita valutazione del clima acustico. Il clima acustico, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 8 della legge 447/95 può essere sostituita da autocertificazione di tecnico abilitato
- **Aree di uso pubblico o generale:**  
Il recupero del bene interessato da vincolo costituisce esso stesso elemento di valorizzazione del patrimonio pubblico – culturale finalizzato alla conservazione della memoria dell'edificazione storica, appartenente all'impianto delle ville storiche. Per tale motivazione non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.  
Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
La perequazione economica che prevede di corrispondere al comune un importo pari ad €/mc.30 di s.l.p, sarà applicata solo agli interventi di demolizione e nuova costruzione e ai quali dovranno essere aggiunti gli oneri concessori ed il contributo di costruzione.  
Per gli interventi che afferiscono al patrimonio edilizio esistente interessato dal vincolo paesaggistico storico, di cui sopra dovranno essere corrisposti al comune gli oneri concessori per gli interventi di ristrutturazione, mentre non è dovuta alcuna somma a titolo di perequazione urbanistica. 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:** Piano Attuativo – Piano di Recupero

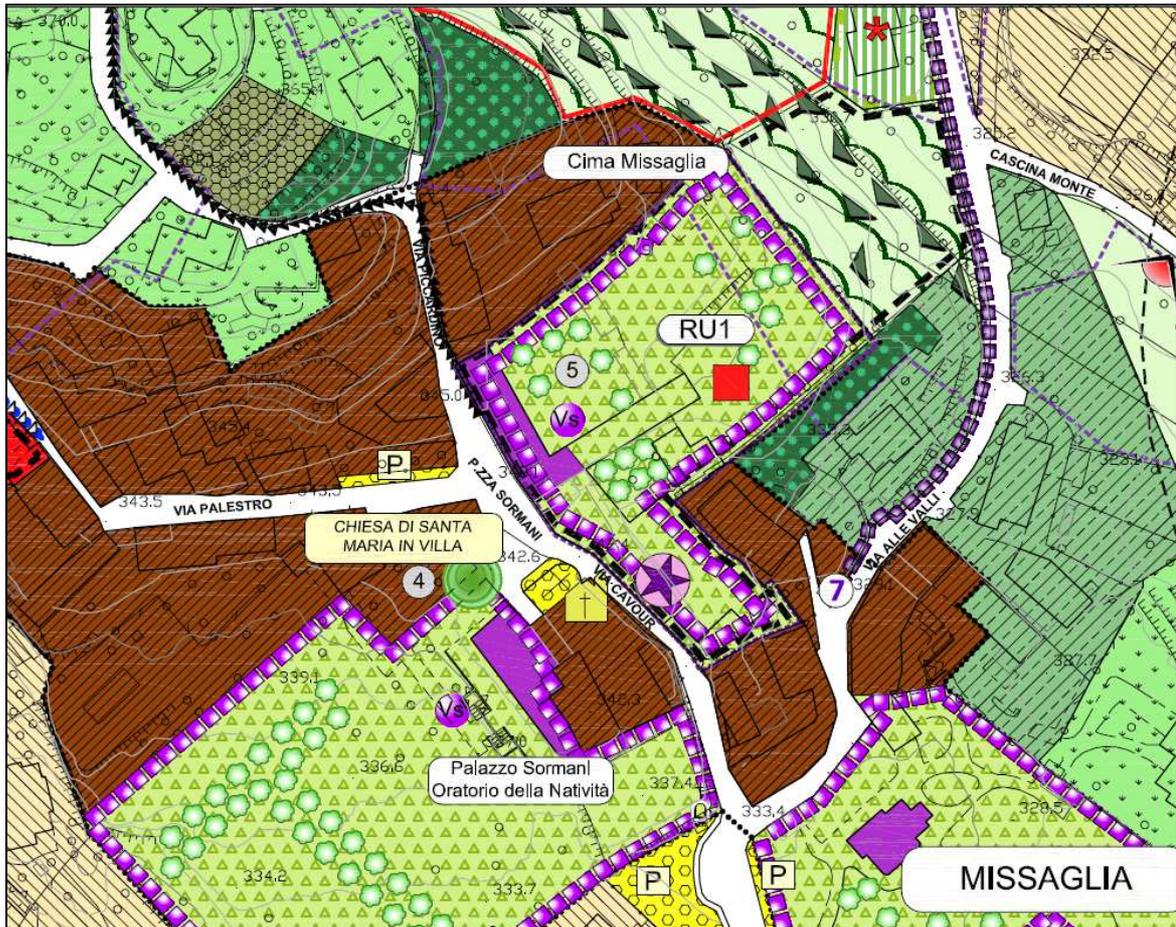
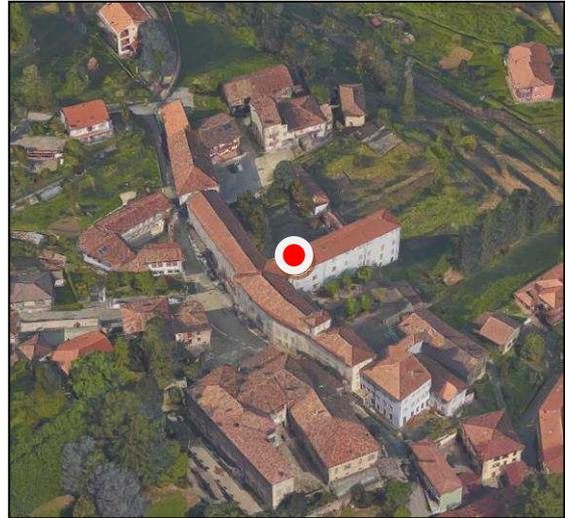
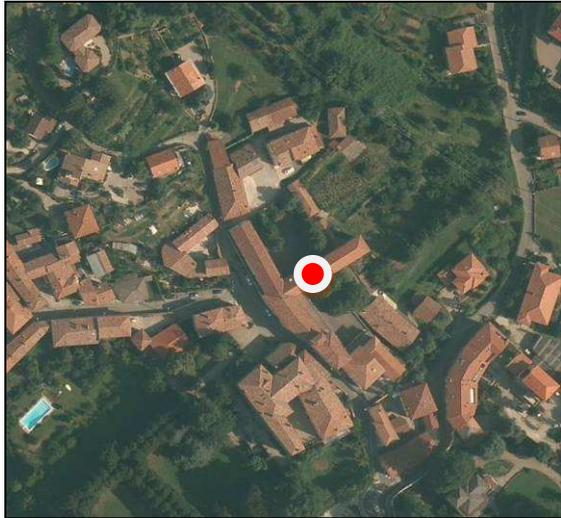
#### **Regime vincolistico**

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Parte in Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)
  - Vincolo Monumentale - Ministero per i Beni e le Attività Culturali (D.lgs. n°42/2004, art. 10 - Titolo I - Capitolo I, ex L.1089/39) – 5 Istituto scolastico Sormani
  - Parte nel perimetro del centro edificato
  - Parte nel perimetro del centro abitato
- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- **Pericolosità Sismica Locale:** Aree a pericolosità potenziale  
Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** In parte Elementi di Primo Livello

#### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**MISSAGLIA**  
**RU1- RECUPERO URBANO**  
**ISTITUTO SAN CARLO**



**MISSAGLIA**  
**RU2- RECUPERO URBANO**  
**VIA A. VOLTA – VIA CAV. DI VITTORIO VENETO**

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

Il comparto è interessato dalla presenza di un'attività esistente. La pianificazione urbanistica vigente ha identificato il comparto ove vi è l'insediamento artigianale in ambito di recupero alla dismissione dell'attività con una capacità edificatoria di media densità ed indice 1,80 mc/mq., mentre il piazzale, pertinenza del comparto, è stato classificato in ambito a rada densità con indice edificatorio 0,50 mc/mq, ed è escluso dall'ambito di trasformazione. La variante urbanistica prevede di coinvolgere tutte le aree afferenti al comparto sia la porzione ove vi è l'edificio che il piazzale di pertinenza, in un unico piano di riqualificazione urbana, al momento della dismissione dell'attività ed al cambio di destinazione d'uso nella destinazione residenziale, la pianificazione attuativa dovrà trovare una soluzione viabilistica idonea all'immissione del traffico veicolare, derivante dalla nuova edificazione, sul tratto di via comunale. La realizzazione dei nuovi interventi edilizi dovrà prestare una particolare attenzione al contesto in cui i nuovi volumi verranno inseriti poiché posti in prossimità del vecchio nucleo di Missaglia. In conformità a quanto indicato nei nuovi comparti vengono adeguati gli oneri di perequazione al sistema economico contemporaneo.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: .....2.850,00 mq
- Volume assegnato 3.400,00 mc.
- Altezza: 10 metri
- Piani fuori terra 3 comprensivo di sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Disposizioni speciali:  
Nell'ambito della progettazione attuativa dovrà essere previsto un sistema di viabilità interna al comparto che non definisca criticità rispetto all'immissione sulla viabilità comunale via A. Volta.
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori.
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo.Le funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni Paesaggistiche :**  
Il progetto edilizio della nuova edificazione dovrà prestare una particolare attenzione al contesto in cui la nuova edificazione verrà inserita, in considerazione della vicinanza rispetto al vecchio nucleo di Missaglia.

- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**
  - **Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
  - **Approfondimento acustico:** deve essere redatta valutazione del clima acustico (art. 5 della Legge 106/2011) e la valutazione di impatto acustico per le attività complementari da realizzarsi in adiacenza alle abitazioni
  - **Valutazione ambientale:** piano di indagine ambientale ai sensi del Regolamento locale d'igiene ed eventuali procedure di caratterizzazione e bonifica dei luoghi ex D.lgs n° 452/2006
- **Aree di uso pubblico o generale – viabilità in progetto :**

Il progetto dei servizi prevede l'allargamento stradale in prossimità del comparto al fine di garantire un idoneo ingresso funzionale al nuovo intervento di sostituzione edilizia. 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
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.

Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.

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:** Piano Attuativo – Piano di Recupero

#### **Norma di salvaguardia:**

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

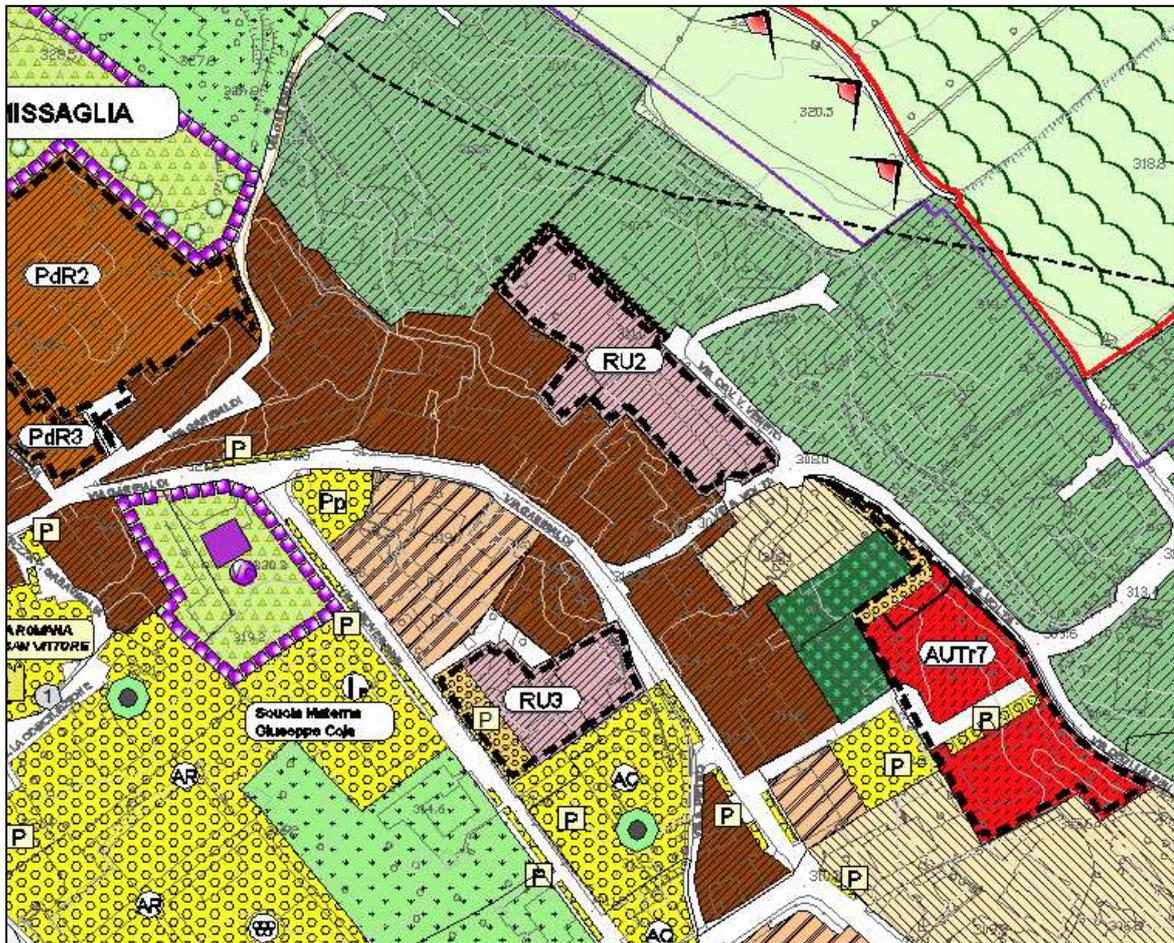
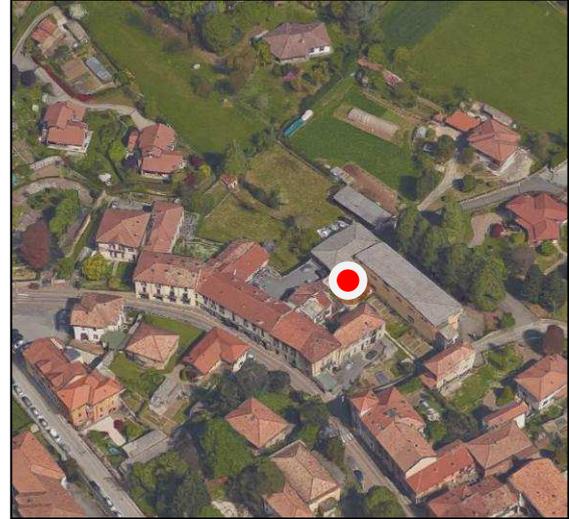
#### **Regime vincolistico**

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Parte in Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)
  - Parte nel perimetro del centro edificato
  - Parte nel perimetro del centro abitato
- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** In parte Elementi di Primo Livello

#### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**MISSAGLIA**  
**RU2- RECUPERO URBANO**  
**VIA A. VOLTA – VIA CAV. DI VITTORIO VENETO**



**MISSAGLIA**  
**RU3 – RIGENERAZIONE URBANA**  
**“EX CINEMA GARIBALDI”**  
**VIA GARIBALDI – VIA IV NOVEMBRE**

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

Il comparto è ubicato in adiacenza alla villa storica con relativa parco verde ove ha sede il municipio ed in continuità con il centro storico di Missaglia.

Il compendio immobiliare è composto dall'ex Cinema Garibaldi a cui, in aderenza, prosegue un edificio artigianale dismesso ed una abitazione residenziale dismessa. L'edificazione in linea definisce il collegamento, all'interno del comparto, tra la via Garibaldi e la via IV Novembre.

Il comparto dell'ex Cinema, di proprietà comunale, è già stato oggetto di perizia di valutazione volta all'alienazione del bene e valorizzato dall'ing. Mario Invernizzi, alla data del 12.02.2007, in una somma di € 202.000,00.

La porzione del comparto con fronte lungo via IV Novembre riveste natura strategica per il progetto dei servizi poiché si pone in continuità con il parcheggio già esistente al servizio del municipio e in fronte rispetto alla scuola materna “Giuseppe Cioja”

Il progetto urbanistico prevede la permuta dell'area e del volume corrispondente all'Ex Cinema Garibaldi con la realizzazione di opere pubbliche consistenti nel risanamento di villa Cioja, proprietà comunale, per quest'ultima il piano dei servizi indica il recupero per alloggi per anziani con il recupero del parco e, nell'ambito agricolo l'insediamento di coltivazioni tipiche della zona, destinando una porzione dei locali alla vendita dei prodotti agricoli.

Nell'ambito del comparto è prevista la realizzazione di spazi destinati al parcheggio, in continuità con quelli esistenti ed ingresso da quello già esistente in via IV Novembre, oltre alla realizzazione del marciapiede, in corrispondenza del comparto, in prosecuzione di quello già esistente e con lo scopo di collegare la scuola materna con le suddetti spazi per la sosta dei veicoli.

L'intero edificato, privo di importanza storica potrà essere demolito e realizzata una nuova edificazione con destinazione residenziale rispondente ai requisiti di efficientamento energetico previsti per legge.

Dall'analisi del progetto si rileva il recupero di un intero comparto dismesso con la valorizzazione ed incremento dei servizi pubblici in un contesto centrale strategico oltre al recupero di una parte di patrimonio immobiliare di valore storico, che si identifica in villa Cioja, che oggi versa in situazione di degrado.

Quanto sopra consente di applicare il nuovo concetto di rigenerazione urbana, introdotto dalla L.R. 31/2014 e conferire a tale ambito la suddetta definizione.

L'attuazione degli interventi dovrà avvenire con preventivo permesso di costruire convenzionato, nell'ambito della cui convenzione verranno stabiliti gli accordi pubblico- privato oltre agli ambiti oggetto di permuta.

**Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale:</u>	2.003,07 mq
• <u>Volume: Indice fondiario 1,80 mc/mq</u>	3.605,53 mc
• <u>Volume assegnato:</u> <i>(Sup. edifici simulazione 528 mq)</i>	4.500,00 mc
• <u>Superficie fondiaria</u> _____ :	1.535,59 mq
• <u>Area destinata a servizi</u> <i>(parcheggio lungo via IV Novembre e marciapiede)</i>	467,50 mq

- Altezza: 12 metri
- Piani fuori terra 3 piani oltre a sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori.
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona

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:**  
Le porzioni del comparto poste a nord a confine con la villa storica ed a sud con gli spazi a parco della villa municipale dovranno essere oggetto di apposito progetto del verde.
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**
  - Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
  - Approfondimento acustico:** deve essere redatta valutazione del clima acustico (art. 5 della Legge 106/2011) e la valutazione di impatto acustico per le attività complementari da realizzarsi in adiacenza alle abitazioni
  - Valutazione ambientale:** piano di indagine ambientale ai sensi del Regolamento locale d'igiene ed eventuali procedure di caratterizzazione e bonifica dei luoghi ex D.lgs n° 452/2006

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

Il progetto dei servizi e della integrazione della mobilità leggera urbana prevede la cessione di aree con destinazione parcheggio e verde con ingresso dall'accesso esistente lungo via IV Novembre e marciapiede lungo la suddetta via, in prosecuzione di quello esistente, per una superficie pari a 467,50 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. Questi ultimi saranno realizzati interrati.

- **Opere Pubbliche :**

Al fine dell'acquisizione dell'area e volume dell'ex Cinema Garibaldi, a titolo di permuta, dovranno essere realizzate opere pubbliche, sul complesso di "villa Cioja", al fine di risanare l'immobile comunale, per un importo superiore al valore del bene, come da apposito computo metrico estimativo e progetto preliminare, inserite e parte integrante dell'atto di permuta.

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le aree con destinazione a parcheggio e verde e il percorso pedonale, in continuità di quelli già esistenti.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

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

• **Prescrizioni progettuali urbanistico – compositivo- architettoniche :**

La soluzione architettonica progettuale dovrà essere condivisa con la Soprintendenza e tenere nel debito conto la vicinanza della villa con il relativo parco, ove ha sede il Municipio, nonché il progetto per il recupero delle cortine edilizie attraverso la redazione del piano colore e compositivo architettonico per il recupero delle facciate, introdotto dalla variante urbanistica.

Al fine di poter concertare un intervento edilizio che possa dare risposta alle esigenze pubbliche, pur preservando le capacità edificatorie attribuite al compendio, attraverso un progetto d'insieme che si inserisca coerentemente rispetto ai contesti circostanti, di elevato valore storico paesistico ed ambientale, dovrà essere redatto un progetto attuativo urbanistico – compositivo architettonico preliminare al rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Il predetto progetto urbanistico – compositivo architettonico, in considerazione della significativa importanza pubblica, ambientale e storica dovrà essere redatto da un progettista individuato di concerto con l'Amministrazione Comunale, quest'ultima assumerà il ruolo di interlocutore anche con gli Enti preposti all'espressione dei pareri. L'onere è posto a carico dell'operatore.

In considerazione del fatto che l'immobile ove dovranno essere effettuati interventi a titolo di permuta è identificato nella proprietà comunale "Villa Cioja" sottoposta a vincolo monumentale si prescrive che il progetto ambientale ed edilizio per la realizzazione dell'opera pubblica sull'immobile dovrà essere redatto da tecnico, con comprovata esperienza professionale in materia, individuato di concerto con l'Amministrazione Comunale, a cura e spese dell'operatore.

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato

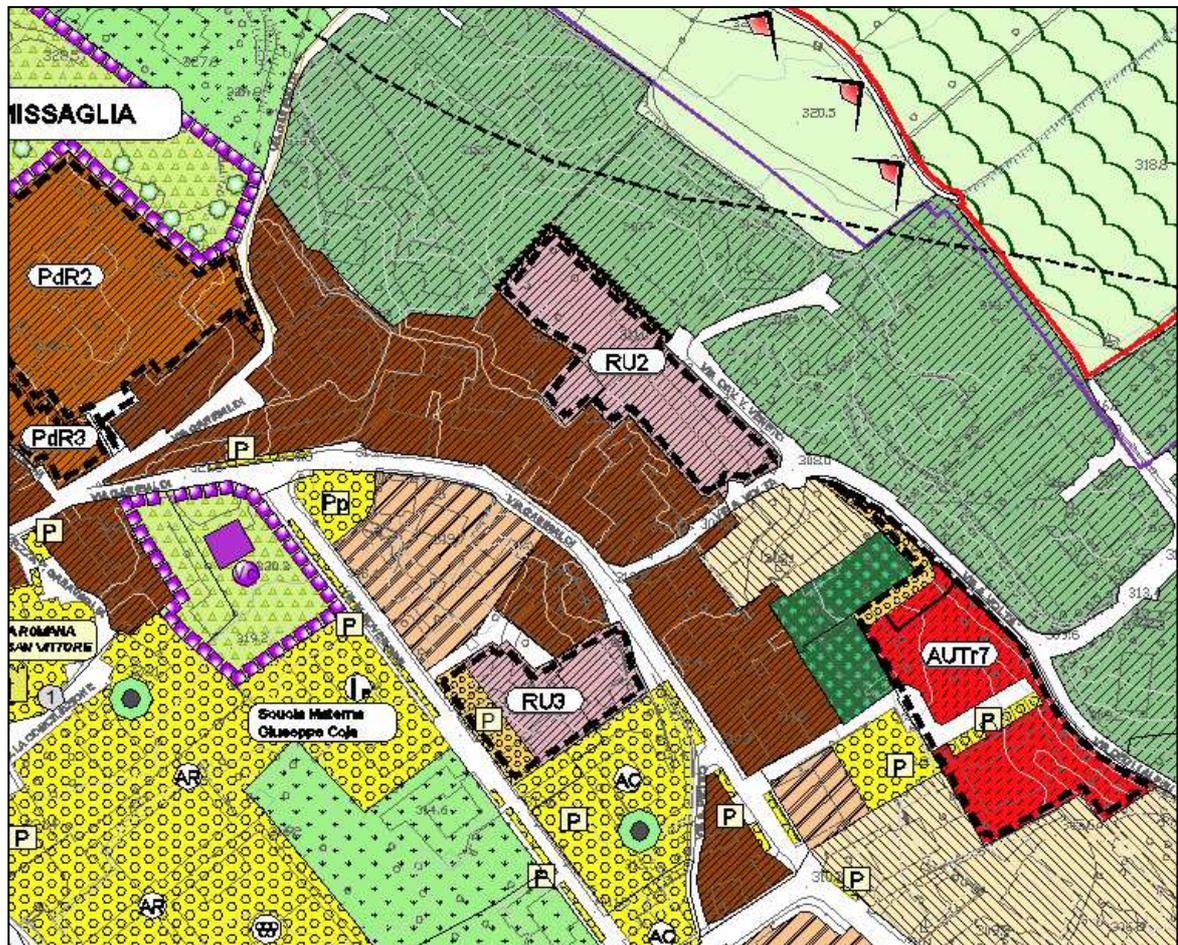
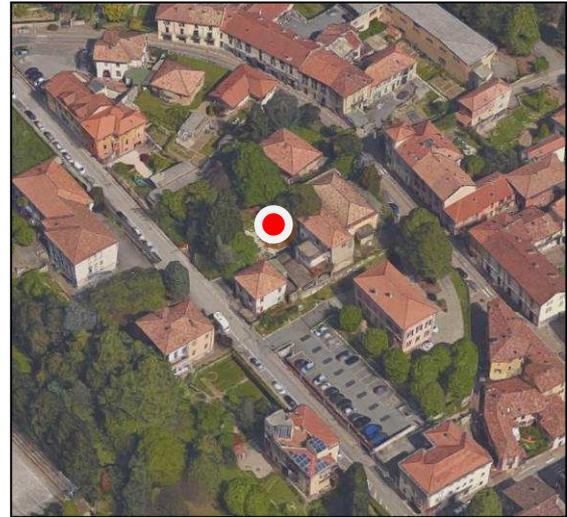
**Regime vincolistico**

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Parte in Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)
  - Perimetro del centro edificato
  - Perimetro del centro abitato
- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**MISSAGLIA**  
**RU3 – RIGENERAZIONE URBANA**  
**“EX CINEMA GARIBALDI”**  
**VIA GARIBALDI – VIA IV NOVEMBRE**



**MISSAGLIA**  
**RU4 – RECUPERO URBANO**  
**VIA GARIBALDI**

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

Il comparto è ubicato in un contesto residenziale consolidato, la porzione posta ad est del comparto riveste una particolare sensibilità paesistica in considerazione della vicinanza rispetto ai contesti inseriti all'interno del Parco di Montevicchia e del Curone.

Il vigente piano del governo del territorio prevede per il compendio immobiliare, ove vi è insediata un'attività, alla cessazione della stessa la trasformazione di un volume di circa 10.000,00 mc per una porzione pari a circa 6.000,00 mq in destinazione residenziale la rimanente parte la possibilità di riconversione in attività complementari quali terziarie e commerciali. Si prevede inoltre di corrispondere al comune, al momento della trasformazione urbanistica delle aree, ingenti somme a titolo di perequazione oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

La variante urbanistica prevede la giusta perimetrazione del comparto sino a comprendere anche l'accesso al medesimo dalla via Garibaldi; viene conferita all'ambito territoriale un indice edificatorio uniforme rispetto al contesto circostante, uniformando lo stesso anche per quanto attiene alla futura destinazione urbanistica. In conformità con il progetto di revisione delle perequazioni urbanistiche si ridefiniscono le valorizzazioni al fine di adeguarle al sistema economico contemporaneo.

Viene mantenuta una previsione di fascia di rispetto ambientale verso i contesti appartenenti al parco al fine di una salvaguardia e tutela ambientale dei contesti.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • <u>Superficie territoriale:</u>          | 6.670,00 mq                                                                                                                                                                                                                                            |
| • <u>Indice fondiario</u>                  | 1,00 mc/mq                                                                                                                                                                                                                                             |
| • <u>Volume assegnato:</u>                 | 6.670,00 mc                                                                                                                                                                                                                                            |
| • <u>Superficie fondiaria</u> _____ :      | 5.340,00 mq                                                                                                                                                                                                                                            |
| • <u>Area destinata a verde ambientale</u> | 1.330,00 mq                                                                                                                                                                                                                                            |
| • <u>Altezza:</u>                          | 8,50 metri                                                                                                                                                                                                                                             |
| • <u>Piani fuori terra</u>                 | 3 piani oltre a sottotetto abitabile                                                                                                                                                                                                                   |
| • <u>Rapporto di copertura:</u>            | 40%                                                                                                                                                                                                                                                    |
| • <u>Area drenante:</u>                    | 30%                                                                                                                                                                                                                                                    |
| • <u>Destinazioni ammesse:</u>             |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| - 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 della nuova edificazione dovrà prestare una particolare attenzione al contesto in cui la nuova edificazione verrà inserita, in considerazione della vicinanza dei contesti di valore naturalistico ed ambientale appartenenti al Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.

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

- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

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

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

**Valutazione ambientale:** piano di indagine ambientale ai sensi del Regolamento locale d'igiene ed eventuali procedure di caratterizzazione e bonifica dei luoghi ex D.lgs n° 452/2006

- **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

- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.

Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.

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:** Piano Attuativo – Piano di Recupero

**Norma di salvaguardia:**

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

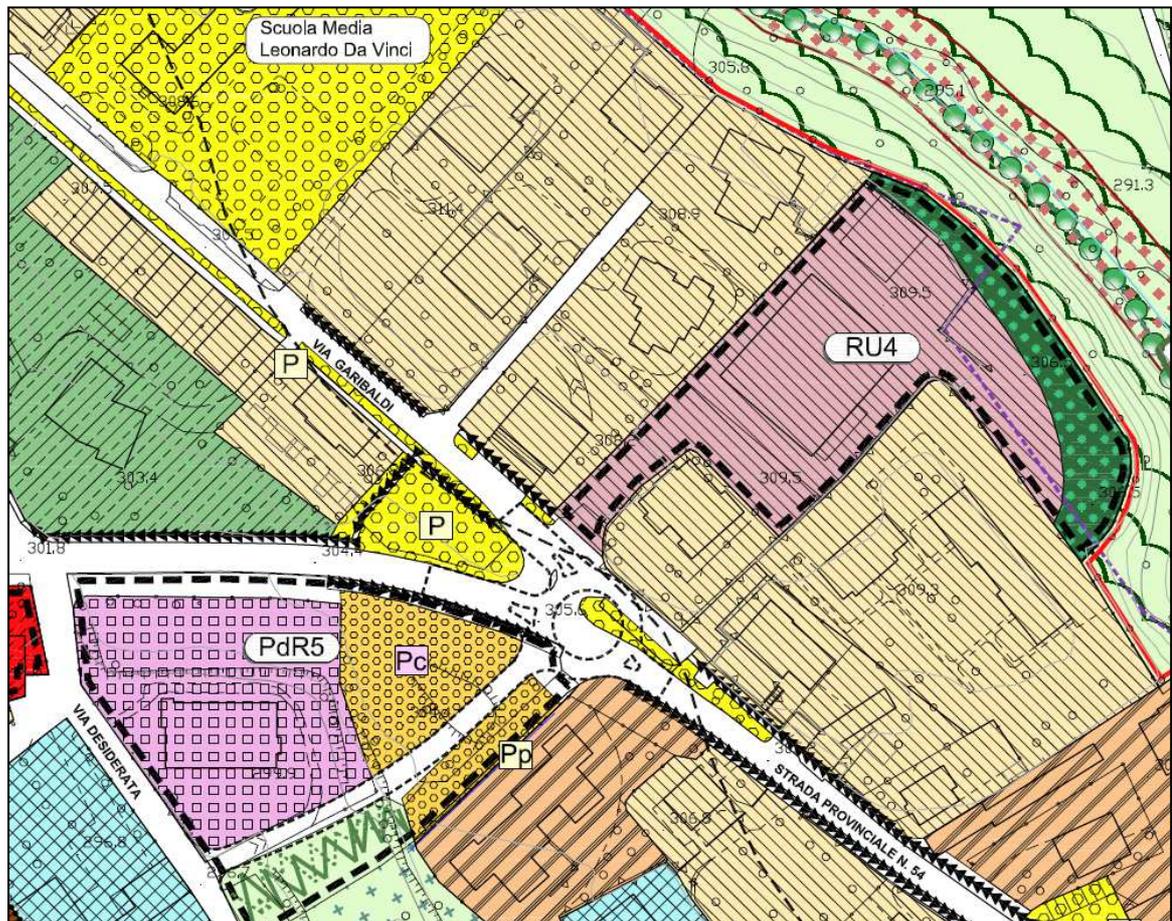
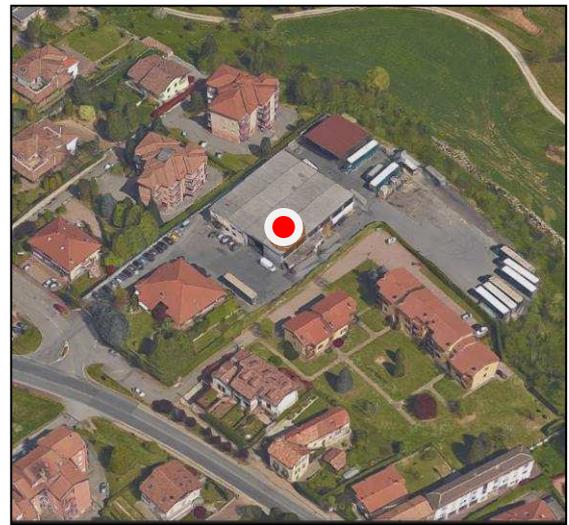
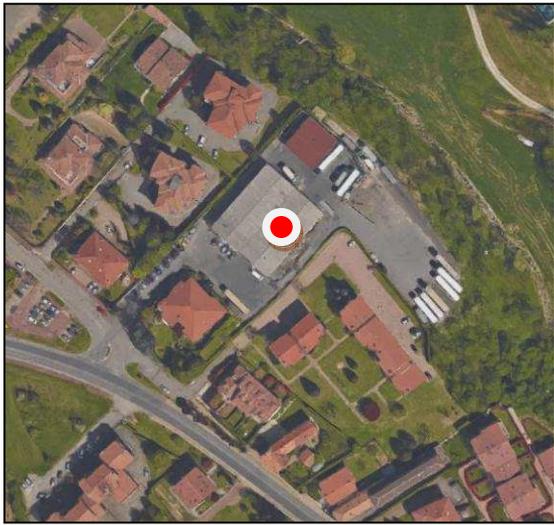
### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici:
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
  - Parte nel perimetro del centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante Aree a pericolosità potenziale
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto  
Fascia di pertinenza acustica 100 m - Fascia di pertinenza acustica 50 m
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**MISSAGLIA**  
**RU4 – RECUPERO URBANO**  
**VIA GARIBALDI**



**MISSAGLIA**  
**RU5 – RIGENERAZIONE URBANA**  
**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE**  
**CORSO EUROPA – VIA 1^ MAGGIO**

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

L'ambito, ubicato a sud di Corso Europa all'incrocio con via 1^ Maggio è interessato dalla presenza del distributore di carburante e di un edificio con destinazione bar – discoteca e spazi destinati a parcheggio, questi ultimi ubicati su area di proprietà demaniale con contratto di affitto.

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

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

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

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

La variante urbanistica prevede l'inserimento dell'intero ambito territoriale in un piano di riqualificazione e recupero ambientale in cui si prevede la messa a norma del distributore di carburante, la messa in sicurezza del torrente Lavandaia dal Corso Europa, in corrispondenza dell'istituto scolastico, sino a via 1^ Maggio comprendendo l'area della piazzola ecologica.

I volumi esistenti, incrementati di una percentuale pari al 50% debbono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'ambito in un area maggiormente coerente rispetto al contesto ambientale in cui sono inseriti, anche in relazione ad una nuova distribuzione degli spazi di sosta a parcheggio.

Il progetto urbanistico sopra descritto aderisce al nuovo concetto di "rigenerazione urbana", introdotto dalla L.R. 31/2014 e di conferire, a tale ambito, la suddetta definizione.

L'attuazione degli interventi dovrà avvenire con piano di riqualificazione e recupero ambientale, nell'ambito della cui convenzione verranno stabiliti i suddetti accordi pubblico – privato.

Nel regime transitorio saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene e la messa in sicurezza del distributore.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 7.830,00 mq
- Volume assegnato: esistente con incremento pari al 50% del volume esistente
- Altezza: 8,50 metri
- Piani fuori terra 3 piani oltre a sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%

- **Destinazioni ammesse:**

- funzione principale : distributore di carburante, bar, ristoranti , pub con musica dal vivo , residenza nella quota già esistente
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona

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 – ambientali – idrogeologiche :**

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

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

Gli oneri progettuali inerenti i suddetti approfondimenti di settore sono a carico dell'operatore.

- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

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

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

Il progetto dei servizi indica una miglior distribuzione degli spazi con destinazione a parcheggio, sia privati che pubblici, al fine di un miglior utilizzo degli stessi sia da parte delle attività insediate, sia da parte della popolazione. Nell'ambito delle suddette aree 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.

- **Perequazione Urbanistica e Opere Pubbliche :**

L'operatore, a titolo di perequazione ed a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere consistenti nella messa in sicurezza dell'argine del torrente Lavandaia lungo tutto il comparto di proprietà e di proprietà comunale dal Corso Europa, in corrispondenza dell'istituto scolastico, sino a via 1^ Maggio comprendendo l'area della piazzola ecologica.

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

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

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

- **Modalità di intervento:** Piano attuativo: Piano di riqualificazione e recupero ambientale

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici:
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
  - Perimetro del centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- Classe studio acustico: Classe IV - Aree di intensa attività umana  
Fascia di pertinenza acustica 100 m
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

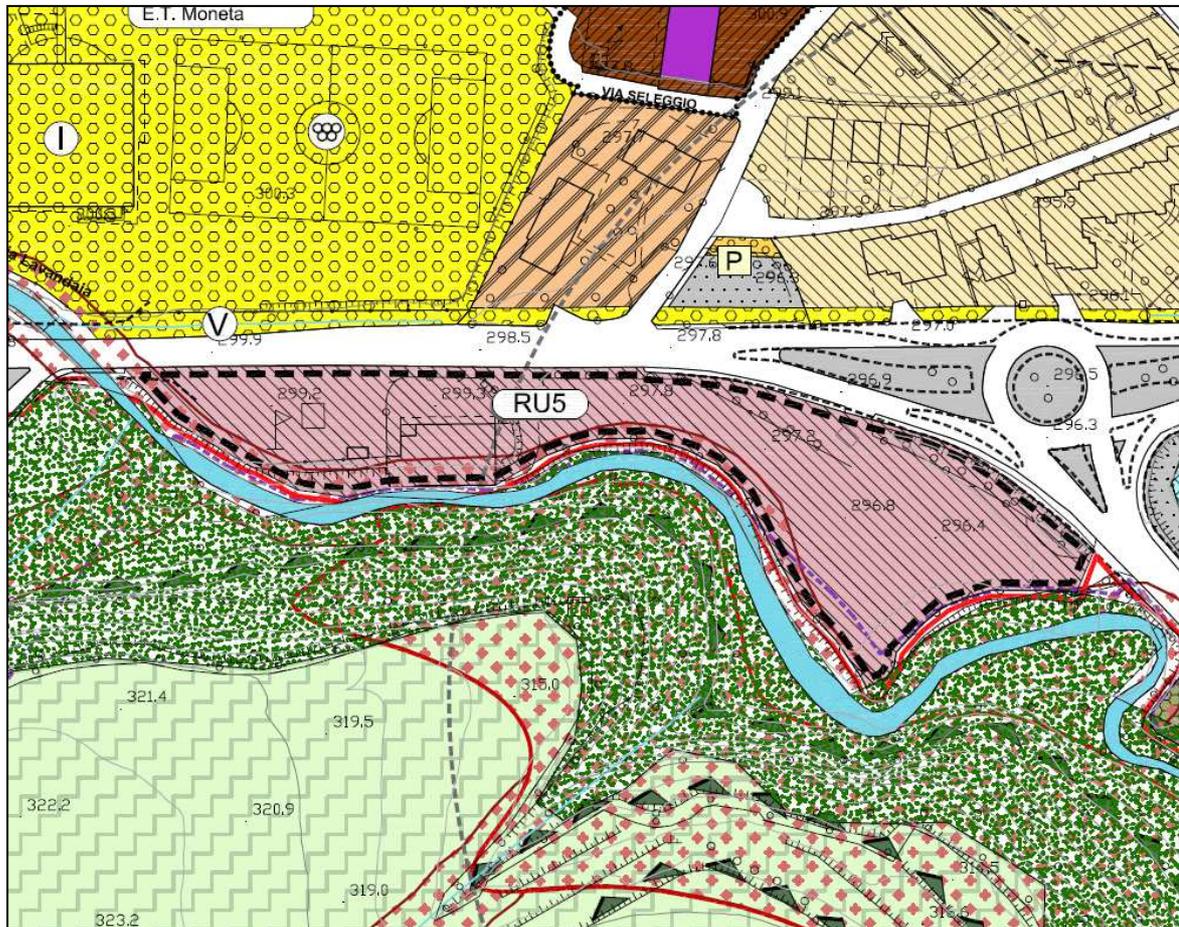
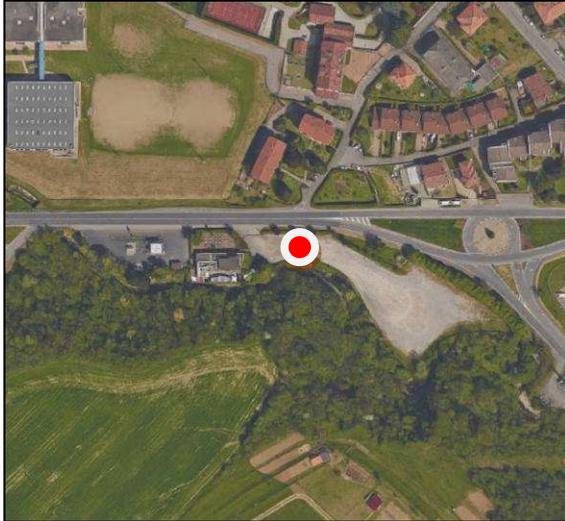
### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**MISSAGLIA**

**RU5 – RIGENERAZIONE URBANA**  
**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE**

**CORSO EUROPA – VIA 1<sup>A</sup> MAGGIO**



**PIANO PARTICOLAREGGIATO D'AMBITO**  
**PPA1 – LOCALITA' NOVAGLIA – VIA XXV APRILE – L.R. 12/2005 E S.M.I.**  
(Pianificazione urbanistica pubblica in attuazione del DdP vigente)

**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO**  
**AMBIENTALE – RIGENERAZIONE URBANA**  
**RU6 – RIGENERAZIONE URBANA – L.R. 31/2014**  
(Ambito edificato dismesso e allevamento intensivo con progetto di dismissione)

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

Il comparto è ubicato in località Novaglia tra la via XXV Aprile e la roggia Lavandaia posto a confine con il centro storico ed il tessuto consolidato esistente.

L'area è, nello stato dei luoghi, interessata dalla presenza di un allevamento di suini che definisce delle significative criticità per l'edificato residenziale, sia ubicato nelle immediate vicinanze che quello posto a nord e a sud, in termini di odori.

Si rileva la presenza di uno scheletro edilizio, edificato diversi anni or sono, ubicato lungo via XXV Aprile che ostruisce la visibilità sensibile dalla percorrenza di valore paesaggistico.

Vi è inoltre la problematica idrogeologica, che interessa il torrente Lavandaia, consistente nel dilavamento delle sponde e l'appartenenza di una significativa porzione del territorio comunale al Parco Regionale di Montevecchia e Valle del Curone.

Il vigente piano del governo del territorio individua l'ambito di trasformazione nel Documento di Piano e, demanda la regolamentazione degli interventi alla redazione di preventivo Piano Particolareggiato d'Ambito; indicando in particolare per il P.P.A. 1 Novaglia, seppur di iniziativa privata, che la pianificazione urbanistica del comparto debba essere definita, dall'Amministrazione Comunale.

In fase di approvazione del piano del governo del territorio vigente è stata conferita al comparto una capacità edificatoria pari a 17.700,00 mc., sostitutivi dei volumi esistenti con edificazione di tipologia ville con giardino, riducendo significativamente le capacità edificatorie attribuite al contesto in fase di adozione del piano urbanistico.

La suddetta scelta pianificatoria è già stata sottoposta a valutazione ambientale strategica e valutazione di incidenza sul ZSC in fase di redazione del P.G.T., scelta ulteriormente sostenibile a fronte della riduzione delle volumetrie attribuite al comparto in sede di approvazione definitiva del P.G.T., rispetto alla proposta iniziale.

L'introduzione con la L.R. 31/2014 del concetto della "rigenerazione urbana" ha attribuito all'Amministrazione Comunale l'opportunità, attraverso la presente variante urbanistica, di poter meglio definire la progettazione del comparto, nell'articolazione dei diversi aspetti che la caratterizzano, con la finalità di risolvere una significativa problematica che interessa il comune di Missaglia.

Il progetto urbanistico di variante prevede, in via preliminare, la dismissione dell'allevamento intensivo di suini "porcilaia" e la realizzazione di tutti gli interventi di bonifica necessari e funzionali al riuso delle aree, da concertare unitamente al Comune con ARPA ed ASL. .

La proposta di variante urbanistica è meglio articolata e definita nel testo della presente scheda normativa, derivante dal confronto con gli Enti, in sede di espletamento della procedura di VAS; quest'ultima ha reso sostenibili gli interventi, così come proposti e con le integrazioni concertate, per i differenti ambiti di competenza.

La presente scheda costituisce il riferimento normativo sia per il progetto urbanistico di Piano Particolareggiato d'Ambito, in attuazione delle previsioni contenute nel Documento di Piano della strumentazione urbanistica vigente, sia per la porzione del comparto che, ai sensi della L.R. 31/2014, può essere qualificato come "rigenerazione urbana".

Il progetto edilizio dovrà attuarsi attraverso la realizzazione di una tipologia edilizia, nella porzione prossima al nucleo storico ed edificato di edifici in linea, mentre nella restante parte del comparto con tipologia di ville con giardino.

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde di pertinenza privato, in armonia con il progetto agronomico sviluppato nell'ambito del Piano Particolareggiato d'Ambito.

Nell'ambito degli interventi da realizzarsi vi è la sistemazione degli argini del torrente Lavandaia, così come definito nell'approfondimento di settore allegato al Piano Particolareggiato d'Ambito.

Il progetto del verde, così come dettagliato nei relativi elaborati di Piano Particolareggiato d'Ambito, oltre ad assumere una valenza paesaggistica dovrà costituire elemento qualificante anche per il progetto della rete ecologica comunale, che identifica a nord e a sud del comparto due corridoi ecologici di connessione tra gli abiti appartenenti al Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone e gli ambiti territoriali di valenza naturalistica ed ambientale posti lungo il confine ovest del territorio comunale,

Il corridoio posto a sud del comparto è interessato dalla proposta di estensione del vincolo del Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.

Nel Piano Particolareggiato e di Riquilificazione Ambientale è contenuto l'atto d'impegno, da parte della proprietà dell'allevamento intensivo alla dismissione dei capi con apposito cronoprogramma.

La relazione preliminare ambientale indica la situazione ambientale esistente e lo scenario che si può individuare per gli interventi di bonifica delle aree, a seguito della dismissione dei capi e preliminarmente alla realizzazione degli interventi edilizi.

Per quanto attiene il progetto del piano dei servizi il progetto di variante urbanistica prevede la realizzazione, lungo la via XXV Aprile di spazi da destinare al parcheggio ed un parco pubblico, i predetti spazi destinati al parcheggio saranno collegati con una viabilità carraia e pedonale ad un'area, a nord del vecchio nucleo, che verrà destinato a parcheggio funzionale a quest'ultimo garantendo, inoltre, anche un collegamento di mobilità dolce.

L'attuazione degli interventi dovrà avvenire con piano di riqualificazione e recupero ambientale, nell'ambito della cui convenzione verranno meglio definiti gli interventi e le opere pubbliche che dovranno essere effettuati a titolo perequativo e di scomputo degli oneri concessori per la realizzazione degli interventi.

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

### **Parametri edilizio – urbanistici**

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

- **Area verde di protezione ambientale e paesaggistica**
  - Barriera verde a nord del comparto 1.560,00 mq.
  - Area di riqualificazione ambientale lungo il torrente Lavandaia 4.830,00 mq.
  - Barriera verde a sud del comparto 350,00 mq.
  - Area di protezione ambientale del centro storico 1.650,00 mq.
  - Totale 8.390,00 mq.**
  
- Altezza massima: 8,00 metri
- Piani fuori terra 2 piani
- Sottotetto:

Non è ammessa la realizzazione del piano sottotetto agibile e non abitabile e del recupero ai fini abitativi dei sottotetti.  
E' consentita la realizzazione di s.l.p residenziale abitabile qualificabili come soppalco, all'interno del secondo piano abitabile.
  
- Accessori :

Le autorimesse, nel limite della verifica di 1/10 ai sensi della legge 122/89 e s.m.i., possono essere realizzate fuori terra e sono escluse dalle verifiche del volume assegnato.  
E' inoltre ammessa la realizzazione di terrazze, balconi, quinte ed aggetti, nell'ambito di un progetto unitario che coinvolga l'intero comparto e di piscine negli ambiti di pertinenza delle abitazioni.
  
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Tipologia edilizia edifici in linea e ville con ampio giardino di pertinenza
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori.
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici

Le funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.
  
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - artigianato di servizio- artigianato di servizio alla persona
  
- **Piano di Dismissione e Piano di Bonifica**

Il piano di dismissione dell'allevamento intensivo di suini dovrà avvenire entro i termini dell'atto di impegno sottoscritto dalla proprietà ed allegato quale parte integrante, del Piano Particolareggiato d'Ambito con progetto di Riqualificazione e Recupero Ambientale.  
Nel piano di riqualificazione e recupero ambientale è allegata l' "Analisi ambientale preliminare per individuazione potenziale inquinamento del sito", redatta a seguito di sopralluoghi ed avente come riferimento la documentazione di settore disponibile, nella quale si precisa che deve essere effettuata la rimozione delle falde di copertura dell'edificio , ove attualmente vi è l'insediamento intensivo di suini, che vede la presenza di lastre in cemento amianto.  
Per quanto riguarda i suoli, nessuna procedura relativa a contaminazioni potenziali od acclerate risulta ad oggi incardinata, e pertanto il sito è definibile come non contaminato.  
Alla dismissione dell'attività dovrà essere redatto apposito piano d'indagine dei suoli, che condurrà o a una bonifica, o direttamente alla possibilità di realizzare il nuovo insediamento.

Per quello che riguarda le acque superficiali, non si riscontra particolare contaminazione nel torrente Lavandaia, che scorre in fregio all'insediamento. Nell'ambito della procedura dovrà essere redatta una analisi puntuale, in grado di descrivere quantitativamente l'inquinamento e/o escluderne la presenza.

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

• **Prescrizioni Paesaggistiche- ambientali:**

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

Il piano particolareggiato ha approfondito le tematiche ambientale e paesaggistiche, l'attuazione degli interventi edilizi dovrà avvenire unitamente alla realizzazione del progetto dei contesti verdi, così come proposti nel progetto agronomico.

I progetti edilizi dovranno uniformare il progetto del verde di pertinenza delle abitazione utilizzando le essenze proposte nel progetto agronomico.

Il progetto paesistico del verde, documento allegato al piano particolareggiato, ha caratterizzato gli ambienti, rispetto alle singole funzionalità dei contesti ambientali: verde di protezione del centro storico, barriera verde a nord e a sud del comparto, riqualificazione degli ambiti prossimi al torrente Lavandaia.

Gli interventi edilizi, pur caratterizzandosi, dovranno avere una uniformità di progettazione che definisca l'unitarietà dell'intero comparto.

Non è ammessa la realizzazione di edificazione che abbia una differenziazione compositiva architettonica eterogenea, per i differenti lotti di appartenenza.

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

• **Prescrizioni Idrogeologiche :**

Nell'ambito del piano particolareggiato sono stati effettuati i necessari approfondimenti e nello studio di settore è stata definita una sezione tipo per l'intervento di sistemazione delle sponde del torrente Lavandaia.

Il progetto dell'opera pubblica dovrà trovare riferimento Sezione schematica contenuta nella sovracitata relazione di settore per la regimentazione idraulica del torrente Lavandaia; gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto previsto nel progetto, così come licenziato dallo STER – Lecco.

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

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

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

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

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

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

Il progetto dei servizi prevede la realizzazione degli spazi a parcheggi e del parco pubblico lungo la via XXV Aprile, un collegamento viario verso gli spazi con destinazione a parcheggio pubblico a servizio del centro storico e il collegamento pedonale alla frazione di Novaglia.

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

- **Perequazione ed Opere Pubbliche :**

L'operatore, a titolo di scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche previste dal piano dei servizi così come descritte nel capitolo precedente.

In considerazione della qualificazione di parte del comparto nella definizione di “ rigenerazione urbana”, sono da considerarsi nell'ambito delle somme dovute a titolo di perequazione:

- i costi per le bonifiche , lo smaltimento dell'eternit e la demolizione dei fabbricati
- la riqualificazione del torrente Lavandaia , con la realizzazione del tratto di scogliera, così come indicata nella sezione tipo, nell'approfondimento geologico e come verrà definita nel progetto idraulico approvato dallo STER di Lecco
- la realizzazione del progetto del verde – agronomico, così come meglio dettagliato nell'elaborato tecnico allegato al Piano Particolareggiato d'Ambito.
- gli interventi per la riqualificazione del nucleo di Novaglia così come verranno stabiliti nell'ambito della convenzione urbanistica.

Le suddette opere pubbliche e di riqualificazione ambientale dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

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

- **Risparmio Energetico** :

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

- **Approfondimento Acustico** :

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

- **Modalità di intervento:** Piano attuativo: Piano di riqualificazione e recupero ambientale

### **Regime vincolistico**

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- **Classe di fattibilità geologica:**  
Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni  
Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni (Ambito di Riqualifica Ambientale)
- **Pericolosità Sismica Locale:**  
Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante  
ESONDAZIONI: Area a pericolosità molto elevata (Ee)
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:**  
Parte in ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico a prevalente valenza ambientale
- **Rete Ecologica Regionale:** Elementi di Primo Livello

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

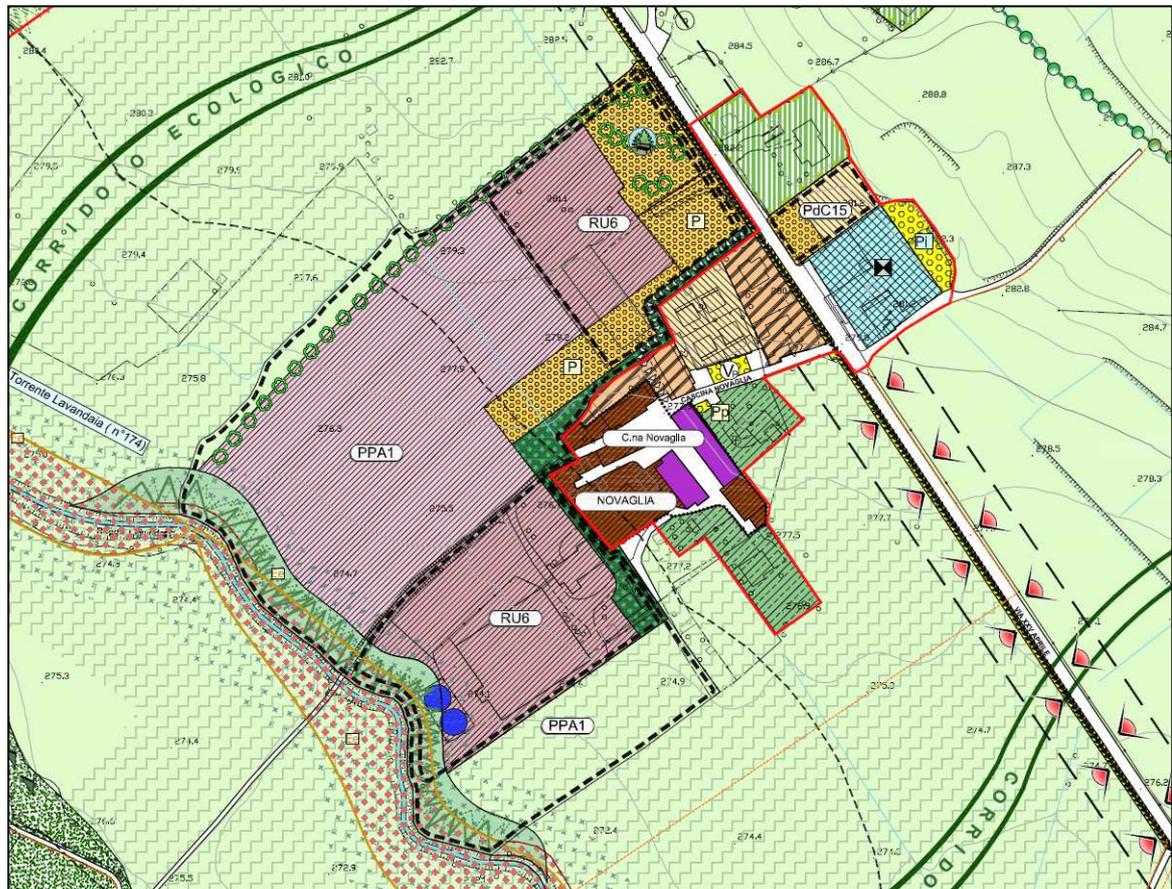
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo e di rigenerazione urbana non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

## PIANO PARTICOLAREGGIATO D'AMBITO

**PPA1 – LOCALITA' NOVAGLIA – VIA XXV APRILE – L.R. 12/2005 E S.M.I.**  
(Pianificazione urbanistica pubblica in attuazione del DdP vigente)

## PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE – RIGENERAZIONE URBANA

**RU6 – RIGENERAZIONE URBANA – L.R. 31/2014**  
(Ambito edificato dismesso e allevamento intensivo con progetto di dismissione)



**LOMANIGA**  
**RU7 – RECUPERO URBANO**  
**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE**  
**VIA CASCINA PALAZZINA**

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

Il comparto è interessato dalla presenza di un insediamento industriale con relativa area di pertinenza per lo svolgimento dell'attività ed è posto ad est della frazione di Lomaniga.

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

La vigente strumentazione urbanistica suddivide il contesto, seppur nello stato dei luoghi omogeneo, in ambito industriale ed in ambito residenziale a media densità edilizia.

La variante urbanistica prevede l'individuazione del comparto in un unico ambito di riqualificazione urbana per una progettazione unitaria che consenta il recupero del patrimonio edilizio esistente ed un coerente inserimento della volumetria aggiuntiva conferita all'ambito territoriale.

Il progetto dovrà risolvere la problematica idrogeologica e preservare l'identificazione della zona collinare di valore paesistico ed ambientale.

In considerazione dell'insediamento in loco di un'attività e non essendo il comparto oggi dismesso verrà inserita una norma di salvaguardia che consentirà lo svolgimento dell'attività industriale sino al suo permanere.

Dall'analisi dello stato di fatto e dall'applicazione sul territorio del nuovo concetto di rigenerazione urbana, introdotto dalla L.R. 31/2014, si reputa di poter conferire a tale ambito la suddetta definizione; l'attuazione degli interventi dovrà avvenire con preventivo piano di recupero.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- **Superficie territoriale:** **4.590,00 mq.**
  
- **Volume assegnato** 8.500,00 mc  
(il volume conferito al comparto assomma quello esistente con il conferimento volumetrico al lotto definito nel vigente P.G.T.)
  
- **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

- Altezza: max 11 metri
- Rapporto di copertura: max 40%
- Area drenante: min. 50% delle sup. inedificabili
- 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.
- **Prescrizioni Paesaggistiche- Idrogeologiche- Bonifiche :**  
Il progetto di riqualificazione urbana dovrà prevedere la demolizione e ricostruzione dell'edificazione industriale esistente e la ricollocazione della stessa, unitamente al volume conferito al lotto, in modo tale da preservare l'identità del piede della morfologia della collina poiché quest'ultima costituisce elemento di valore paesaggistico ed ambientale da preservare.  
Al fine di porre a salvaguardia il fosso nel tratto interessato dall'edificazione esistente, dovrà essere allegata alla pratica edilizia una relazione di approfondimento geologico.  
A corredo della pratica edilizia dovrà essere allegata anche una relazione con progetto agronomico del verde al fine di migliorare l'inserimento della nuova edificazione rispetto al contesto sensibile in cui la stessa è inserita.  
Dovranno inoltre essere poste in essere tutte le verifiche necessarie previste dai dispositivi previsti per legge atte a verificare l'esigenza di eventuali bonifiche.
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**  
**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.  
**Valutazione ambientale:** piano di indagine ambientale ai sensi del Regolamento locale d'igiene ed eventuali procedure di caratterizzazione e bonifica dei luoghi ex D.lgs n° 452/2006
- **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
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.  
Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.  
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:** Piano Attuativo – Piano di Recupero

### **Norma di salvaguardia:**

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

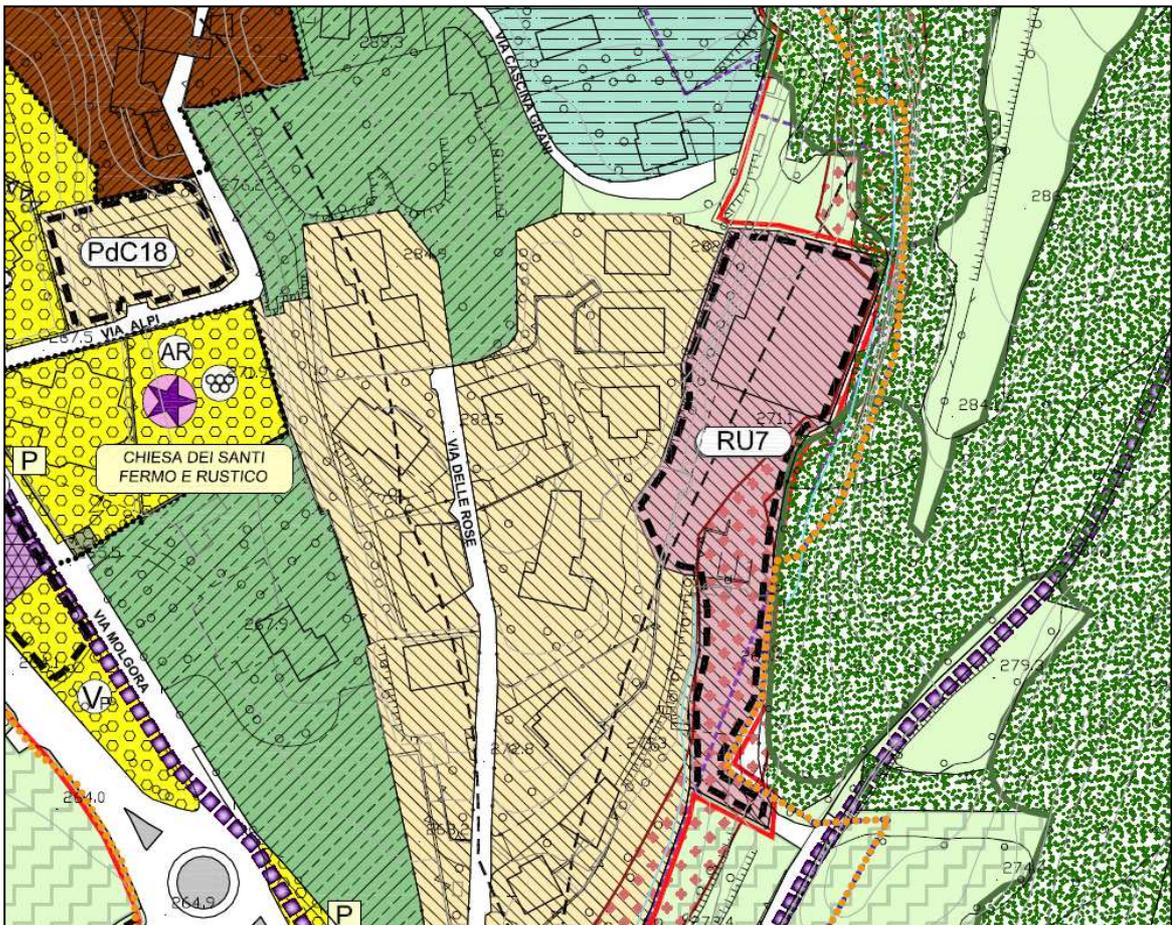
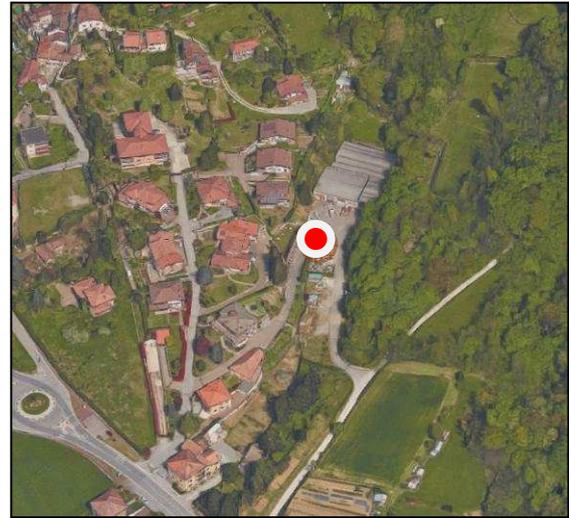
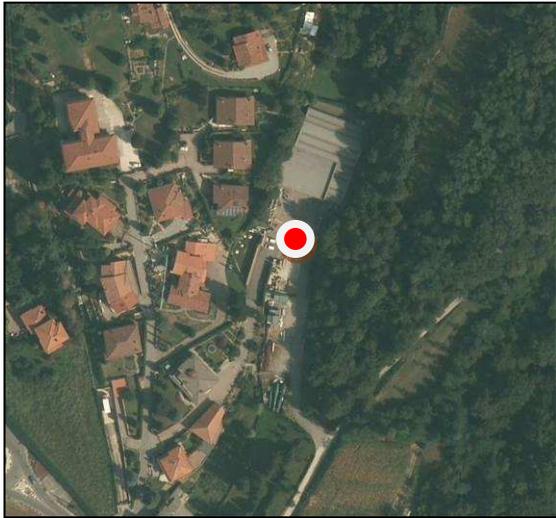
### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici:
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Parte in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
  - Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone
  - Perimetro del centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni  
Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni (Passaggio Roggia)
- Pericolosità Sismica Locale: Aree a pericolosità potenziale  
Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto  
Fascia di pertinenza acustica 50 m
- Rete Ecologica Provinciale: Parte in ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico  
a prevalente valenza ambientale
- Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**LOMANIGA**  
**RU7 – RECUPERO URBANO**  
**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE**  
**VIA CASCINA PALAZZINA**



**MISSAGLIA**  
**PdR 1 - PIANO DI RECUPERO**  
**VIA CAVOUR**

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

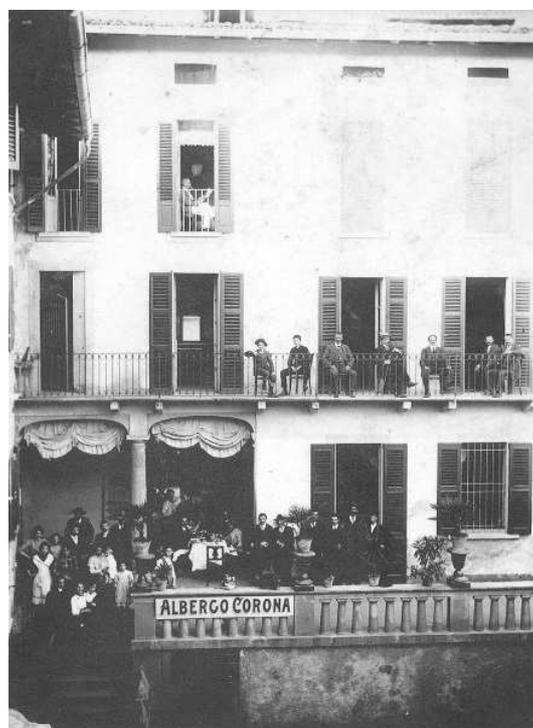
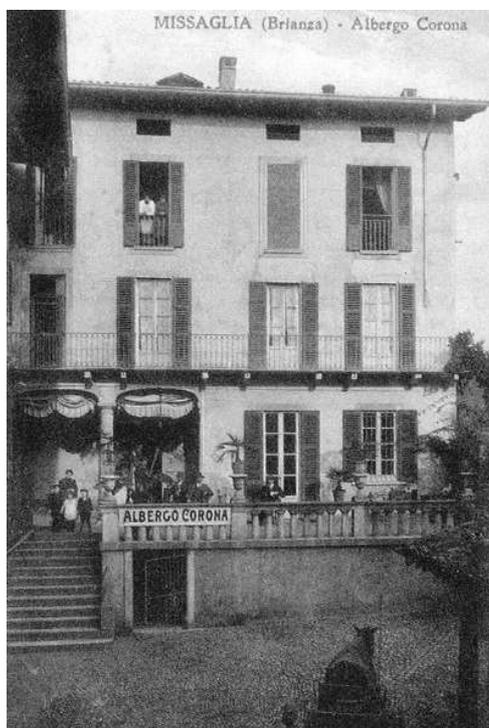
Il comparto è ubicato in centro storico con un fronte lungo via Cavour ed un accesso secondario da un androne che conduce ad un cortile da cui poi si accede anche al viale storico di villa Sormani.

L'edificio completamente trasformato nel corso dei secoli era sede di un edificio produttivo ex pelletterie, è incongruo rispetto al contesto storico circostante.

La strumentazione urbanistica vigente sottopone il comparto a piano particolareggiato (P.P.3) unitamente ad altre proprietà poste nell'ambito ubicato dall'altro lato della via Cavour, introducendo degli oneri perequativi gravosi.

La variante urbanistica prevede che l'attuazione degli interventi nell'ambito del comparto, così come ridefinito, avvenga attraverso la redazione di preventivo piano di recupero, limitando il comparto alla sola proprietà, nel quale è ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti e la ricomposizione architettonica dell'edificazione esistente attraverso edificazione maggiormente congruente rispetto al contesto in cui la stessa è inserita.

In considerazione dell'ubicazione attuale dell'immobile e della criticità viaria che si rileva in corrispondenza della curva all'innesto della via Cavour con la piazza, si prevede l'arretramento della nuova edificazione con la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico. Nella porzione del comparto interno della corte si identifica un ambito da destinare a verde di protezione al fine di valorizzare l'ingresso del viale della villa Sormani.



### **Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 555,00 mq.
- Volume esistente  
E' ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente e la ricomposizione del volumi
- Verde di protezione 60 ,00 mq.
- Aree da destinare ad allargamento stradale e parcheggi pubblici 175,00 mq.
- Altezza: 12 metri
- Piani fuori terra 3 piani oltre a sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: esistente  
(al netto della resa disponibilità degli spazi a verde e parcheggio )
- Area drenante: esistente  
(al netto della resa disponibilità degli spazi a verde e parcheggio )
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori.
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo.

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:**  
La nuova costruzione dei volumi esistenti dovrà integrarsi in modo coerente rispetto al contesto circostante di centro storico e l'arredo verde di protezione dovrà valorizzare il viale storico di ingresso della villa Sormani.
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**  
**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
- **Aree di uso pubblico o generale :**  
Il progetto dei servizi prevede la cessione per l'allargamento della via Cavour e la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato .Gli spazi da destinare a parcheggio al servizio del nuovo comparto dovranno essere realizzati interrati ed avere accesso da via Cavour.
- **Perequazione urbanistica**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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. Gli importi dovuti al comune, saranno oggetto, unitamente alle somme afferenti agli oneri concessori di scomputo per la realizzazione degli interventi di razionalizzazione della viabilità pubblica via alle Gemelle come meglio sopra descritta.

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

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche consistenti nell'allargamento stradale e nella realizzazione degli spazi a parcheggio lungo via Cavour. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione.

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

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

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

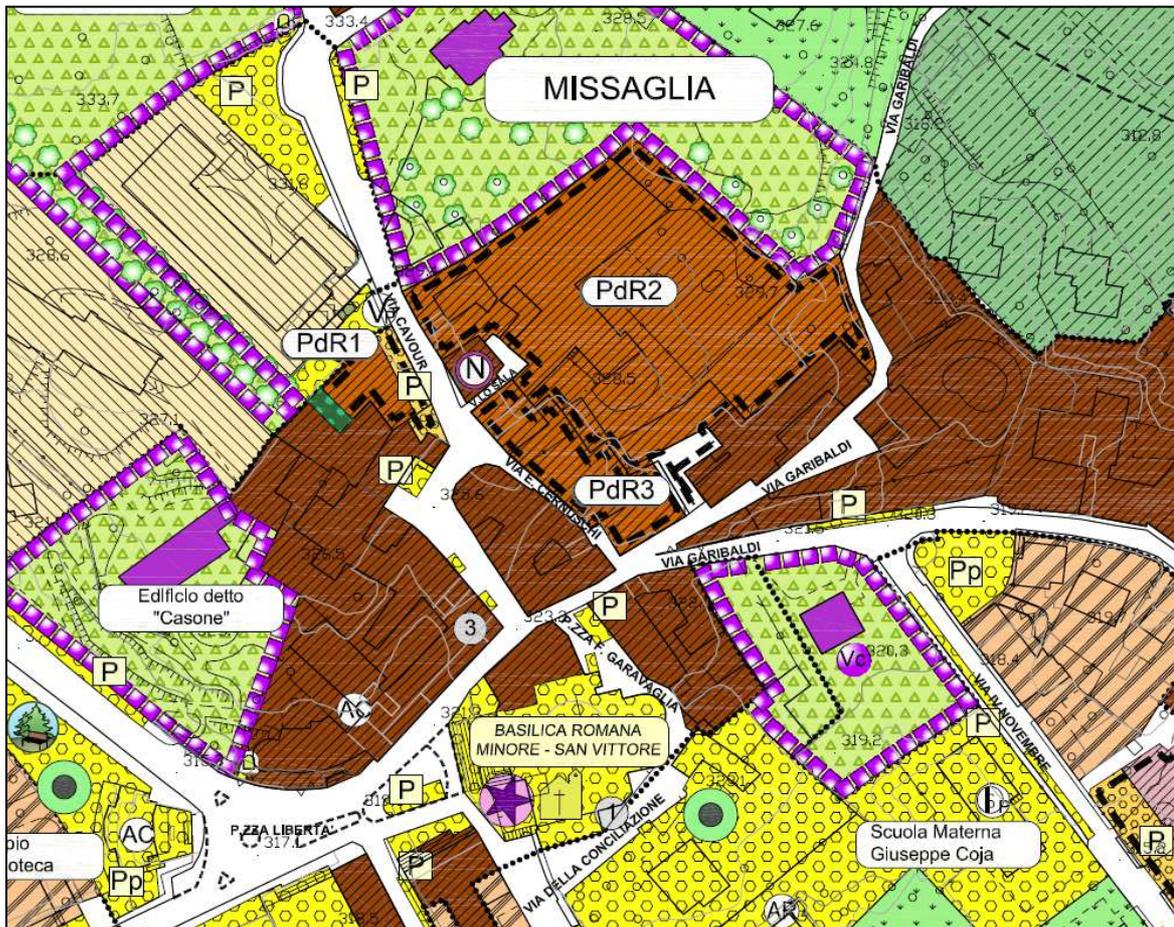
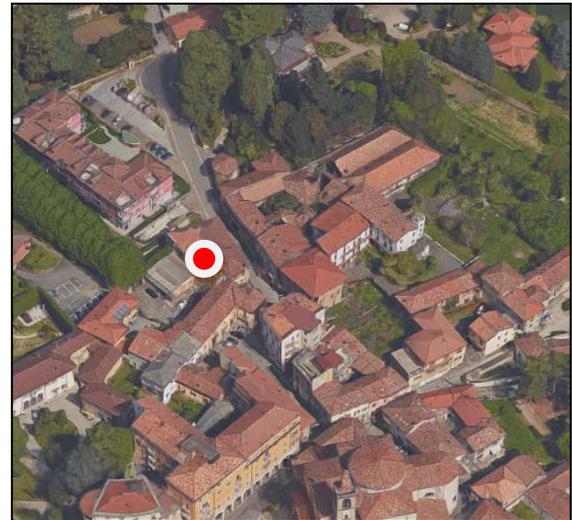
### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici:
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)
  - Perimetro del centro edificato
  - Perimetro del centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**MISSAGLIA**  
**PdR 1 - PIANO DI RECUPERO**  
**VIA CAVOUR**



**MISSAGLIA**  
**PdR 2 - PIANO DI RECUPERO ( EX ALBERGO CORONA)**  
**VIA CAVOUR- VICOLO SALA- VIA GARIBALDI**

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

Il comparto è interessato dalla presenza di edificazione di impianto storico con fronte su via Cavour, l'ex albergo Corona con ingresso da un androne di via Cernuschi e da una ulteriore porzione di edifici con ingresso da via Garibaldi.

Nella porzione più interna vi è una porzione che costituisce area di pertinenza delle abitazioni e giardino.

La strumentazione urbanistica vigente sottopone il comparto a piano particolareggiato (P.P.3) unitamente ad altre proprietà introducendo degli oneri perequativi gravosi.

La variante urbanistica prevede suddivisione dell'intera area, delimitando i comparti di attuazione attraverso piano di recupero facendoli coincidere con le singole proprietà.

In considerazione dell'articolazione del comparto e dell'esigenza di definire un ingresso comune che coinvolga diversi edifici con diverse funzioni è necessario nell'ambito del piano di recupero definire nel planivolumetrico il progetto degli interventi in funzione delle diverse destinazioni d'uso e dell'attuazione per lotti funzionali.

In considerazione della criticità relativa alla fruizione interna dell'ambito territoriale ed al fine di garantire un idoneo accesso al comparto deve essere previsto l'ingresso principale dalla via Cavour e la realizzazione dei box, funzionali all'insediamento, interrati. Al fine di conservare la percezione della cortina edilizia di via Cavour, oggetto di piano particolareggiato per la valorizzazione ed incentivazione del recupero del centro storico, qualora si rilevi l'esigenza di demolizione dell'edificazione al fine di garantire l'ingresso al comparto, dovrà essere mantenuta una quinta muraria, in sostituzione dell'edificazione esistente, al fine di preservare la continuità della cortina edilizia.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 5.600,00 mq.
- Volume \_ ( vedi schema planivolumetrico allegato)

**Edificio A ( ex Albergo Corona ) :**

modalità d'intervento : ristrutturazione edilizia dell'esistente, conservando le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificazione esistente. Non è ammessa la demolizione e ricostruzione, la modifica della sagoma e del sedime dell'edificazione esistente. Quanto sopra in considerazione del valore simbolico proprio dell'edificio nella storia del comune.

destinazione d'uso principale : B&B, ristorante , bar,

destinazione d'uso complementare :residenza

altezza : esistente

volume : esistente

**Edificio B :**(l'edificio è già stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione)

modalità d'intervento : ristrutturazione edilizia. Non è ammessa la demolizione e ricostruzione, la modifica della sagoma e del sedime dell'edificazione esistente.

destinazione d'uso principale : P.T. : bar – piani superiori : residenza, uffici

altezza : esistente

volume : esistente

**Edificio C :**

modalità d'intervento : ristrutturazione edilizia. Non è ammessa la demolizione e ricostruzione, la modifica della sagoma e del sedime dell'edificazione esistente.

destinazione d'uso principale : residenza

altezza : esistente

volume : esistente

**Edificio D :**

modalità d'intervento : ristrutturazione edilizia. L'edificazione esistente può essere demolita e ricostruita anche con diversa sagoma e sedime ed oggetto di trasferimento dei volumi esistenti derivanti dalla demolizione e ricostruzione di edificazione appartenente al comparto.

destinazione d'uso principale : residenza

altezza : l'altezza esistente può essere elevata sino al raggiungere come altezza massima l'altezza dell'edificazione confinante.

distanze: Debbono essere fatte salve le distanze di 10 metri tra le pareti finestrate in base al D.M. n° 1444 /68

volume : esistente con l'aggiunta del volume trasferito nell'ambito del comparto.

**Edificio E – F :**

modalità d'intervento : ristrutturazione edilizia. Non è ammessa la demolizione e ricostruzione, la modifica della sagoma e del sedime dell'edificazione esistente.

destinazione d'uso principale : residenza

altezza : esistente

volume : esistente

**Edificio G – H: ( edifici residenziali esistenti con ingresso Vicolo Sala) I1- I2 ( Ex Carrozzeria) :**

modalità d'intervento : ristrutturazione edilizia. L'edificazione esistente può essere demolita e ricostruita con intervento di ricostruzione edilizia di nuova edificazione nell'ambito del comparto. In particolare la sostituzione avverrà con la realizzazione di due corpi di fabbrica di 3 piani fuori terra in sostituzione dell'edificazione esistente (edifici L1 e L2) , mentre il restante volume verrà allocato in continuità con l'edificio D attraverso la realizzazione di due nuovi edifici denominati M di 3 piani fuori terra ed N di due piani fuori terra.

destinazione d'uso principale : residenza

altezza : la ricomposizione volumetrica nell'ambito del comparto definisce i piani fuori terra ammessi per i singoli corpi di fabbrica.

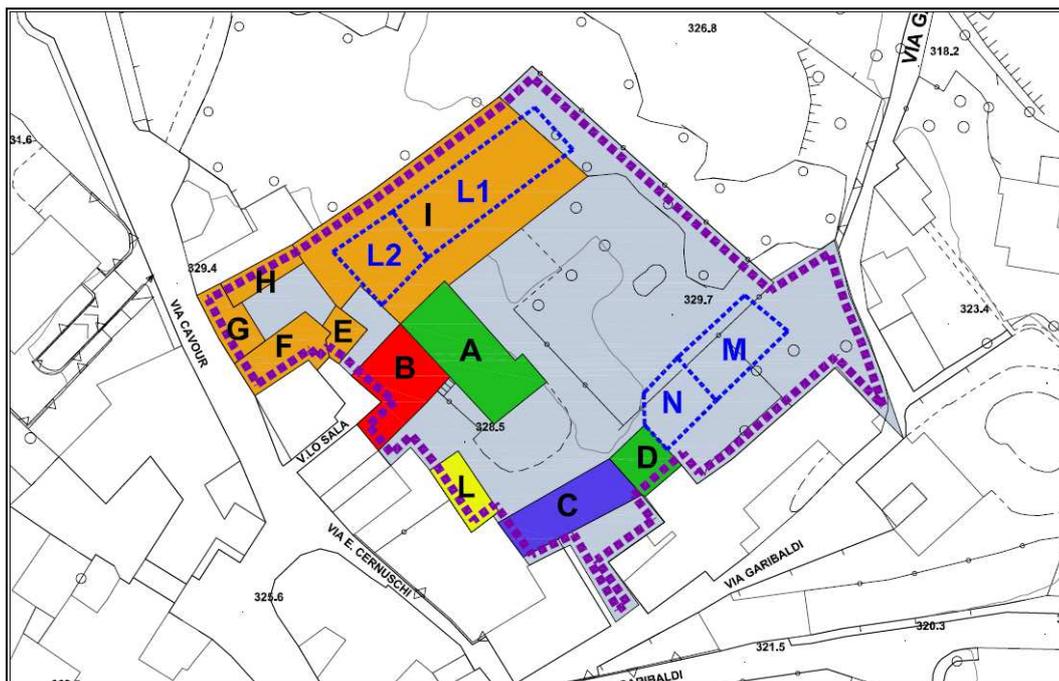
distanze: debbono essere fatte salve le distanze di 10 metri tra le pareti finestrate in base al D.M. n° 1444 /68

volume : esistente

**Edificio L:**

L'edificio è crollato e pertanto oggetto di demolizione , da rilievo effettuato sviluppava una volumetria pari a 580,00 mc, il suddetto volume può essere riallocato all'interno del comparto oggetto di piano di recupero.

- Area drenante: 30%



• **Destinazioni ammesse:**

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

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

Sono escluse dall'applicazione della norma gli edifici a cui sono state conferite destinazioni funzionali puntuali nella presente scheda normativa.

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

- **Piano sottotetto :** E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.  
Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.

• **Disposizioni speciali:**

Preventivamente alla realizzazione degli interventi dovrà essere realizzato un planivolumetrico d'insieme che definisce la distribuzione dei volumi e la suddivisione dello stesso in lotti. L'attuazione degli interventi potrà essere attuato con lotti funzionali di intervento.

• **Prescrizioni Paesaggistiche :**

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere preservata la cortina edilizia lungo la via Cavour, integrando l'edificazione esistente anche con una quinta murata, al fine di mantenere la continuità di percezione dell'impianto storico dalla via Cavour.

Nell'intervento di ristrutturazione dell'Ex Albergo Corona deve essere mantenuta la composizione architettonica dell'edificazione esistente, in considerazione del valore simbolico proprie dell'edificio.

- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**  
**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
- **Aree di uso pubblico o generale viabilità :**  
Il progetto della viabilità prevede l'ingresso principale del comparto da via Cavour e gli spazi da destinare ad autorimesse private, ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato in relazione alle diverse funzioni insediate dovranno essere realizzati interrati. E' ammesso l'accesso dalle altre viabilità pubbliche esclusivamente per usi secondari e funzionali agli eventuali esercizi insediati. 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.
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.  
Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.  
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:** Piano Attuativo – Piano di Recupero

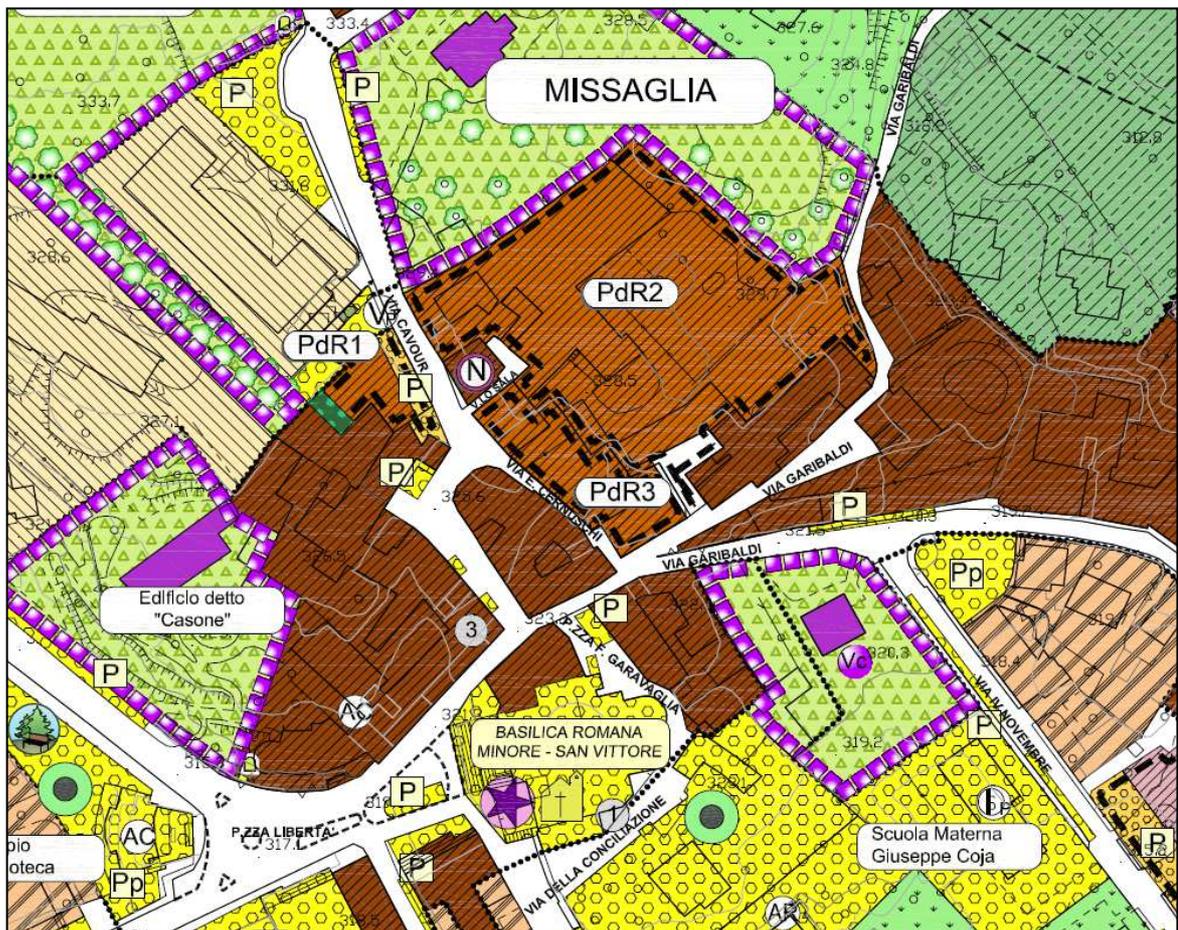
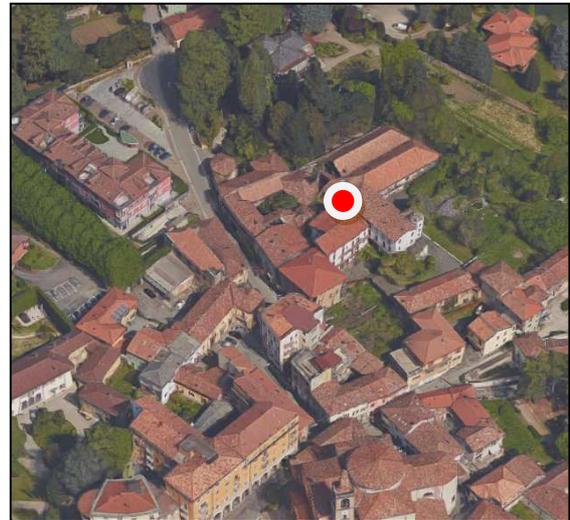
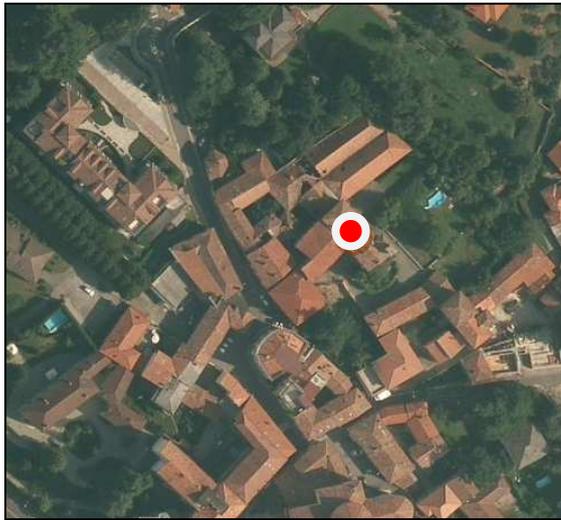
#### **Regime vincolistico**

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)
  - Perimetro del centro edificato
  - Perimetro del centro abitato
- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

#### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**MISSAGLIA**  
**PdR 2 - PIANO DI RECUPERO ( EX ALBERGO CORONA)**  
**VIA CAVOUR- VICOLO SALA- VIA GARIBALDI**



**MISSAGLIA**  
**PdR 3 - PIANO DI RECUPERO**  
**VIA CERNUSCHI – VIA GARIBALDI**

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

Il comparto è interessato dalla presenza di un edificio con fronte su via Cavour interessato da un androne che consente uno degli accessi al comparto denominato PdR 2 e con una propria caratterizzazione architettonica nell'ambito della cortina edilizia del centro storico. Il comparto si completa con un edificio posto all'angolo tra via Cernuschi e via Garibaldi, già oggetto di trasformazione edilizia e privo delle caratterizzazioni proprie del centro storico.

La strumentazione urbanistica vigente sottopone il comparto a piano particolareggiato (PP3) unitamente ad altre proprietà, introducendo degli oneri perequativi gravosi.

La variante urbanistica limita la delimitazione del comparto, sottoposto a piano di recupero alla limitazione della proprietà. La criticità propria del recupero del patrimonio edilizio esistente è relativa all'accesso al comparto che dovrà avvenire in parte da via Cavour ed in parte da via Cernuschi.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 1.000,00 mq.
- Volume esistente
- Prescrizioni particolari:

L'edificio che affaccia su via Cavour potrà essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione e modifica della sagoma. Dovrà inoltre essere conservata la composizione architettonica della facciata, in relazione che la stesa assume nell'ambito della cortina edilizia.

L'edificazione posta all'angolo tra via Cernuschi e via Garibaldi potrà essere oggetto di demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma e sedime
- Altezza: esistente  
per interventi di ricostruzione 12 metri
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori.
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo.

Le funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

- **Prescrizioni Paesaggistiche :**  
Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere preservata la cortina edilizia lungo la via Cavour, pertanto dovrà essere posta una particolare attenzione alla composizione architettonica e alla tinteggiatura della facciata dell'edificazione appartenente al comparto e fronteggiante la via Cavour.
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**  
**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
- **Aree di uso pubblico o generale viabilità :**  
Il progetto della viabilità prevede che gli spazi da destinare ad autorimesse private, ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato in relazione alle diverse funzioni insediate dovranno essere realizzati interrati. 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.
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.  
Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.  
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:** Piano Attuativo – Piano di Recupero

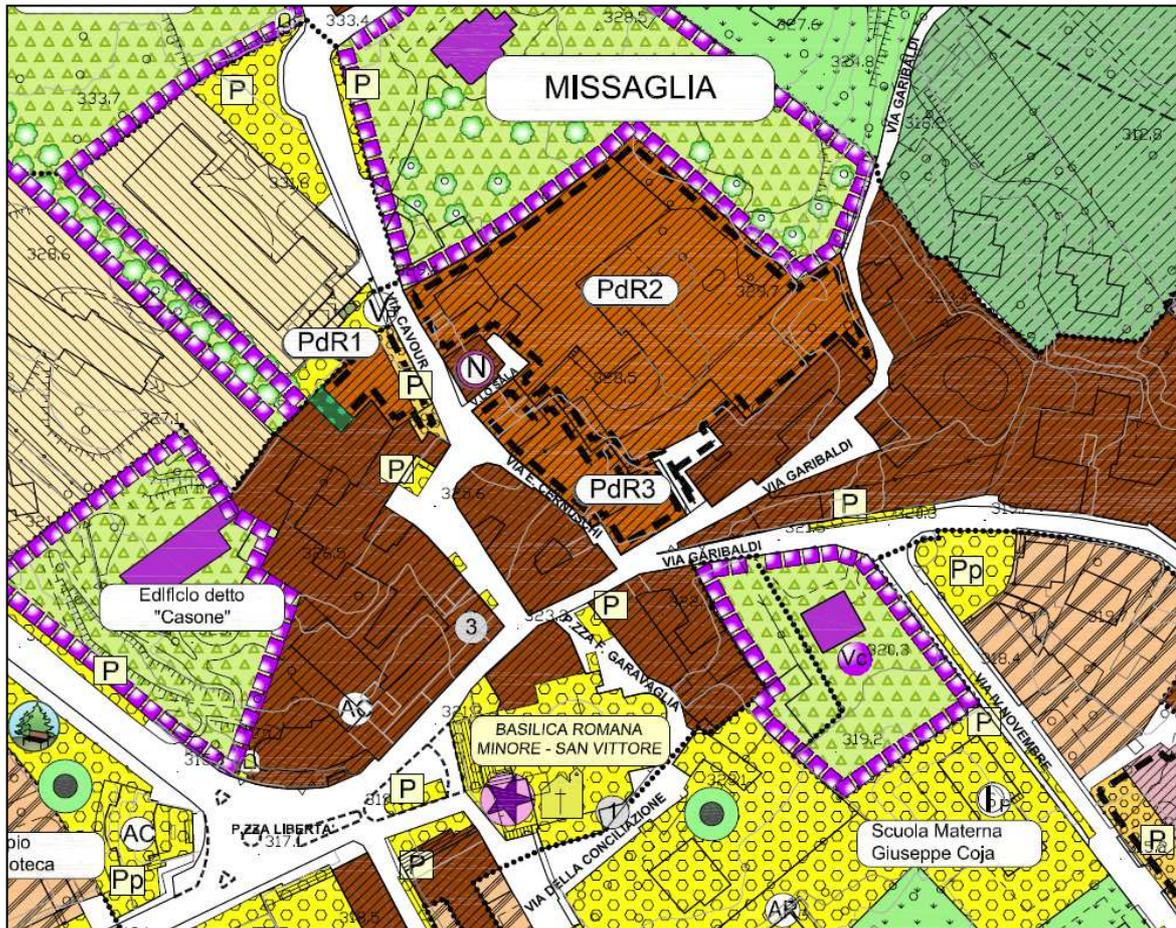
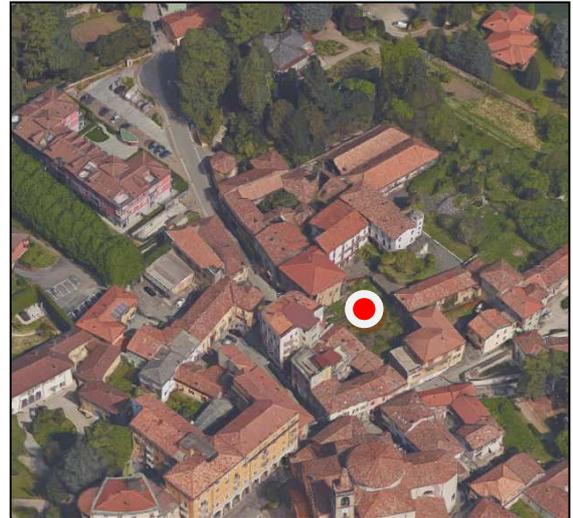
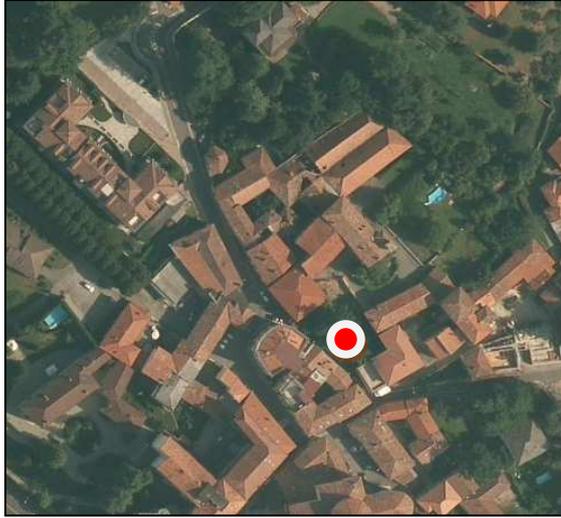
### **Regime vincolistico**

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)
  - Perimetro del centro edificato
  - Perimetro del centro abitato
- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**MISSAGLIA**  
**PdR 3 - PIANO DI RECUPERO**  
**VIA CERNUSCHI – VIA GARIBALDI**



**PdR 4 - PIANO DI RECUPERO**  
**C.NA TEGNOSO – VILLA MONETA CAGLIO**  
**VIA T. MONETA**

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

Il comparto è interessato dalla presenza della C.na Tegnoso – villa T. Moneta con relativo parco storico.

Il complesso storico riveste una significativa importanza, seppur non sottoposto a vincolo paesaggistico specifico, come si evince da quanto riportato nella relazione storica allegata alla presente variante urbanistica ed in quanto appartenente al sistema storico paesaggistico delle ville presenti sul territorio comunale.

La variante urbanistica prevede il riconoscimento anche del parco della villa, così come meglio rappresentato anche nelle mappe del catasto teresiano come parte integrante del contesto della villa storica.

L'intero complesso viene sottoposto a piano di recupero, nel quale viene consentito lo spostamento del tracciato della via T. Moneta, oggi prossimo all'edificazione storica al fine valorizzare l'identità della villa.

Nell'ambito della pianificazione attuativa si prevede la fruizione per pubblica utilità del laghetto quale risorsa di valenza pubblica oggi sottoutilizzata.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| • <u>Superficie territoriale:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                       | 23.600,00                                                                                    |
| • <u>Volume</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | esistente                                                                                    |
| • <u>Altezza:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | esistente                                                                                    |
| • <u>Rapporto di copertura:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                         | esistente                                                                                    |
| • <u>Area drenante:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | esistente                                                                                    |
| • <u>Disposizioni speciali:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                              |
| Nell'ambito del piano di recupero è ammesso lo spostamento della viabilità esistente via T. Moneta nella porzione posta in prossimità della villa con la finalità di valorizzare l'identità dell'edificio storico.                                                                                      |                                                                                              |
| • <u>Destinazioni ammesse:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                              |
| - funzione principale : residenza e relativi accessori.                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                              |
| - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo. |                                                                                              |
| Le funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.                                                                                                                                                                  |                                                                                              |
| • <u>Destinazioni non ammesse:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                      | medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole |

- **Prescrizioni Paesaggistiche :**  
Il progetto di recupero dovrà interessare sia la villa che il parco storico, pertanto il progetto edilizio dovrà essere integrato anche con una relazione con progetto agronomico del verde al fine di migliorare l'inserimento della nuova edificazione rispetto al contesto sensibile in cui la stessa è inserita.
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**  
**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
- **Aree di uso pubblico o generale :**  
Il progetto dei servizi prevede la fruizione pubblica del laghetto e delle aree di pertinenza , a titolo gratuito, alla semplice richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale. Il suddetto uso pubblico, regolamentato da apposita convenzione, sarà considerato come onere già ottemperato in sede di attuazione del Piano di Recupero. 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
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.  
Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.  
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:** Piano Attuativo – Piano di Recupero

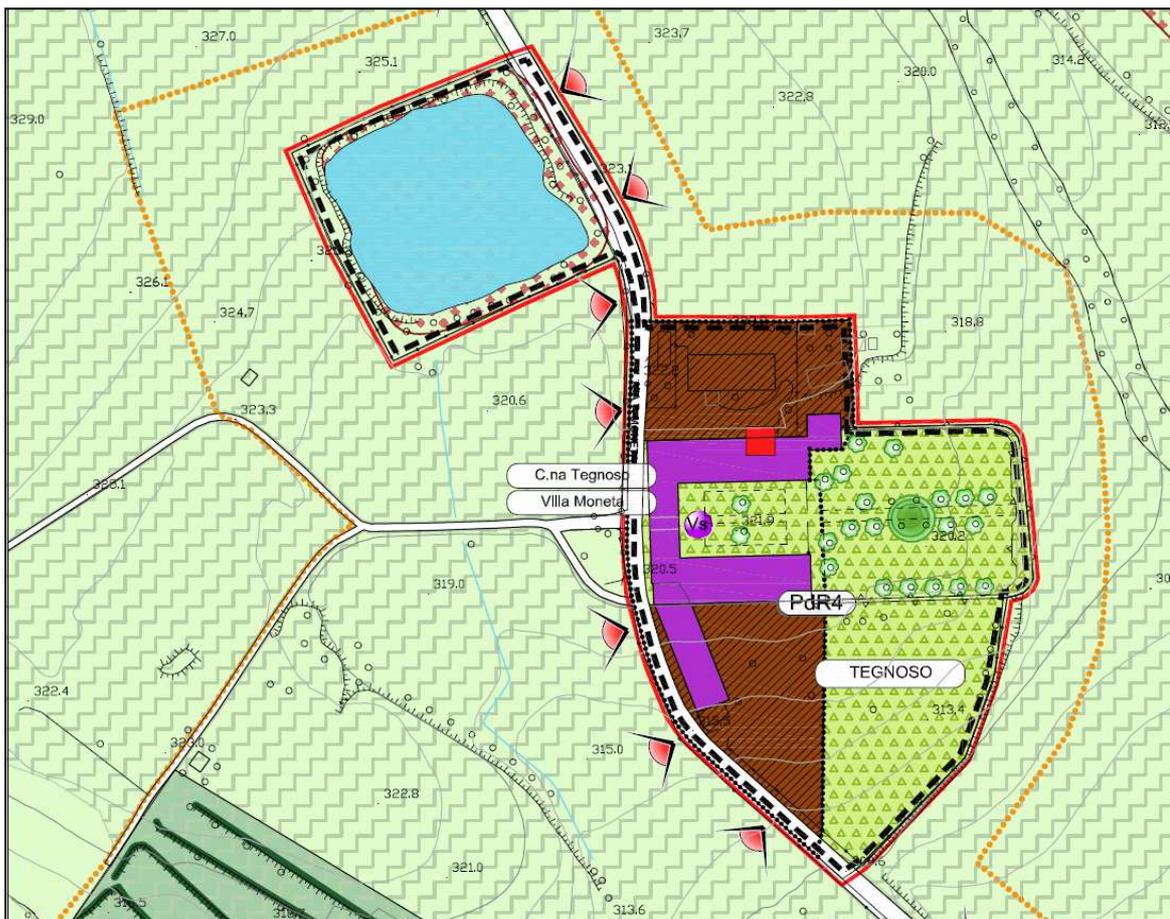
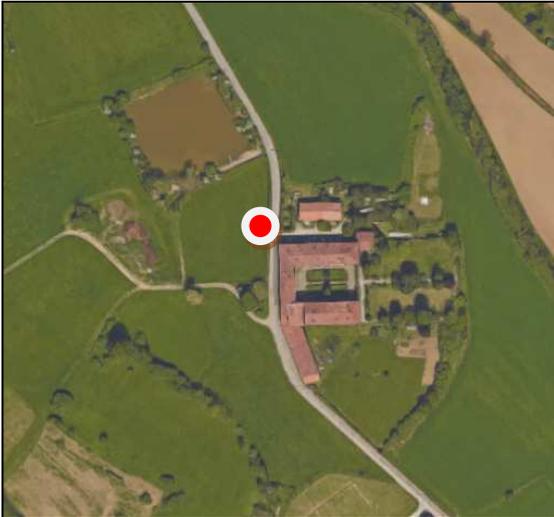
#### **Regime vincolistico**

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Parte in Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)
- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni  
Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni (Laghetto)
- **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** Parte in ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
- **Rete Ecologica Regionale:** Elementi di Primo Livello

#### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**PdR 4 - PIANO DI RECUPERO**  
**C.NA TEGNOSO – VILLA MONETA CAGLIO**  
**VIA T. MONETA**



**MISSAGLIA**  
**PdR 5 - PIANO DI RECUPERO**  
**CORSO EUROPA – VIA DESIDERATA**

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

Il comparto inserisce un ambito territoriale ubicato lungo Corso Europa ed interessato dalla presenza di un edificio destinato ad un impianto tecnologico della Telecom che non potrà essere oggetto di dismissione e che definisce anche un vincolo per la nuova edificazione che dovrà essere realizzata nell'ambito del comparto.

La strumentazione urbanistica vigente prevede un ambito di trasformazione conferendo al comparto una destinazione commerciale no –food non valutando gli aspetti viabilistici interconnessi alla realizzazione di un insediamento commerciale ed all'impossibilità di poter eliminare l'edificio tecnologico della Telecom.

La variante urbanistica considerando l'impossibilità di eliminazione del volume tecnologico esistente, conferisce un indice edificatorio all'ambito territoriale , per il quale viene rettificato il perimetro al fine di comprendere anche gli spazi necessari alla realizzazione della nuova viabilità collegamento a sud del comparto tra Corso Europa e via Desiderata con la conseguente revisione degli spazi a parcheggio condominiale. In attuazione delle previsioni contenute nello studio viabilistico è posta in capo al comparto la razionalizzazione della rotatoria lungo Corso Europa in corrispondenza dell'innesto con via Garibaldi

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 8.070,00 mq.
- Superficie fondiaria 3.800,00 mq.
- Indice edificatorio 0,50 mc/mq.
- Volume 4.035,00 mc  
oltre al volume esistente dell'impianto tecnologico palazzina Telecom
  
- Spazi a parcheggio di proprietà del condominio oggetto di riqualificazione in relazione alla realizzazione della nuova viabilità 560, 00 mq
- Viabilità in progetto collegamento tra Corso Europa e via Desiderata 660,00 mq.
- Spazi da destinare a parcheggio e verde all'interno del comparto 1.400,00 mq.
- Aree a verde di protezione – prive di capacità volumetrica 970,00 mq.
- Altezza: 8 metri
- Rapporto di copertura: 60%
- Area drenante: 20%
  
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**  
**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.  
**Approfondimento acustico:** deve essere redatta valutazione del clima acustico (art. 5 della Legge 106/2011) e la valutazione di impatto acustico per le attività complementari da realizzarsi in adiacenza alle abitazioni

- **Destinazioni ammesse:**
  - funzione principale : commerciale no food e relativi accessori
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo, residenza nel limite di 120 mq. per la residenza della proprietà e/o del custode per ogni attività insediata.
  
- **Destinazioni non ammesse:** grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - residenza
  
- **Aree di uso pubblico o generale- viabilità :**

Il progetto della viabilità e dei servizi prevede la razionalizzazione della rotatoria in Corso Europa ubicata in corrispondenza dell'innesto con via Garibaldi , la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra Corso Europa e via Desiderata. Nell'ambito degli interventi viabilistici dovrà essere rivista la distribuzione degli spazi a parcheggio al servizio del vicino condominio. Le aree destinate a parcheggio e verde interne al comparto oltre a costituire la dotazione di standard pubblici dovranno andare a soddisfare le esigenze di parcheggio privato al servizio della nuova attività insediata. ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato
  
- **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.

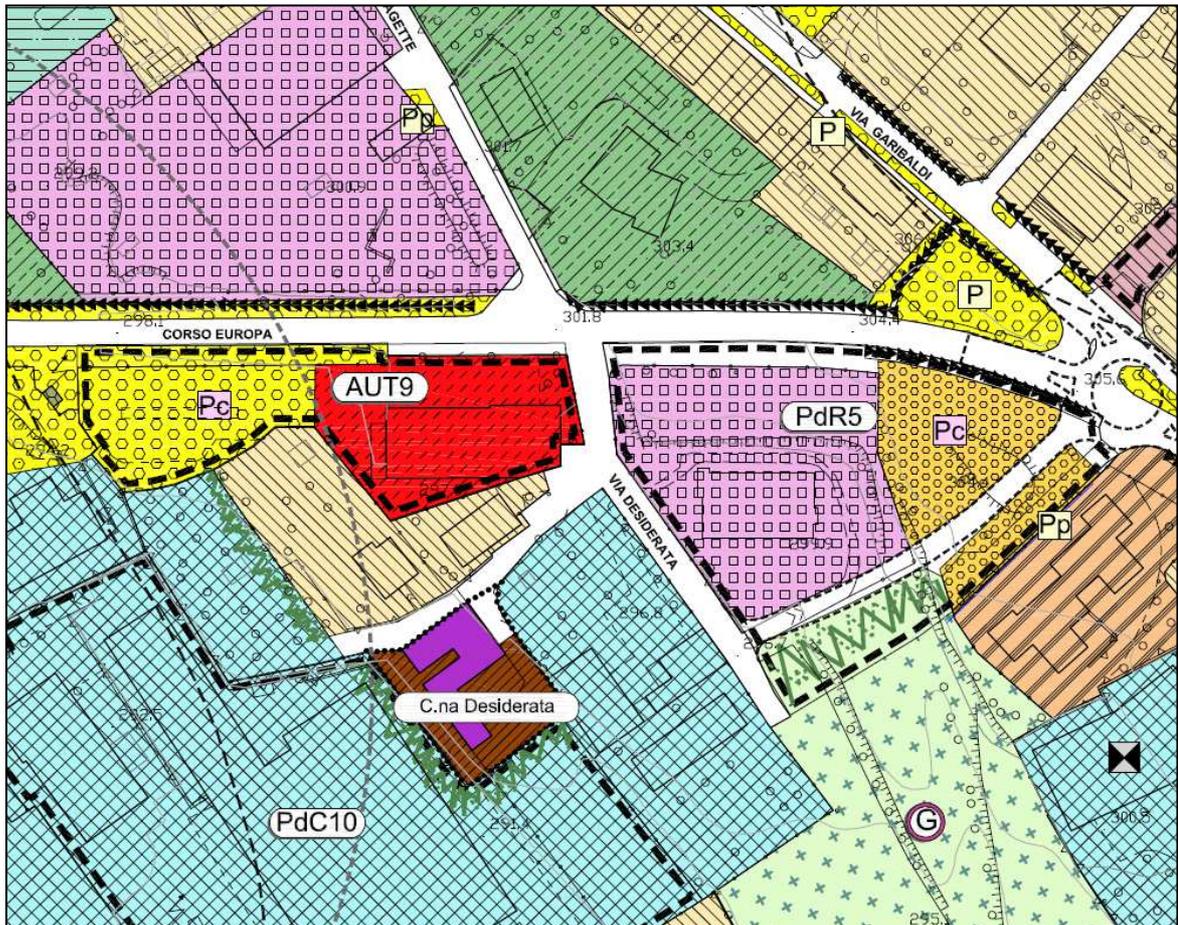
### **Regime vincolistico**

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Perimetro del centro abitato
- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- **Classe studio acustico:** Classe IV - Aree di intensa attività umana  
Fascia di pertinenza acustica 100 m
- **Rete Ecologica Provinciale:** Interessato da emergenze geomorfologiche lineari
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**MISSAGLIA**  
**PdR 5 - PIANO DI RECUPERO**  
**CORSO EUROPA – VIA DESIDERATA**



**BARRIANO**  
**PdR 6 - PIANO DI RECUPERO**  
**VIA GIUDITTA PASTA**

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

Il comparto interessa edificazione esistente appartenente al nucleo storico della località Barriano oltre ad aree di pertinenza delle medesime ove attualmente vi sono accessori che definiscono una situazione di disordine a margine dell'impianto storico

La vigente pianificazione urbanistica classifica una porzione del comparto in ambiti di centro storico ed una porzione in ambito di trasformazione residenziale.

La variante urbanistica ridefinisce il comparto conferendo alle abitazioni storiche la relativa area di pertinenza ed attribuendo il volume già assegnato al contesto, in aggiunta all'edificazione oggetto di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Quanto sopra al fine di poter dare attuazione ad una pianificazione maggiormente consona allo stato dei luoghi, migliorando la situazione di disordine delle aree prossime al nucleo storico e inserendo nel confinante comparto oggetto di espansione una protezione ambientale.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 1.280,00 mq.
- Volume esistente
- Incremento capacità edificatoria su parte del lotto di cui al mappale n° 1926  
Volume assegnato ..... 800,00 mc.
- Altezza: 8,50
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : residenza e relativi accessori.
  - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo.

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 :

La composizione architettonica e l'inserimento dei nuovi volumi posti in prossimità del vecchio nucleo dovrà inserirsi in modo coerente con il patrimonio edilizio esistente di impianto storico.

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde che qualifichi da un punto di vista ambientale i contesti ubicati in adiacenza con la barriera a verde di protezione del centro storico afferente al progetto di rete ecologica comunale.

- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**  
**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
  
- **Aree di uso pubblico o generale :**  
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
  
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.  
Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.  
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:** Piano Attuativo – Piano di Recupero

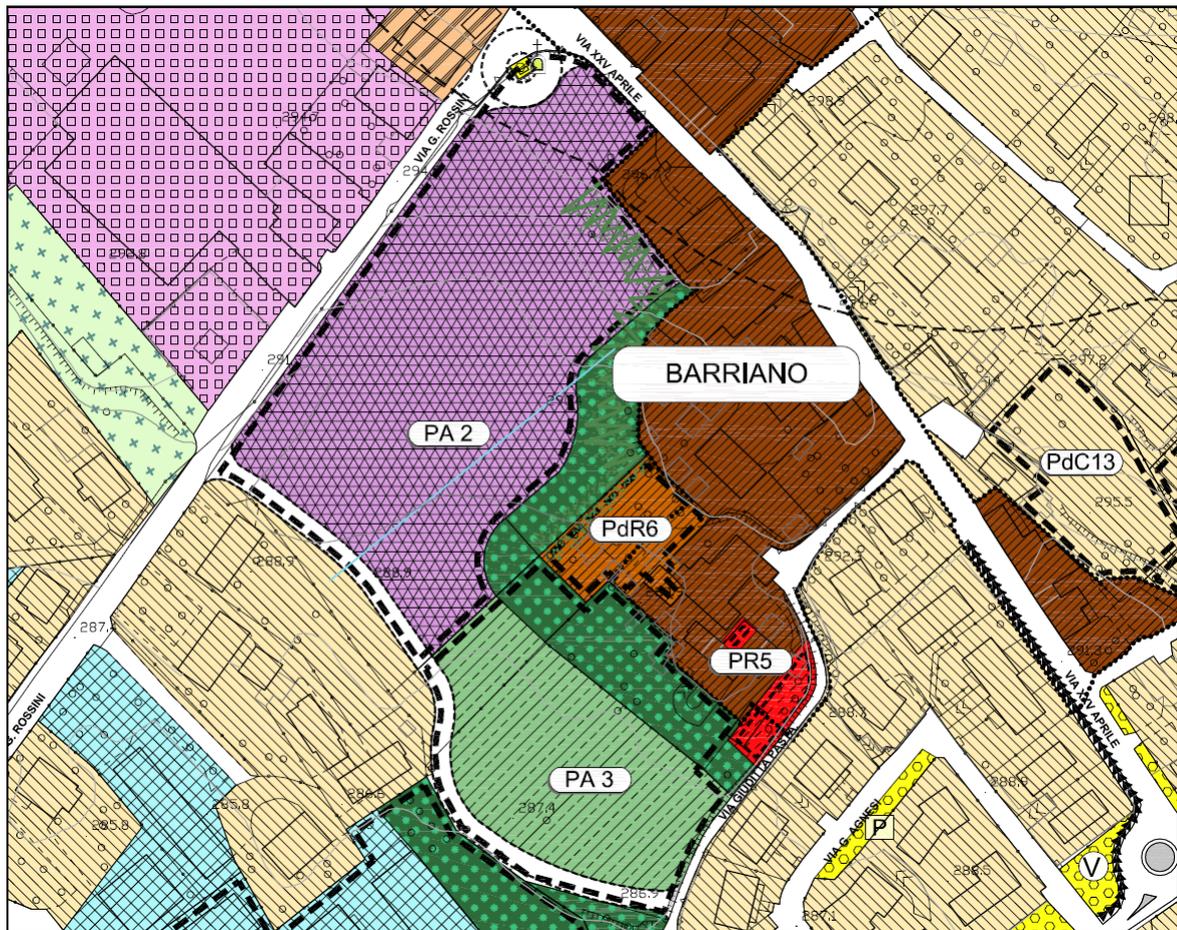
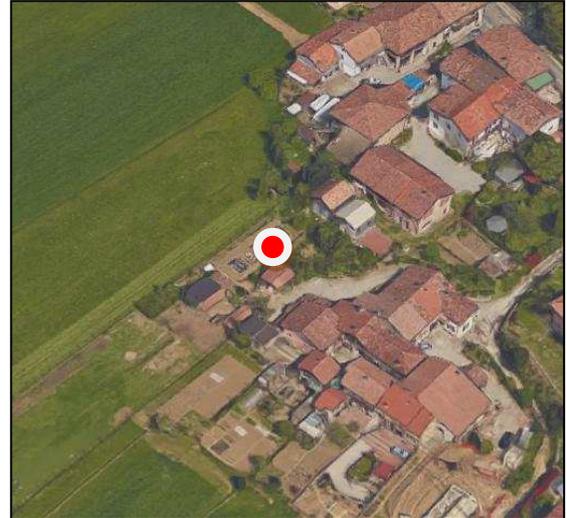
### **Regime vincolistico**

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Parte in Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)
  - Perimetro del centro abitato
- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**BARRIANO**  
**PdR 6 - PIANO DI RECUPERO**  
**VIA GIUDITTA PASTA**



**LOMANIGA - LOCALITA' OLIVA**

**PdR 7 - PIANO DI RECUPERO - "EX CEMENTERIA"**

**VIA DEGLI ULIVI**

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

Il comparto è interessato dall'edificio e relativa area di pertinenza della ex Cementeria che rileva una valenza storico – simbolica sul territorio comunale.

La pianificazione urbanistica vigente prevede sia per l'edificio storico della ex Cementeria, oggi dismesso che per il comparto sottostante industriale con la presenza di attività consolidate insediate la preventiva redazione di un piano particolareggiato denominato P.P.2.

La variante urbanistica prevede la conferma della zona industriale per la porzione di comparto ove si rileva la presenza dell'attività insediate escludendole dal vincolo del piano particolareggiato e sottoponendo le stesse alla regolamentazione dettata nelle norme tecniche di attuazione del piano delle regole dalla zona industriale.

In considerazione della valenza storico – simbolica dell'edificio della ex Cementeria, oggi dismesso, e della qualificazione architettonica del medesimo, l'edificio e l'ambito territoriale di appartenenza viene sottoposto a preventiva pianificazione attuativa piano di recupero al fine di preservare la caratterizzazione propria dello stesso. Viene conservata la destinazione industriale.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 4.590,00 mq.
  - Volume esistente
  - Altezza: esistente
  - Rapporto di copertura: esistente
  - Area drenante: esistente
  - Destinazioni ammesse:
    - funzione principale : funzioni produttive industriali e artigianali – depositi – magazzini e laboratori relativi alle attività ammesse – uffici e attività funzionali alla produzione – attività espositive e di vendita dei prodotti – spazi di pertinenza – residenza di servizio (max 120 mq di s.l.p. per attività)
    - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- 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 Paesaggistiche** :

Il progetto di recupero dovrà valorizzare e conservare l'architettura caratterizzante l'edificio di valore storico- simbolico ed ambientale dell'ex Cementeria quale testimonianza culturale di archeologia industriale oggi ancora leggibile sul territorio comunale.

- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**
  - **Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
  - **Valutazione ambientale:** piano di indagine ambientale ai sensi del Regolamento locale d'igiene ed eventuali procedure di caratterizzazione e bonifica dei luoghi ex D.lgs n° 452/2006
  
- **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
  
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**

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.

Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.

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:** Piano Attuativo – Piano di Recupero

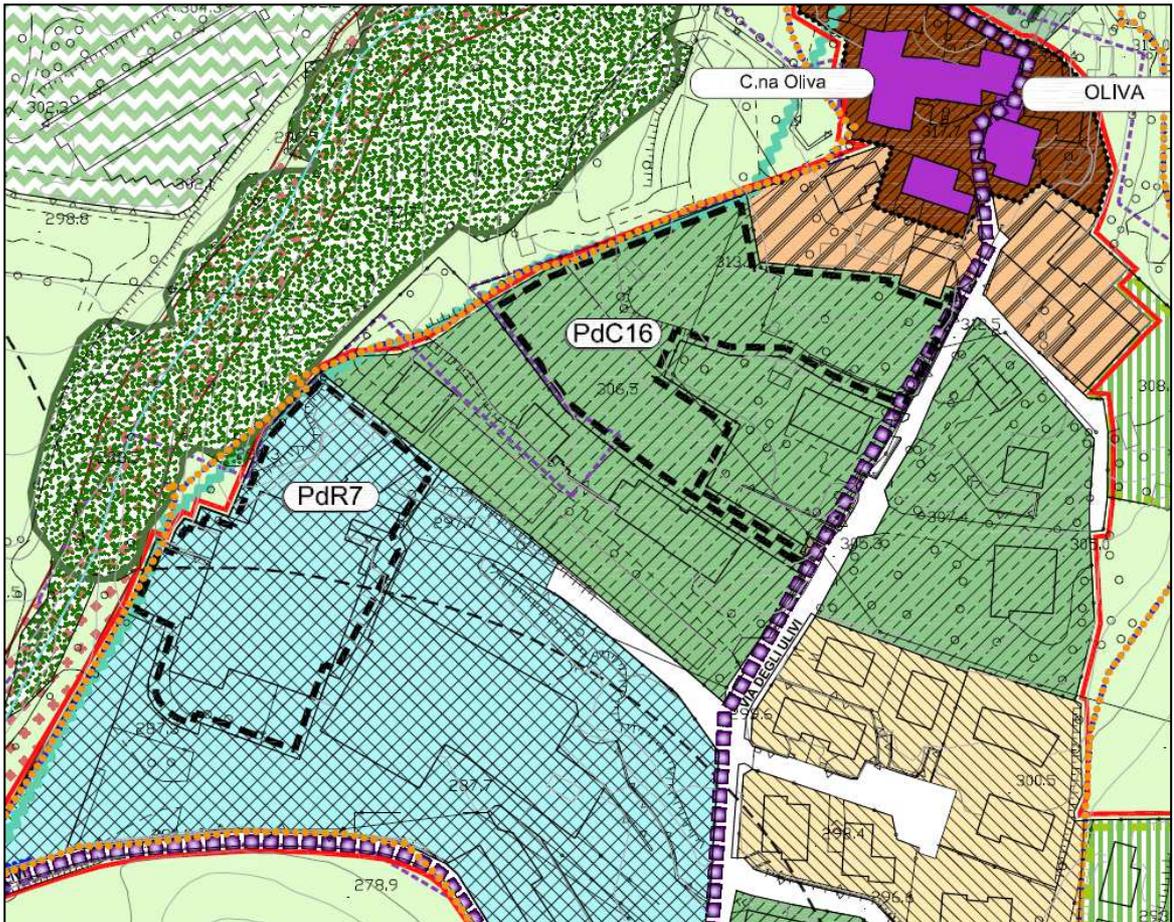
### **Regime vincolistico**

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Parte in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
  - Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone
  - Perimetro del centro abitato
- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- **Pericolosità Sismica Locale:** Aree a pericolosità potenziale
- **Classe studio acustico:** Classe IV - Aree di intensa attività umana
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Elementi di Primo Livello

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**LOMANIGA - LOCALITA' OLIVA**  
**PdR 7 - PIANO DI RECUPERO - "EX CEMENTERIA"**  
**VIA DEGLI ULIVI**



**MISSAGLIA**  
**PA 1- PIANO DI LOTTIZZAZIONE ( EX P.L. RENGIONE)**  
**VIA LAVANDAIA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto delimitato nella propria interezza avendo come riferimento gli 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 vigente 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.

In considerazione della proposta depositata agli atti del comune in data 19.01.2016 dai lottizzanti che non hanno ancora edificato, nella quale si richiede in sede della predisposizione della variante urbanistica di riportare l'indice edificatorio del comparto libero ad un indice edificatorio di 1,00 mc/mq. , provvedendo ad adeguare la delimitazione dei lotti alle proprietà.

I lottizzanti si impegnano al completamento delle opere di urbanizzazione ed in particolare alla realizzazione della nuova viabilità di accesso al comparto prevedendo 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, previsione già auspicata nel progetto viario del piano del traffico. Verrà inoltre realizzato il collegamento dell'area del ponte con la cascina Rengione.

Nell'ambito delle opere pubbliche verranno realizzati gli spazi centrali per spazi a parcheggio ed attrezzati gli orti domestici e la cessione e sistemazione del verde pubblico naturale lungo il torrente Lavandaia oltre al completamento dei sottoservizi e dell'illuminazione pubblica.

La variante urbanistica recepisce le indicazioni fornite nella suddetta proposta poiché volte a consentire la risoluzione di una criticità evidente presente sul territorio comunale da diversi decenni.

**Parametri edilizio – urbanistici**

**Ex P.L. Rengione**

- Superficie territoriale complessiva : 31.100,00 mq.
- Aree a standard verde lungo il torrente Lavandaia ..... 6.800,00 mq.

**P.A. 1 – via Lavandaia**

- Superficie territoriale 12.786,00 mq.
- Indice edificatorio 1,00 mc./ mq.
- Superficie fondiaria: 7.940,00 mq
- Volume 12.786,00 mc.
- Aree da destinare a parcheggio pubblico 1.200,00 mq.
- Aree da destinare ad orti domestici ... 450,00 .mq.
- Aree da destinare alla viabilità in progetto 2.000,00.mq.
- 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 personaLe 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
- Aree di uso pubblico o generale - viabilità :

Il progetto dei servizi e del piano viario comunale prevede la cessione di aree con destinazione parcheggio e verde per una superficie pari a 1.200,00 mq. e di una superficie pari a 450,00 mq. per la realizzazione di orti domestici. La razionalizzazione della viabilità del lotto prevede la realizzazione di viabilità pubblica in progetto per una superficie pari a 2.000,00 mq. Si prevede inoltre la sistemazione dell'area a verde – standard pubblico lungo il torrente Lavandaia.
- Opere Pubbliche :

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori ed a titolo perequativo, dovrà realizzare le aree con destinazione a parcheggio e verde, il sopra esplicitato progetto viabilistico e completamento dei sottoservizi ed il collegamento dell'area del ponte con la cascina Rengione. Si dovrà inoltre provvedere ad attrezzare l'area destinata ad orti urbani ed alla sistemazione dell'area a verde di valore ambientale lungo il torrente Lavandaia.

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.
- Completamento opere di urbanizzazione e cessione aree standard ex P.L. Rengione:

Il completamento delle opere di urbanizzazione e il trasferimento al patrimonio comunale delle aree standard, già previste nel 1987, dovrà avvenire entro quattro mesi (31.gennaio 2017) dalla data di approvazione definitiva della variante al Piano del Governo del Territorio. Il rispetto della predetta scadenza temporale è vincolante ai fini dell'applicazione dei contenuti della presente scheda normativa.

• **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

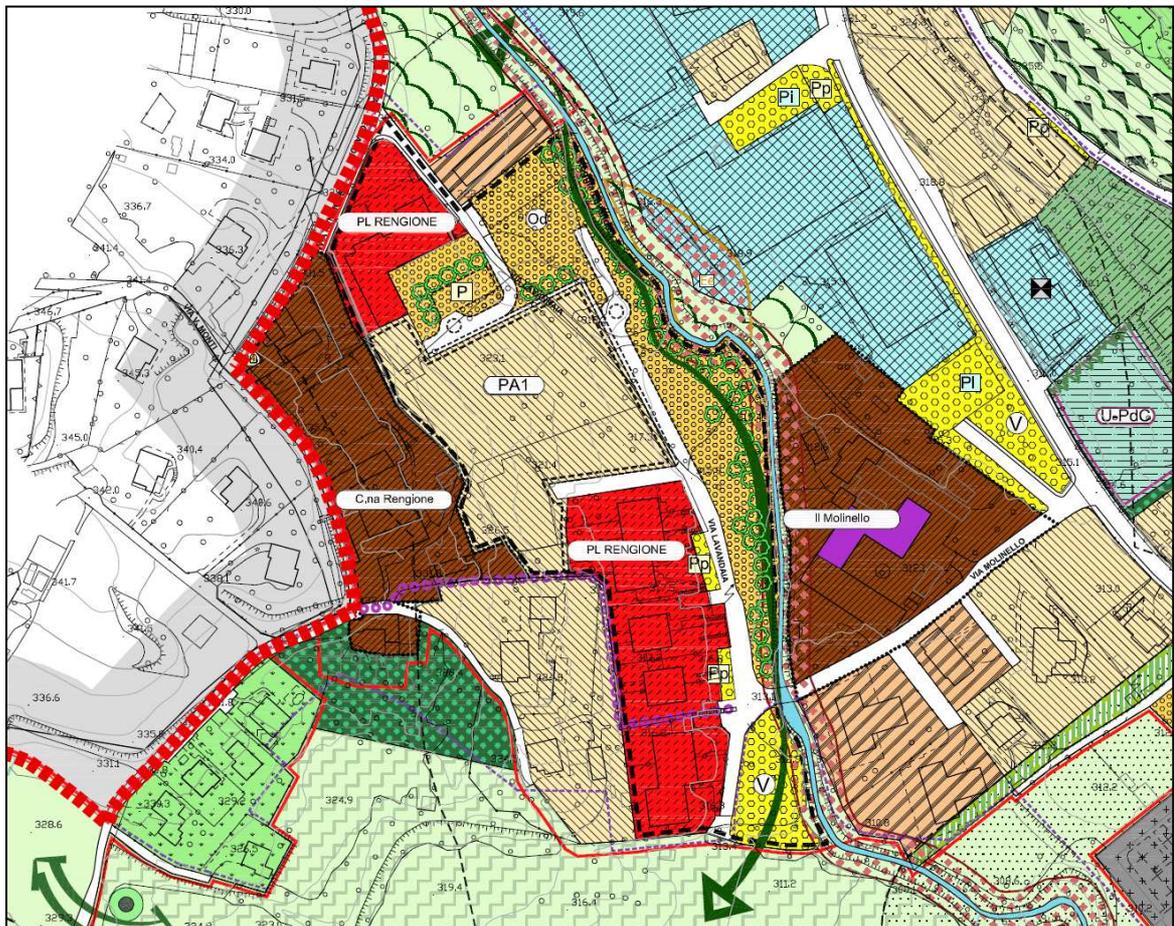
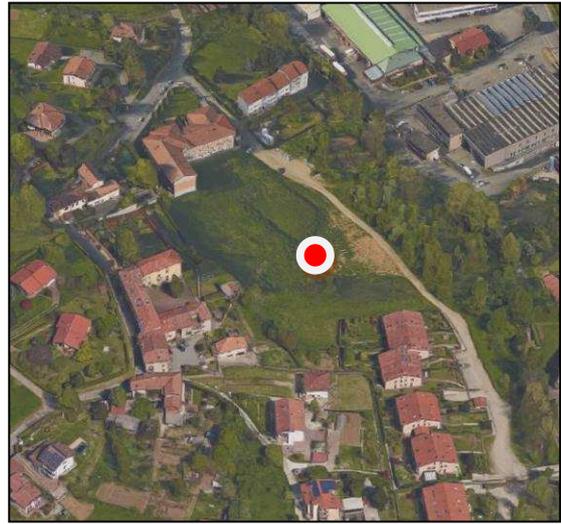
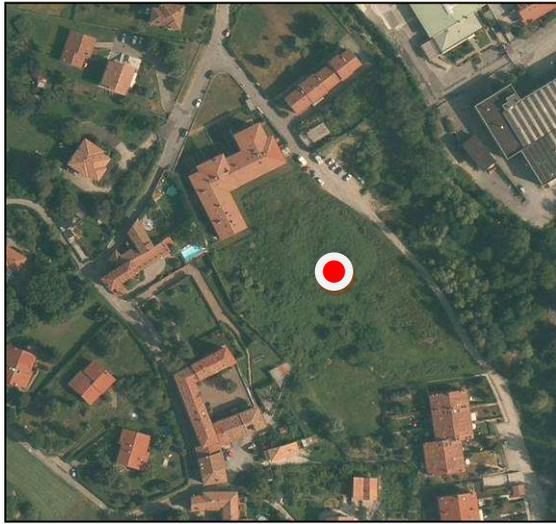
**Regime vincolistico**

- **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)
  - 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

**MISSAGLIA**  
**PA 1- PIANO DI LOTTIZZAZIONE ( EX P.L. RENGIONE)**  
**VIA LAVANDAIA**



**BARRIANO**  
**PA 2- 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.

La strumentazione urbanistica vigente prevede la realizzazione di comparto con destinazione residenziale attraverso la redazione di piano attuativo. In continuità alla predetta trasformazione urbanistica, si prevede un ulteriore piano di lottizzazione, sempre con destinazione residenziale che interessa le aree libere ad ovest del nucleo antico di Barriano sino a giungere in via Giuditta Pasta. Gli interventi edilizi potranno essere attuati previo pagamento di una perequazione urbanistica che rende il quadro economico non sostenibile poiché eccessivamente oneroso.

Sono stati effettuati diversi incontri volti alla concertazione con le molteplici proprietà coinvolte nel progetto urbanistico dei due comparti e dei sopralluoghi in loco finalizzati a definire l'ideale soluzione viabilistica e la destinazione urbanistica da conferire alle aree, anche in relazione alla situazione dell'edificazione circostante, oltre alla salvaguardia dell'identità del vecchio nucleo.

La variante urbanistica prevede la realizzazione di una nuova rotonda 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 della Madonna.

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.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| • <u>Superficie territoriale:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 12.850,00 mq. |
| • <u>Indice territoriale</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,55 mc/mq    |
| • <u>Volumetria</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7.067,50 mc.  |
| • <u>Nuova viabilità di progetto e rotonda</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 900,00 mq.    |
| • <u>Superficie fondiaria:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 11.950,00 mq  |
| • <u>Altezza:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 12 metri      |
| • <u>Rapporto di copertura:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 50%           |
| • <u>Area drenante:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 30%           |
| • <u>Piano sottotetto</u> : 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  
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:**  
Nella realizzazione della nuova rotatoria 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 rotatoria 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 rotatoria 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
- **Perequazione urbanistica**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.

- **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.

### **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

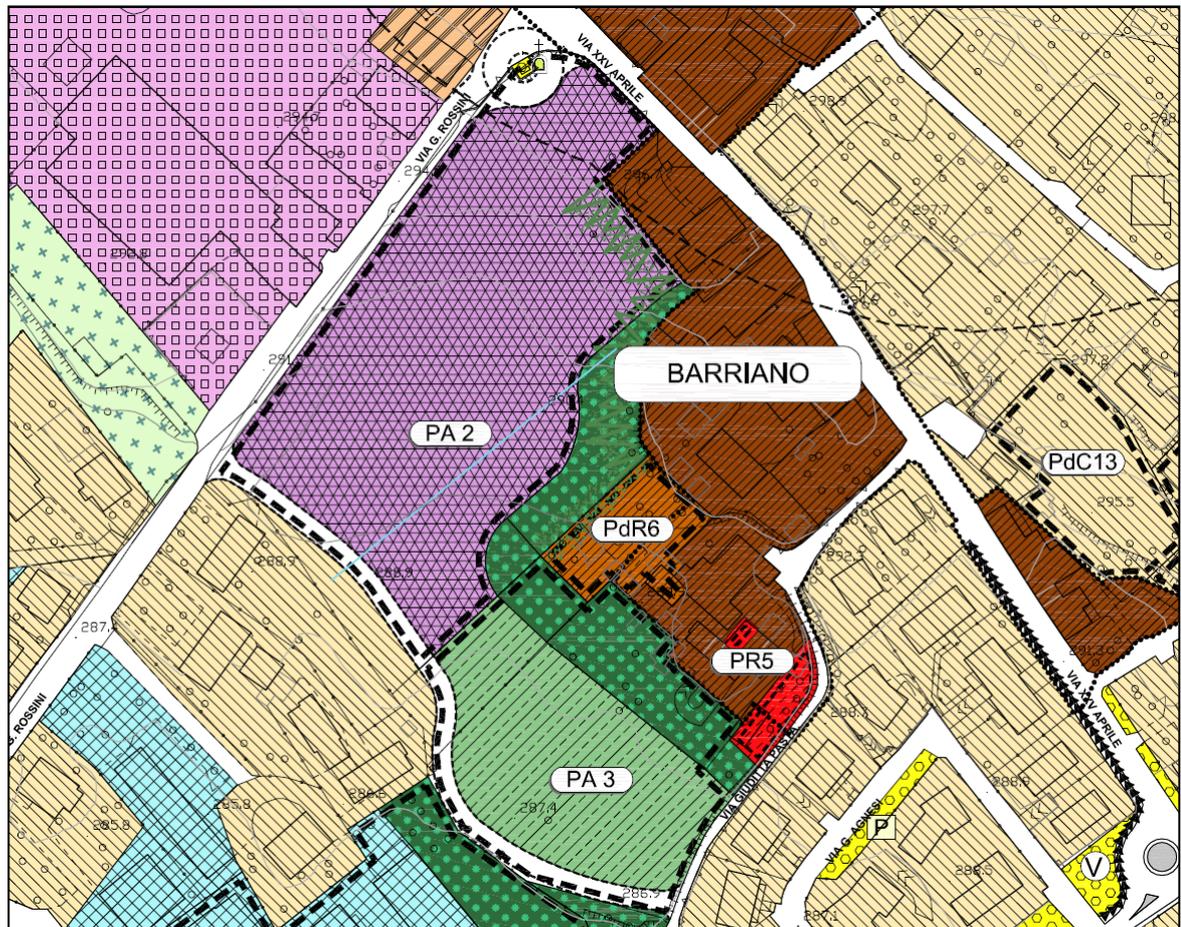
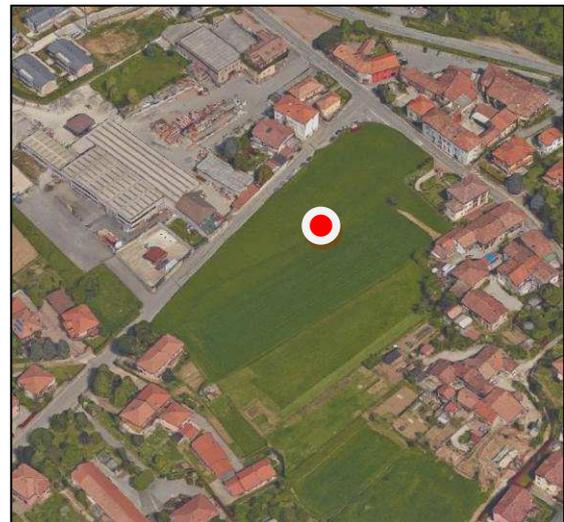
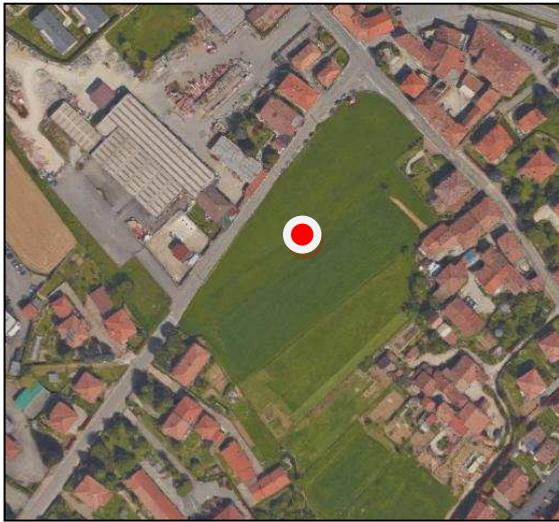
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **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- PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**VIA XXV APRILE – VIA G. ROSSINI**



**BARRIANO**  
**PA 3- 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 progetto di variante urbanistica 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.

**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

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 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

- **Perequazione urbanistica**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.

- **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

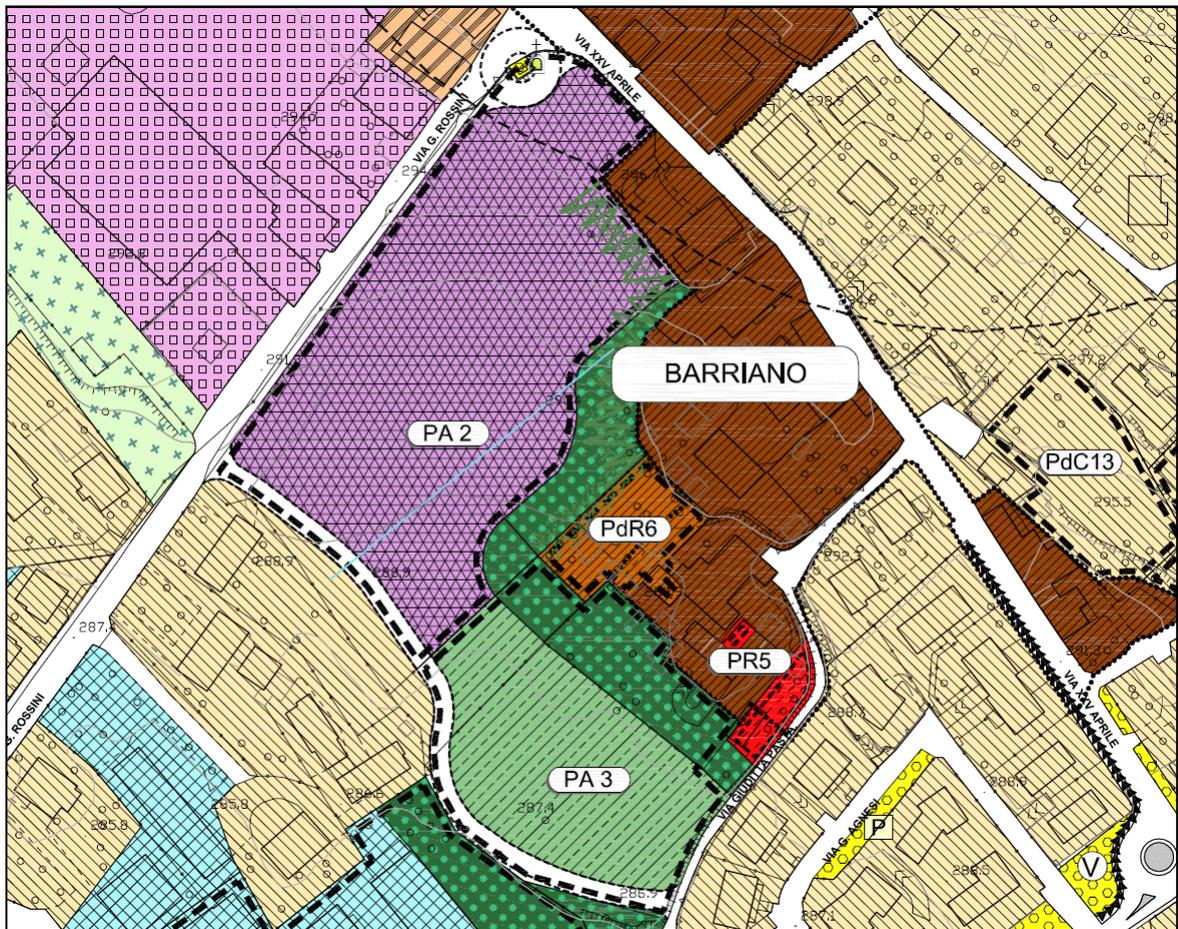
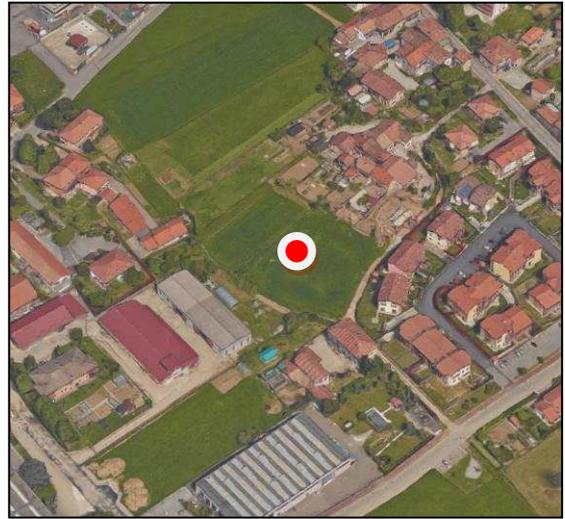
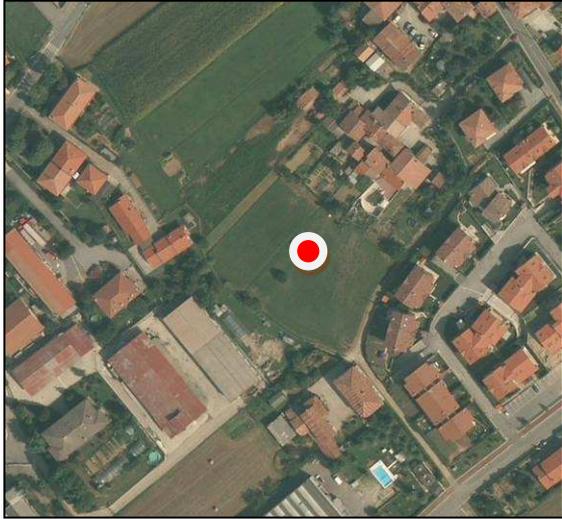
### **Regime vincolistico**

- **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- PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**VIA G. ROSSINI – VIA GIUDITTA PASTA**



**BARRIANO**  
**PA 4- 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.

Di recente, al fine di poter razionalizzare i propri layout interni ed effettuare adeguamenti volti alla risoluzione di problemi di acustica, strettamente connessi alle lavorazioni, l'azienda ha dato attuazione ad una pratica SUAP, che ha comportato la realizzazione di un ampliamento dell'edificazione esistente, l'esecuzione di opere idrauliche lungo il torrente Lavandaia nonché la realizzazione di opere pubbliche.

Il progetto di variante urbanistica 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.

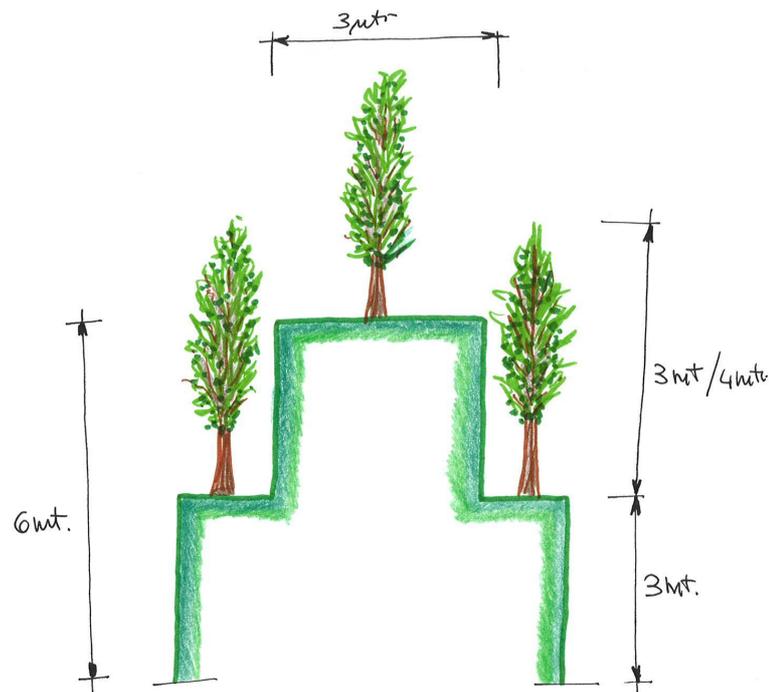
**Parametri edilizio – urbanistici**

- 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 ESEMPLICATIVO  
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

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
- **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
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
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 modifica del quadro di riferimento socioeconomico. Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.  
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.
- **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

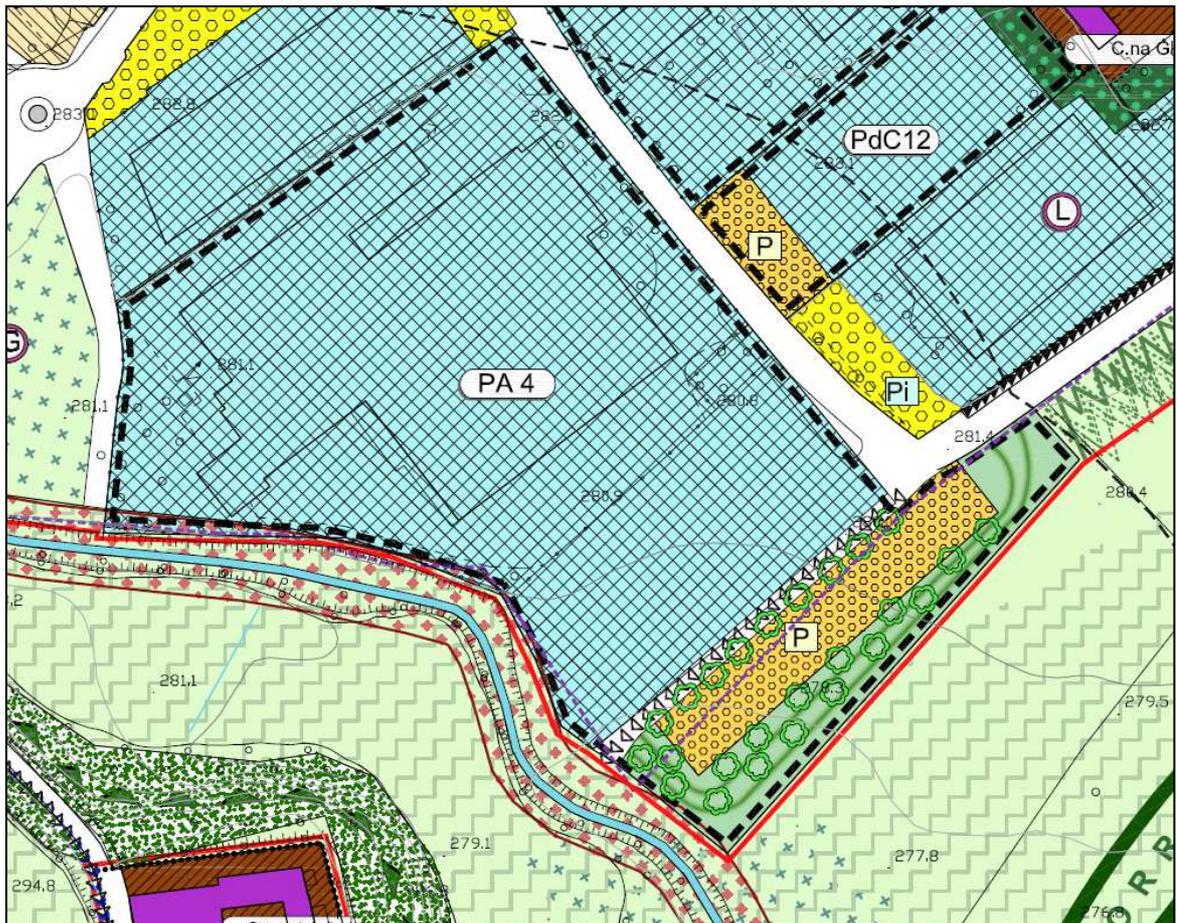
### **Regime vincolistico**

- **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- PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**VIA G. AGNESI -**



**LOCALITA' MOLINATA**  
**PdC 1- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA ALLE GEMELLE**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto intercluso in un contesto residenziale edificato. L'ambito ha dei significativi problemi connessi alla viabilità di scarso calibro e con elevate pendenze ed ai sottoservizi di via alle Gemelle, non sufficienti alla popolazione insediata.

La variante urbanistica conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente poiché strettamente connesso ad esigenze famigliari e pone a carico dell'intervento a titolo di perequazione urbanistica e scomputo oneri concessori la cessione a titolo gratuito degli spazi necessari oltre alla realizzazione dell'allargamento stradale in corrispondenza del lotto, al fine del miglioramento della viabilità e dell'accesso carraio in corrispondenza della curva. In generale al fine di migliorare la viabilità di via alle Gemelle, si pone a carico del comparto la realizzazione dell'allargamento stradale sul lato est della via in corrispondenza dell'ingresso alla cascina Introini, previo acquisizione delle aree da parte dell'Amministrazione comunale per la realizzazione degli interventi.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 1.080,00 mq.
  - Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
  - Volume : 1.080,00 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

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

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie per la realizzazione degli adeguamenti stradali necessari, in corrispondenza del lotto al fine della realizzazione delle opere pubbliche sotto descritte.

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.

- **Perequazione urbanistica**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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. Gli importi dovuti al comune, saranno oggetto, unitamente alle somme afferenti agli oneri concessori di scomputo per la realizzazione degli interventi di razionalizzazione della viabilità pubblica via alle Gemelle come meglio sopra descritta.

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

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere di razionalizzazione della rete viaria via alle Gemelle. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione.

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

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:**

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

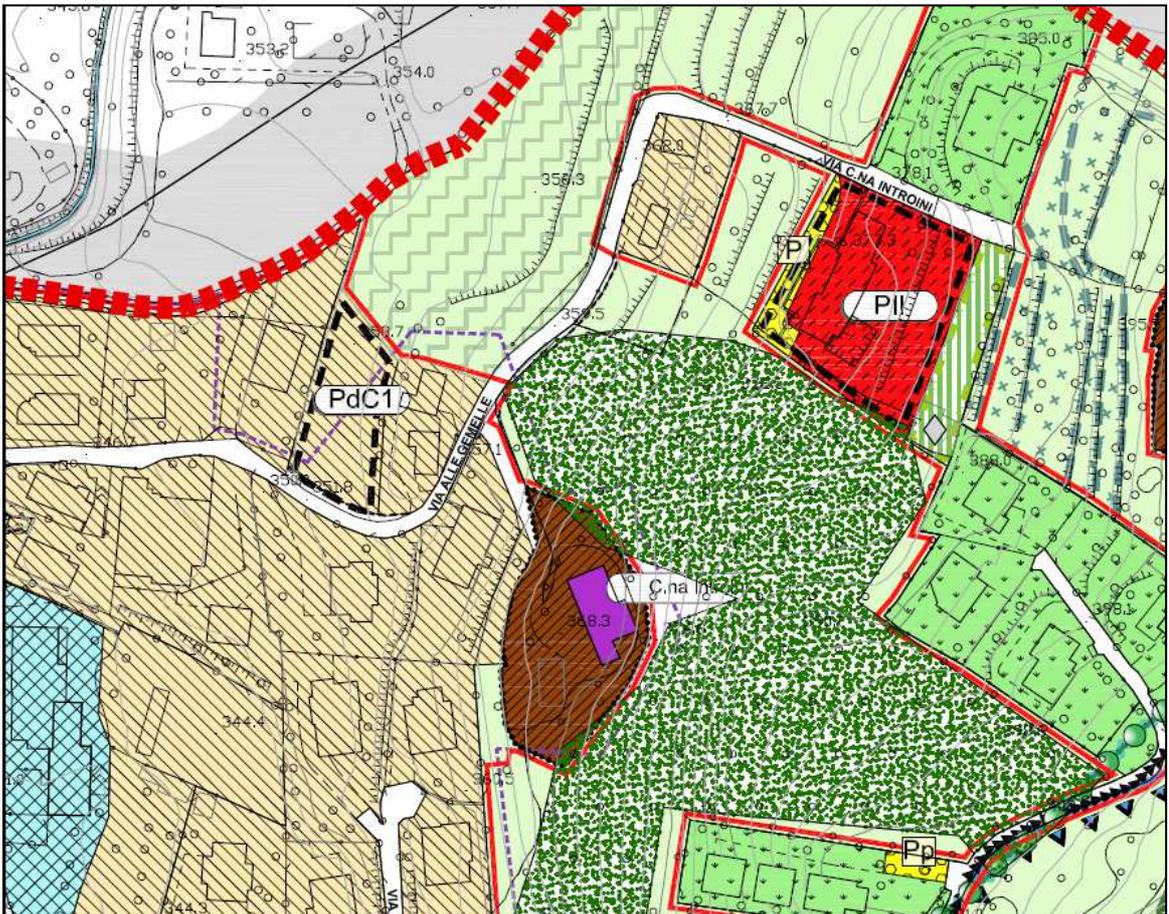
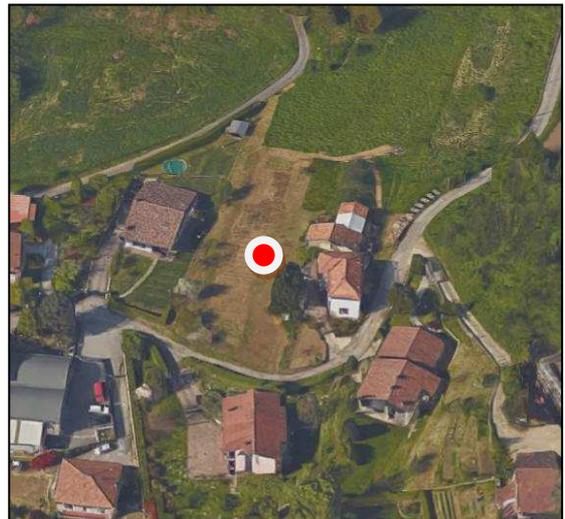
### **Regime vincolistico**

- 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 abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**LOCALITA' MOLINATA**  
**PdC 1- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA ALLE GEMELLE**



**MISSAGLIA**  
**PdC 2- 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.

Lo strumento urbanistico vigente prevede la realizzazione degli interventi attraverso atto abilitativo singolo e la cessione di aree da destinare a standard pubblico lungo via Garibaldi.

La variante urbanistica, 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.

**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

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
- **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.
- **Perequazione urbanistica**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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. Gli importi dovuti al comune, saranno oggetto, unitamente alle somme afferenti agli oneri concessori di scomputo per la realizzazione degli interventi di razionalizzazione della viabilità pubblica via alle Gemelle come meglio sopra descritta.
- **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**  
L'operatore, a titolo di perequazione urbanistica e 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 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.)

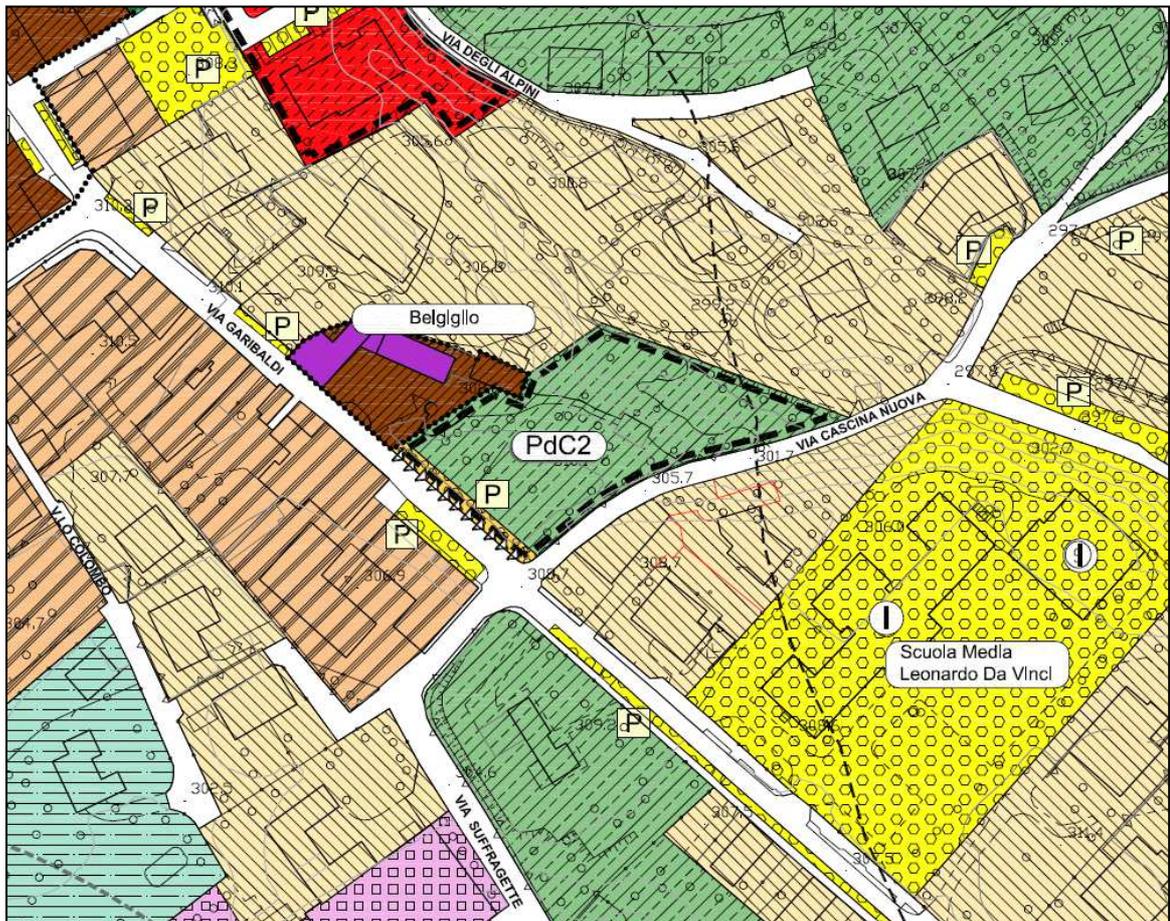
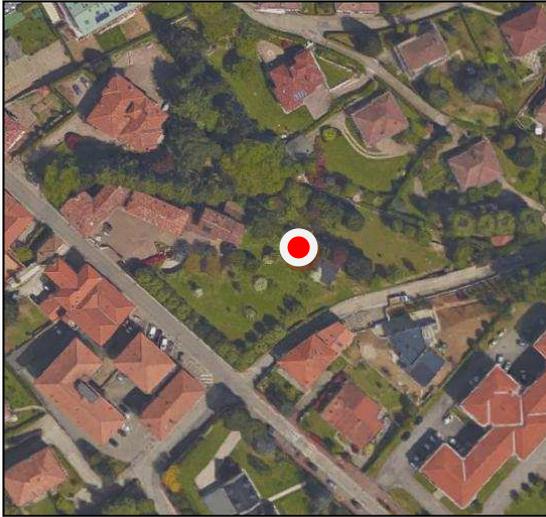
#### **Regime vincolistico**

- **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 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- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA GARIBALDI – VIA CASCINA NUOVA**



**MISSAGLIOLA**  
**PdC 3- 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 variante urbanistica 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 perequativo 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.

**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
- **Perequazione urbanistica**

A titolo di perequazione economica, in relazione al solo cambio di destinazione d'uso dell'edificazione esistente nella funzione commerciale, deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mq.10,00 di slp commerciale. 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. Gli importi dovuti al comune, saranno oggetto, unitamente alle somme afferenti agli oneri concessori di scomputo per la realizzazione degli interventi di razionalizzazione delle opere
- **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, e delle suddette perequazioni, 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 n° 4 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

**VIA DELLA MISERICORDIA – VIA MARCONI**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un'area ubicata tra via della Misericordia, via Marconi e via C.na Sesana. La pianificazione urbanistica vigente individua l'intera area come ambito di trasformazione all'interno della quale prevede la realizzazione di una nuova arteria viaria con un'ampia rotonda all'innesto con via della Misericordia ed una ulteriore rotonda all'innesto tra via Marconi e via C.na Sesana. La porzione ad est rispetto alla nuova arteria viaria in previsione è destinata ad area di interesse pubblico e generale. La previsione urbanistica è oggetto di ricorso al TAR pendente presso il TAR Lombardia.

In considerazione dello stato dei luoghi della situazione esistente oltre che delle indicazioni fornite nella redazione del piano urbano del traffico la variante urbanistica prevede l'eliminazione della previsione del nuovo tracciato viario, risolvendo la criticità viabilistica con un allargamento stradale all'incrocio tra via Marconi e via della Misericordia. Ciò comporterà l'abbattimento di una porzione dell'edificazione esistente. Il suddetto volume potrà essere recuperato all'interno dell'ambito di completamento.

Al fine di migliorare la situazione viaria nel complesso si prevede l'adeguamento del calibro stradale di via C.na Sesana unitamente all'ambito di completamento posto a sud, mentre lungo via Marconi viene prevista la realizzazione di un viale ciclopedonale alberato.

L'accesso alla nuova edificazione dovrà avvenire, in via prioritaria da via della Misericordia.

In relazione alle concrete esigenze dei servizi è indicata un'area da destinare a parcheggio a sud di via della Misericordia con antistante area da destinare al completamento ciclopedonale.

Si prevede di mantenere una ampia area a verde al fine di preservare la nuova edificazione e garantire una barriera al rumore rispetto alla struttura ricettiva esistente.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 9.652,42 mq
- Superficie fondiaria: 6.400,00 mq
- Volume assegnato: 7.000,00 mc  
Comprendente del volume dell'edificio da demolire per l'allargamento stradale di via della Misericordia.
- Altezza: max 10 metri
- Piani fuori terra 3 comprensivo di sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- Area destinata ad attrezzature di uso pubblico e generale e viabilità:
  - parcheggio lungo via della Misericordia e marciapiede 1.180,00 mq
  - area per ciclopedonale e viale alberato lungo via Marconi ..... 200,00 mq.
  - adeguamento stradale della via per C.na Sesana,  
in corrispondenza del comparto per quanto di competenza..... 150,00 mq.
- Area a verde di protezione 1.950,00 mq.

- **Destinazioni ammesse:**

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

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 essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da professionista specializzato, oltre che da approfondimenti per la creazione di barriere al rumore.

- **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- viabilità:**

Il progetto dei servizi prevede l'asservimento ad uso pubblico degli spazi a parcheggio da realizzarsi lungo via della Misericordia e la cessione a titolo gratuito del sedime delle aree ove verranno realizzati i tracciati di ciclopeditoni e le aree interessate dall'allargamento del calibro della via C.na Sesana. E' posto a carico del comune entrare in possesso delle aree di terzi necessarie e funzionali alla sistemazione dell'assetto viario, in particolare delle aree necessarie e funzionali alla realizzazione dell'allargamento stradale via Marconi- Via della Misericordia. 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

- **Perequazione urbanistica**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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. Gli importi dovuti al comune, saranno oggetto, unitamente alle somme afferenti agli oneri concessori di scomputo per la realizzazione delle opere pubbliche di cui al successivo capitolo.

- **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 Misericordia, l'allargamento stradale previsto dal piano del traffico tra via Marconi e via Misericordia, il tracciato pedonale con viale alberato lungo via Marconi, l'adeguamento della via per C.na Sesana. 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.

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

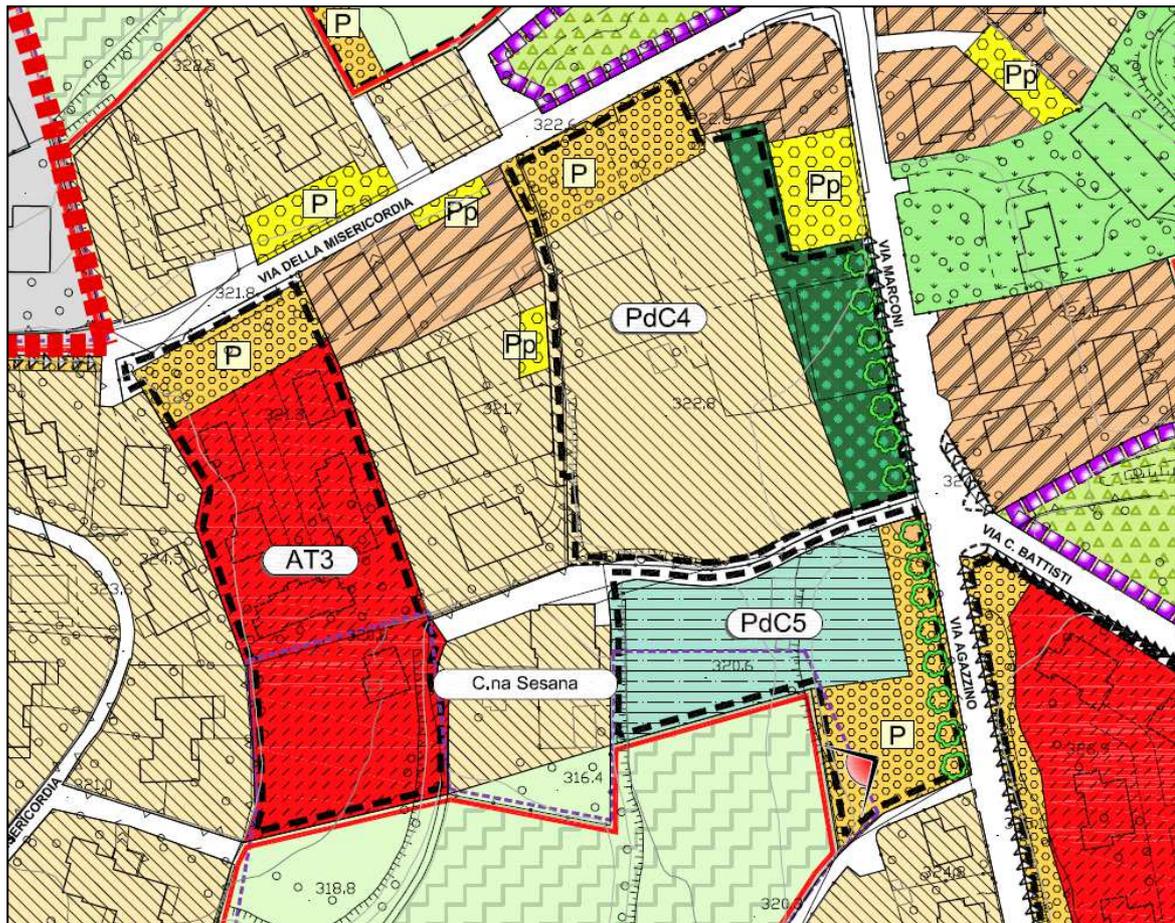
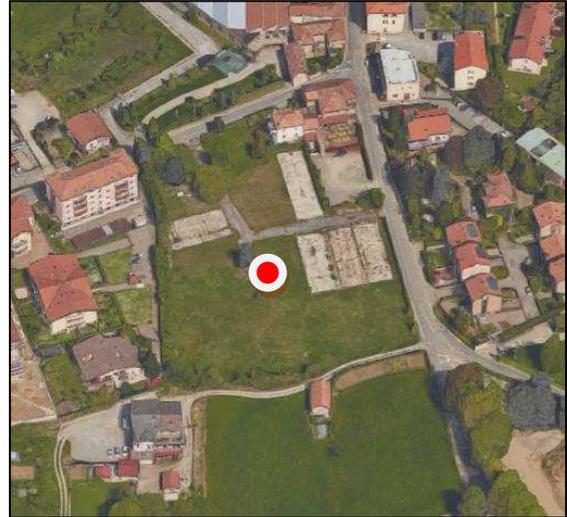
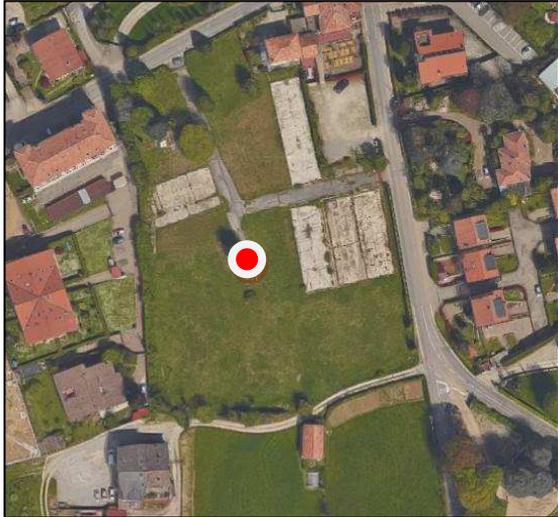
**Regime vincolistico**

- 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
- 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 n° 4 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA DELLA MISERICORDIA – VIA MARCONI**



**CONTRA**

**PdC n° 5- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

**VIA AGAZZINO- C.NA SESANA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un'area (mappali catastali parte n°17 – n° 1040) di completamento del tessuto urbanizzato, posta ad ovest della via Agazzino e a sud della via C.na Sesana.

La pianificazione urbanistica vigente localizza nell'ambito del permesso convenzionato, una vasta area da destinare a parcheggio pubblico sia lungo la via Agazzino che verso la parte più interna del comparto, localizza inoltre una porzione di area a verde provata inedificabile, concentrando la volumetria conferita al lotto nell'area posta in prossimità della Cascina Sesana. L'ambito è inoltre interessato dalla previsione della rotatoria di innesto della nuova viabilità di progetto in capo al sovrastante comparto AUT-6, con la via Agazzino.

In considerazione dello stato dei luoghi che definisce dei significativi coni di visuali verso la valle agricola sottostante e delle risultanze del piano del traffico nel quale si indica l'eliminazione della nuova viabilità di progetto prevista dal piano vigente nell'ambito del comparto AUT-6 oltre all'esigenza di spazi da destinare a parcheggio lungo via Agazzino, la variante urbanistica ridefinisce la progettazione dell'intero comparto.

In particolare si prevede la localizzazione di aree per il parcheggio lungo via Agazzino e l'adeguamento della viabilità di C.na Sesana, l'eliminazione della previsione della rotatoria di innesto lungo la suddetta viabilità, la salvaguardia delle visuali verso i contesti verdi di valore paesistico ed ambientale, l'allocazione della nuova edificazione all'interno del comparto così che meglio si integri con il contesto ambientale circostante.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 4.970,00 mq
  - Volume assegnato : 1.200,00 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 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- 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 1.800,00 mq, oltre all'adeguamento del calibro stradale della via per Cascina Sesana. 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
- **Perequazione urbanistica**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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. Gli importi dovuti al comune, saranno oggetto, unitamente alle somme afferenti agli oneri concessori di scomputo per la realizzazione delle opere pubbliche di cui al successivo capitolo.
- **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, e a titolo di perequazione urbanistica, 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.  
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.)

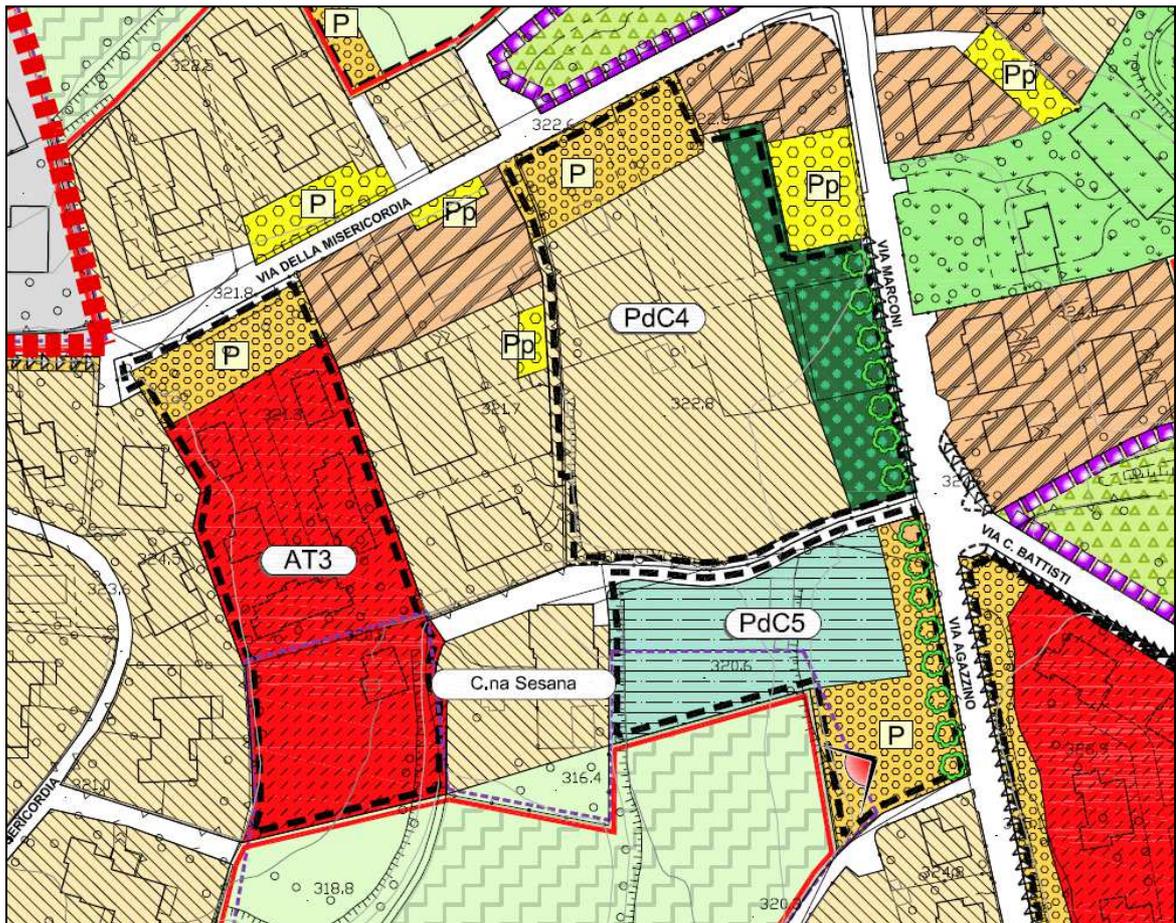
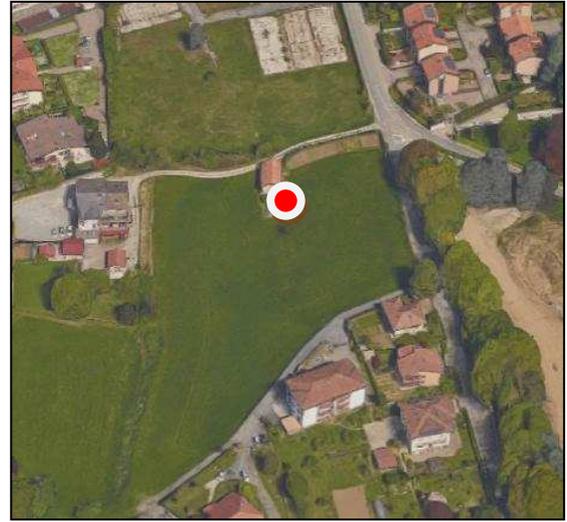
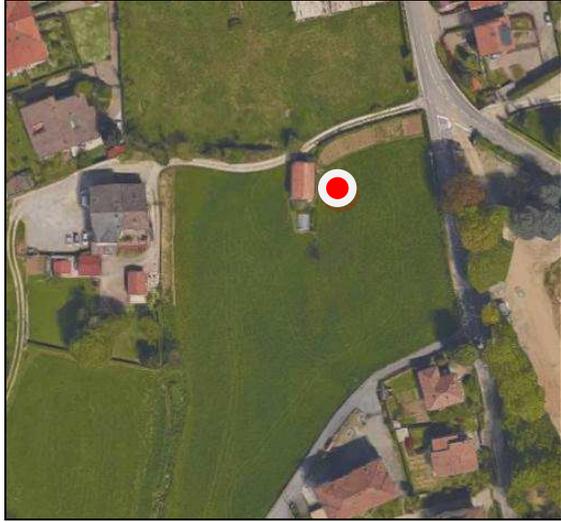
### **Regime vincolistico**

- **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 nel perimetro del centro abitato
- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** 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

**CONTRA**  
**PdC n° 5- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA AGAZZINO- C.NA SESANA**



**CONTRA**  
**PdC n°6- 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.

La pianificazione urbanistica vigente prevede nell'ambito del permesso convenzionato con un indice edificatorio di media densità, non coerente con lo stato dei luoghi circostante.

La variante urbanistica 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.

**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
- 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- 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
  
- **Perequazione urbanistica**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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. Gli importi dovuti al comune, saranno oggetto, unitamente alle somme afferenti agli oneri concessori di scomputo per la realizzazione delle opere pubbliche di cui al successivo capitolo.
  
- **Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
L'operatore, a titolo di perequazione e a 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.)

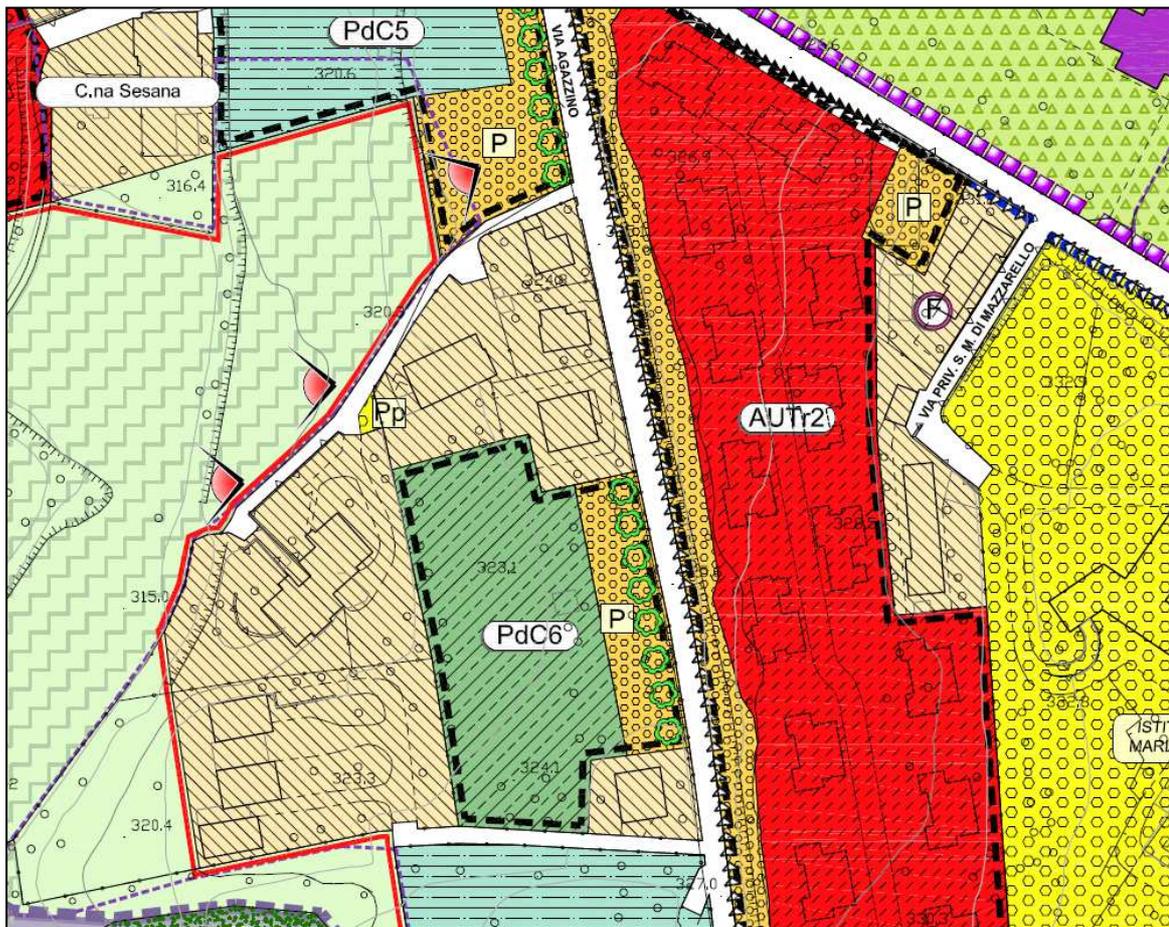
### **Regime vincolistico**

- **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- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA AGAZZINO**



**CONTRA**  
**PdC n° 7 - 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.

La pianificazione urbanistica vigente sottopone preliminarmente alla realizzazione degli interventi edilizi la redazione di una pratica SUAP.

La variante urbanistica 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 progetto di variante, 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 perequazione urbanistica e a 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;

- |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • <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                                              |

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

- **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
- **Perequazione urbanistica**  
Nel caso dei nuovi ampliamenti e secondo le modalità attuative indicate nelle diverse fasi, 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. Gli importi dovuti al comune, saranno oggetto, unitamente alle somme afferenti agli oneri concessori di scomputo per la realizzazione delle opere pubbliche di cui al successivo capitolo.
- **Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
L'operatore, a titolo di perequazione e a scomputo 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.)

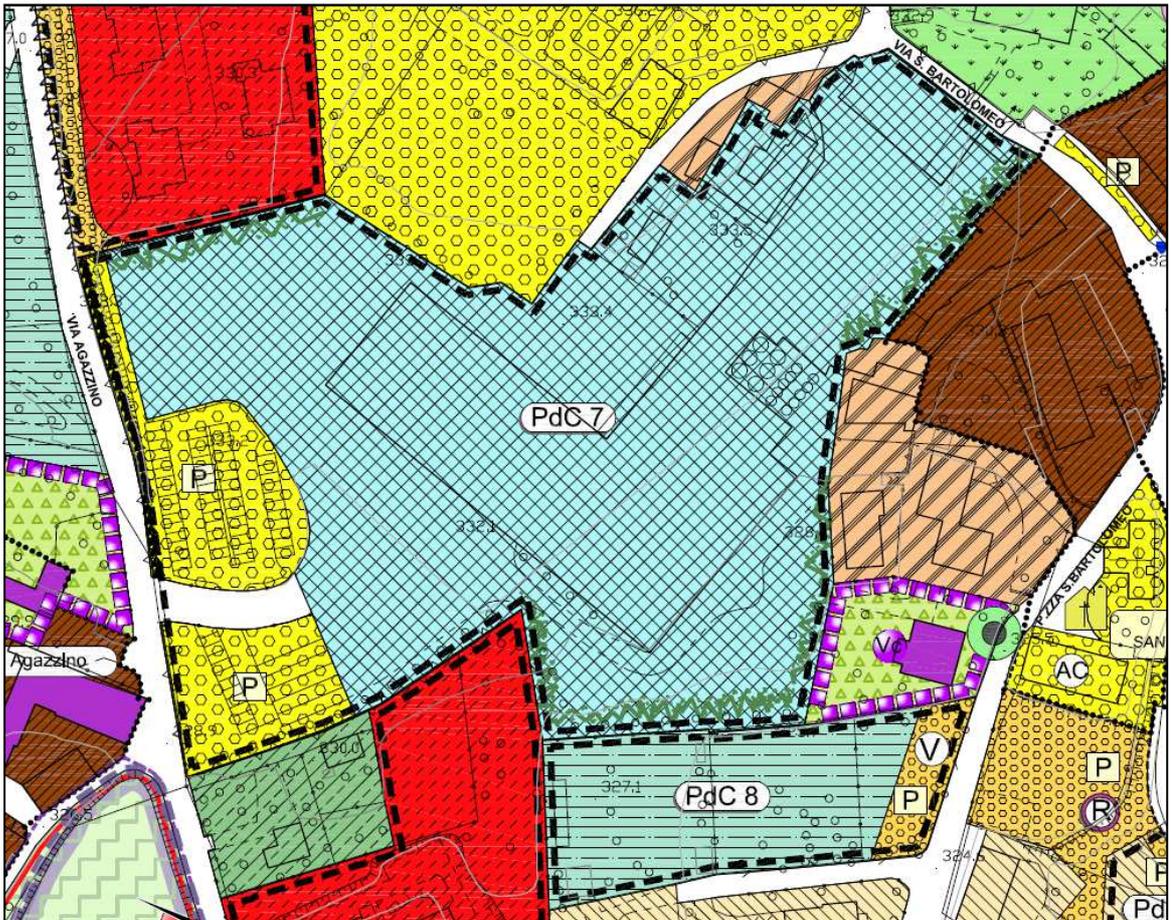
### **Regime vincolistico**

- 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° 7 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA SAN BARTOLOMEO**



**CONTRA**  
**PdC n° 8 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA SAN BARTOLOMEO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto intercluso in un contesto residenziale edificato. L'attuazione degli interventi è oggi subordinata dal piano dei servizi alla cessione di una significativa area con destinazione a parcheggio oltre che alla realizzazione di un collegamento pedonale tra via Agazzino e via San Bartolomeo. Quanto sopra in aggiunta agli oneri perequativi e agli oneri concessori, rendendo la realizzazione degli interventi non sostenibili.

La variante urbanistica elimina la previsione del collegamento pedonale, così come da indicazione già fornita dal piano urbano del traffico e ridimensiona, così come in tutti i gli altri comparti di completamento, le perequazioni, adeguandole al sistema economico attuale.

Nel caso del comparto in oggetto viene ridotta la capacità volumetrica conferita al lotto, in aderenza alle esigenze espresse dalla proprietà, in sede di concertazione con la pubblica amministrazione, e, conseguentemente viene ridimensionata la cessione di aree standard lungo via San Bartolomeo.

Si prevede, qualora non si concretizzino in tempi brevi gli interventi edilizi, la preventiva cessione delle aree con destinazione aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale lungo via San Bartolomeo, in considerazione della necessità di realizzazione di spazi da destinare al parcheggio al servizio della prospiciente struttura pubblica.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • <u>Superficie territoriale:</u> | 4.250,00 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| • <u>Volume assegnato :</u>       | 1.000,00 mc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| • <u>Superficie fondiaria</u>     | 3.700,00 mq.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| • <u>Altezza:</u>                 | 8,50 metri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| • <u>Rapporto di copertura:</u>   | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| • <u>Area drenante:</u>           | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| • <u>Piano sottotetto :</u>       | 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.<br>Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome. |
| • <u>Destinazioni ammesse:</u>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| - 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.
  
- **Aree di uso pubblico o generale :**  
Il progetto dei servizi prevede la cessione di aree, a titolo gratuito, con destinazione parcheggio e verde per una superficie pari a 550,00 mq., alla semplice richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale. La suddetta cessione sarà considerata come onere già ottemperato in sede di attuazione del permesso di costruire convenzionato. 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
  
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.  
Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.  
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.)

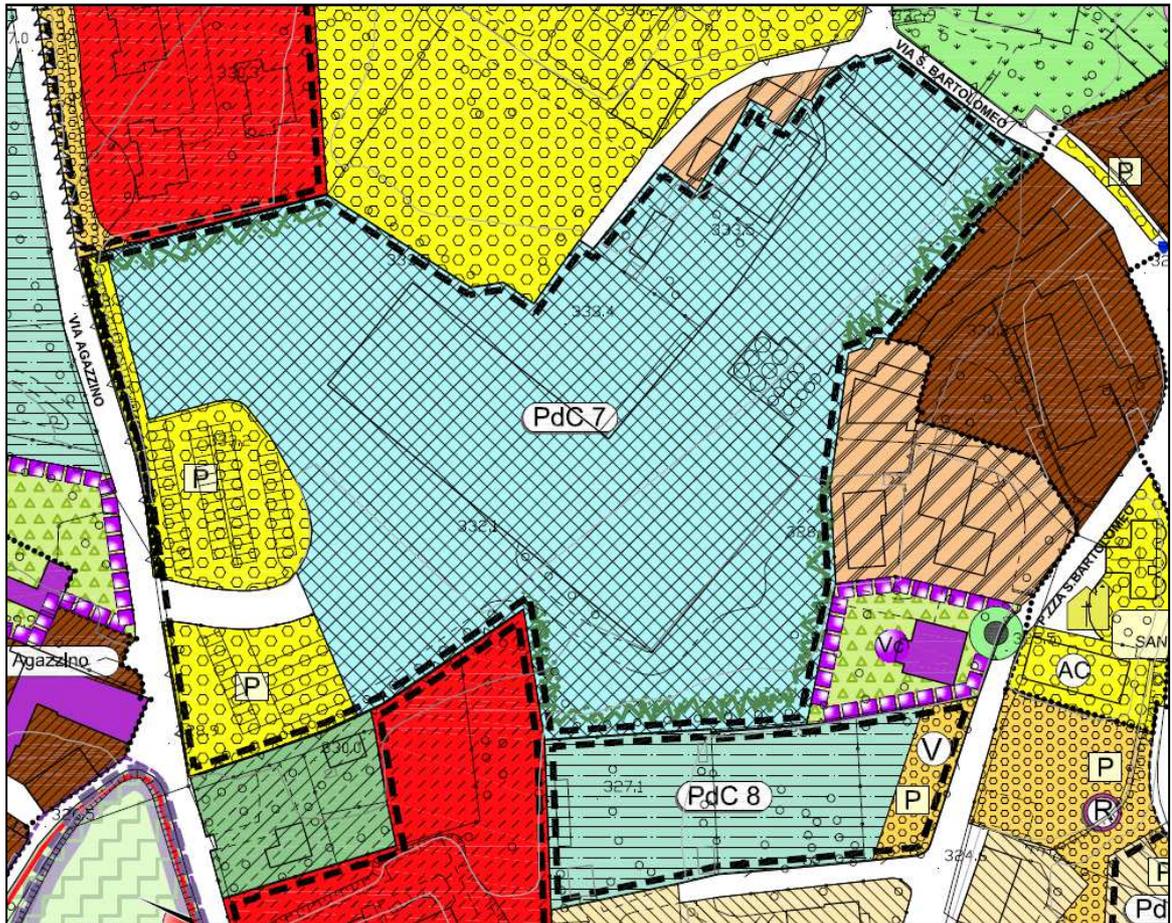
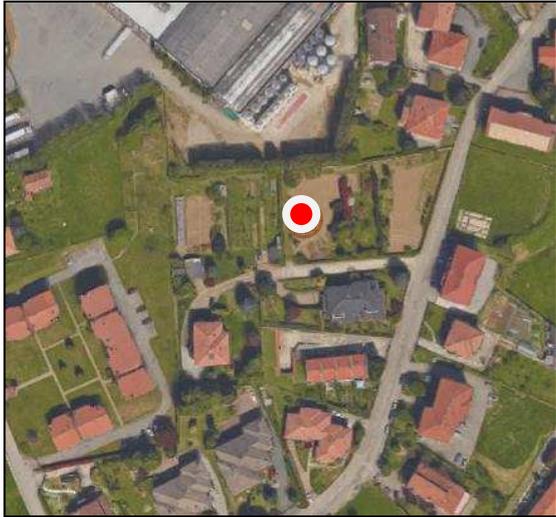
### **Regime vincolistico**

- **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 III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:**
- **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

**CONTRA**  
**PdC n° 8 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA SAN BARTOLOMEO**



**CONTRA**  
**PdC n° 9 - 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.

La variante urbanistica 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.

**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
- 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.
- **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
- **Perequazione urbanistica**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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. Gli importi dovuti al comune, saranno oggetto, unitamente alle somme afferenti agli oneri concessori di scomputo per la realizzazione delle opere pubbliche di cui al successivo capitolo.
- **Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
L'operatore, a titolo di perequazione e a 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:** Permessi di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

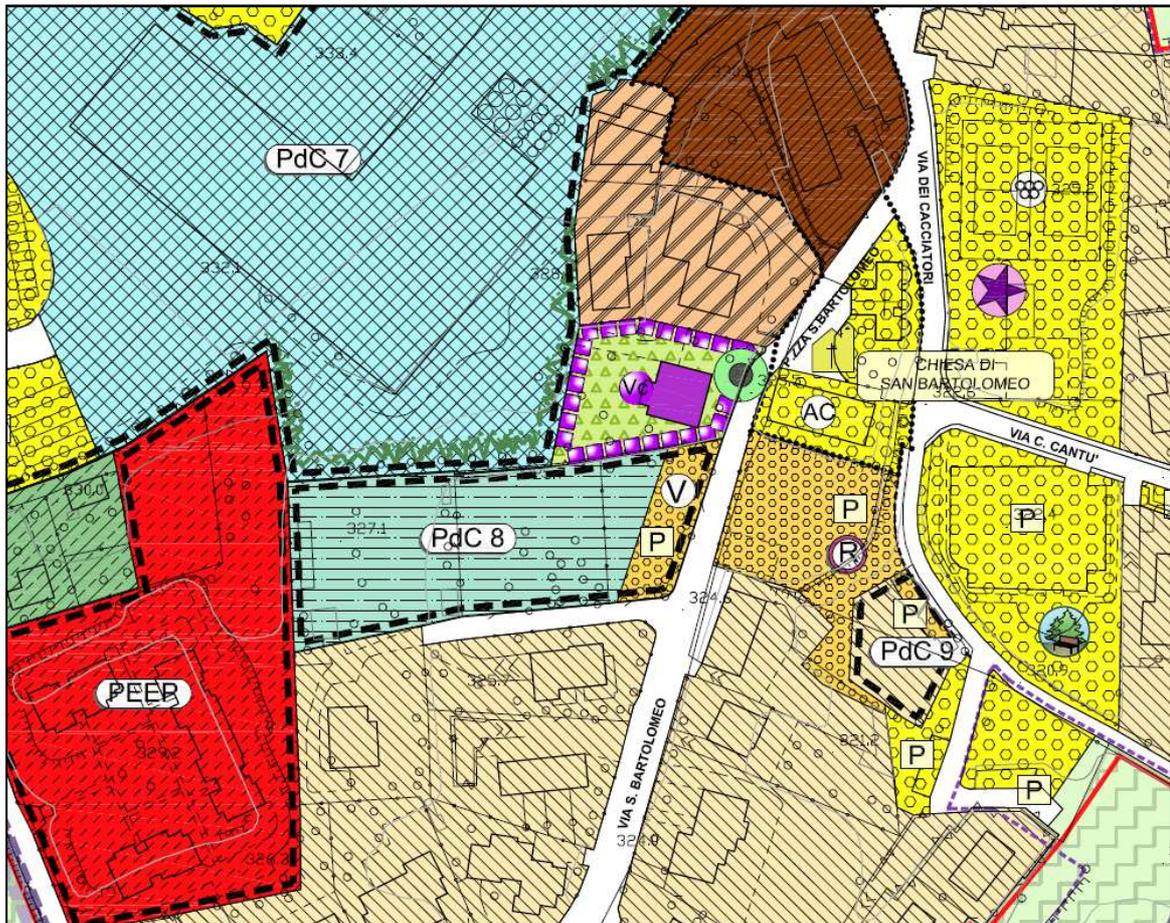
### **Regime vincolistico**

- **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° 9 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA CACCIATORI**



**MISSAGLIA**  
**PdC n° 10 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA 1^ MAGGIO- C.NA DESIDERATA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un'area già edificata di completamento del tessuto urbanizzato con destinazione industriale che fronteggia via 1° Maggio

La pianificazione urbanistica vigente classifica il comparto in zona industriale sottoponendo l'attuazione degli interventi a preventiva pratica SUAP e la localizzazione di un'area da destinare a standard in progetto in prossimità del nucleo storico;

Lo stato dei luoghi vede il lotto urbanizzato ed edificato, la presenza di un nucleo storico di valore ambientale C.na Desiderata e a nord un lotto intercluso libero con destinazione residenziale (mappale n° 531) e delle aree con destinazione a parcheggio lungo via 1° Maggio.

La variante urbanistica, in considerazione del contesto edilizio urbanizzato e delle esigenze di ampliamento dell'attività insediata, espresse dall'azienda in fase di concertazione con l'Amministrazione Comunale, prevede l'attuazione degli interventi tramite la preventiva presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato e l'eliminazione della previsione di area standard in progetto. Si prevede la realizzazione di una barriera verde lungo il limite della proprietà di protezione e salvaguardia ambientale verso il contesto di centro storico e la zona residenziale.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| • <u>Superficie territoriale:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 14.490,00 mq |
| • <u>Superficie fondiaria :</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 13.950,00 mq |
| • <u>Indice edificatorio</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,80 mq./mq. |
| • <u>Altezza:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 12 metri     |
| • <u>Rapporto di copertura:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>70%</b>   |
| • <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                                           |              |
- 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

- **Norma speciale urbanistica:**  
Nel caso di acquisizione da parte della proprietà di terreni industriali adiacenti, il comparto sottoposto a permesso di costruire è da intendersi esteso all'intera proprietà e non comporta variante urbanistica. I parametri edilizio-urbanistici sono da intendersi riferiti all'intero comparto. Gli interventi di ampliamento dovranno essere rappresentati in un planivolumetrico d'insieme e potranno avere attuazione in fasi differite di attuazione, secondo le esigenze proprie dell'azienda insediata.
- **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 verifica delle dotazioni di aree standard previste per legge e relative agli ampliamenti, oltre quelle previste lungo via 1^ Maggio, saranno oggetto di 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 in ampliamento.
- **Perequazione urbanistica**  
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.  
**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.**
- **Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
L'operatore oltre ai suddetti importi dovuti al comune a titolo di perequazione, dovrà corrispondere gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.  
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.)

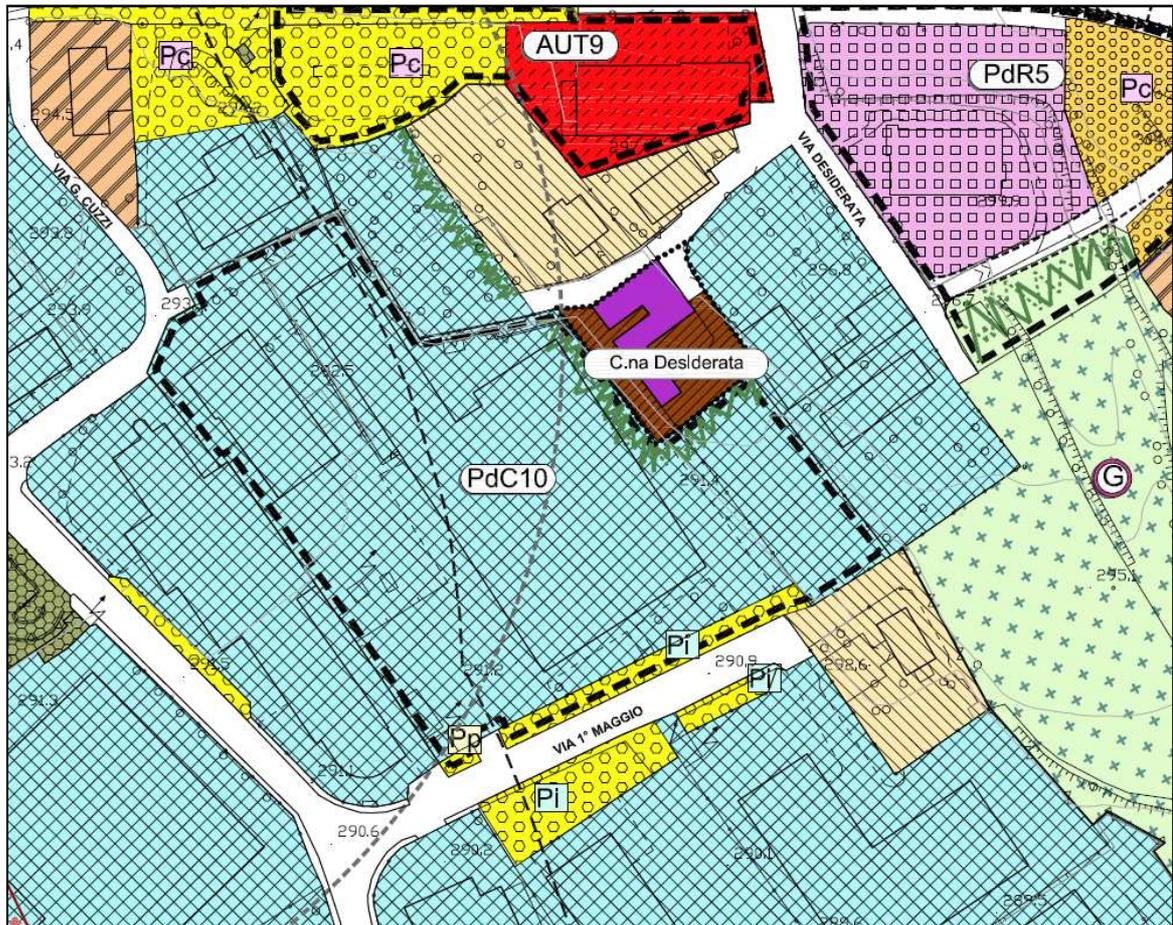
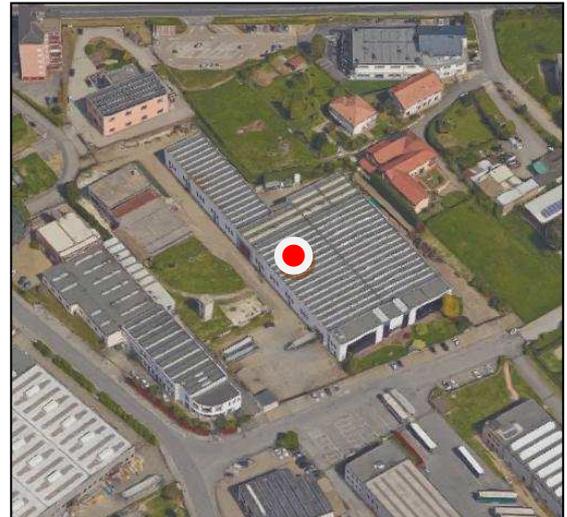
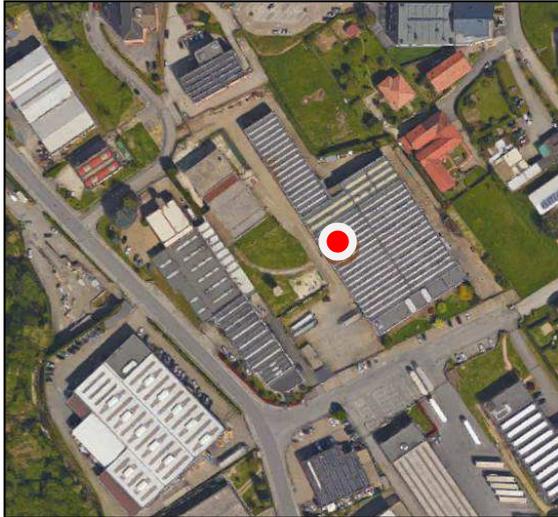
### **Regime vincolistico**

- 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 V - Aree prevalentemente industriali  
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. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**MISSAGLIA**  
**PdC n° 10 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA 1^ MAGGIO- C.NA DESIDERATA**



**BARRIANO**  
**PdC n° 11 - 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.

La vigente strumentazione urbanistica classifica l'ambito in zona commerciale /terziario.

La variante urbanistica 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 capa al P.A. 2 e P.A. 3 dovranno essere garantiti due nuovi accessi dal comparto oltre a quello esistenti.

**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 persona

Le 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
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
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.  
Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.  
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.)

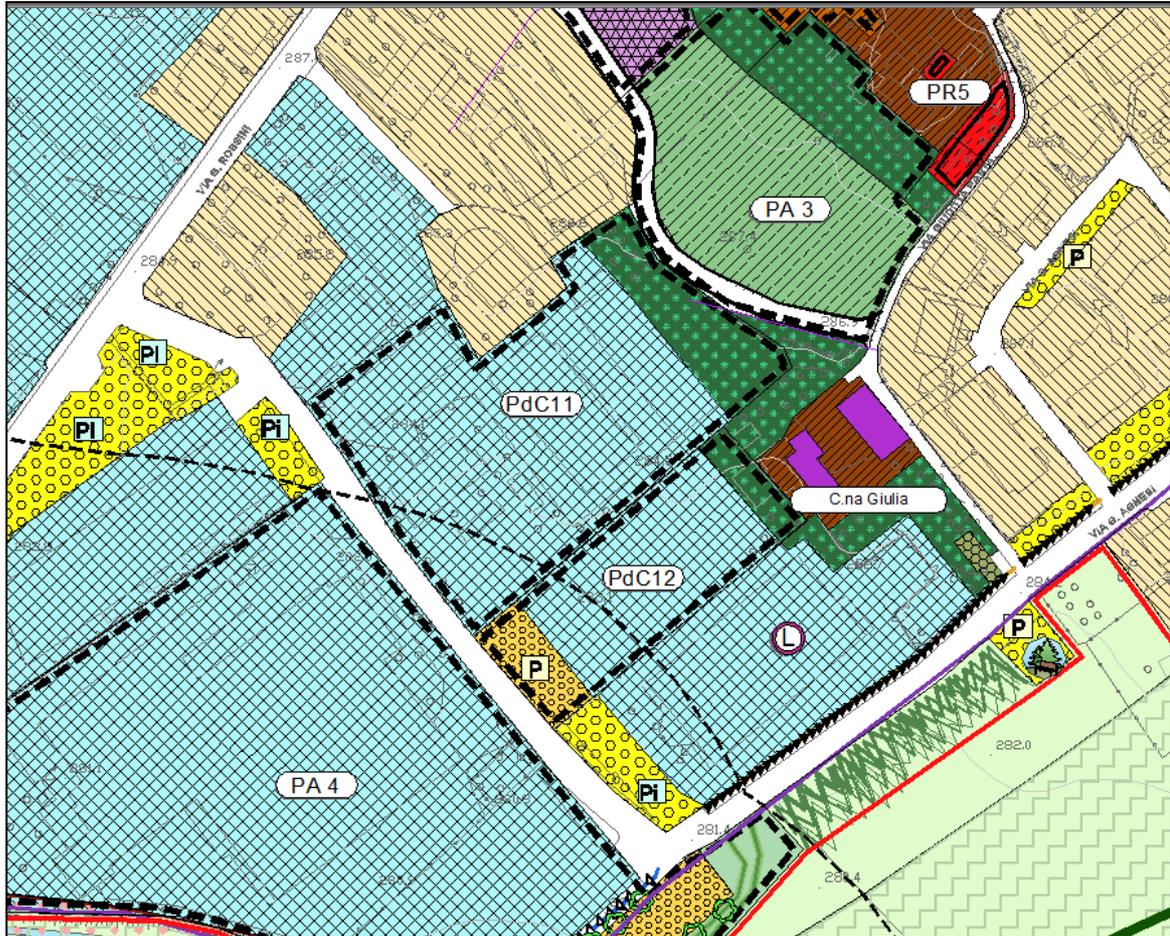
### **Regime vincolistico**

- **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 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA G. AGNESI**



**BARRIANO**  
**PdC n° 12 - 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.

La pianificazione urbanistica vigente classifica la maggior parte del lotto sino al confine con il comparto storico di Cascina Giulia in zona Industriale con l'individuazione di un ambito da destinare ad uso pubblico lungo via Agnesi. Gli interventi edilizi possono essere attuati attraverso la redazione di una pratica SUAP.

In considerazione dello stato dei luoghi che vede il lotto urbanizzato anche a seguito del recente adeguamento della via Agnesi e la presenza di un nucleo storico di valore ambientale, la variante urbanistica 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.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • <u>Superficie territoriale:</u>                              | 3.900,00 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| • <u>Superficie fondiaria :</u>                                | 2.860,00 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| • <u>Indice edificatorio</u>                                   | 0,80 mq./mq.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| • <u>Altezza:</u>                                              | max 12 metri                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| • <u>Rapporto di copertura:</u>                                | max 60%                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| • <u>Area drenante:</u>                                        | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| • <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                                                |

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
- **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.
- **Perequazione urbanistica**  
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. Gli importi dovuti al comune, saranno oggetto, unitamente alle somme afferenti agli oneri concessori di scomputo per la realizzazione delle opere pubbliche di cui al successivo capitolo.
- **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.)

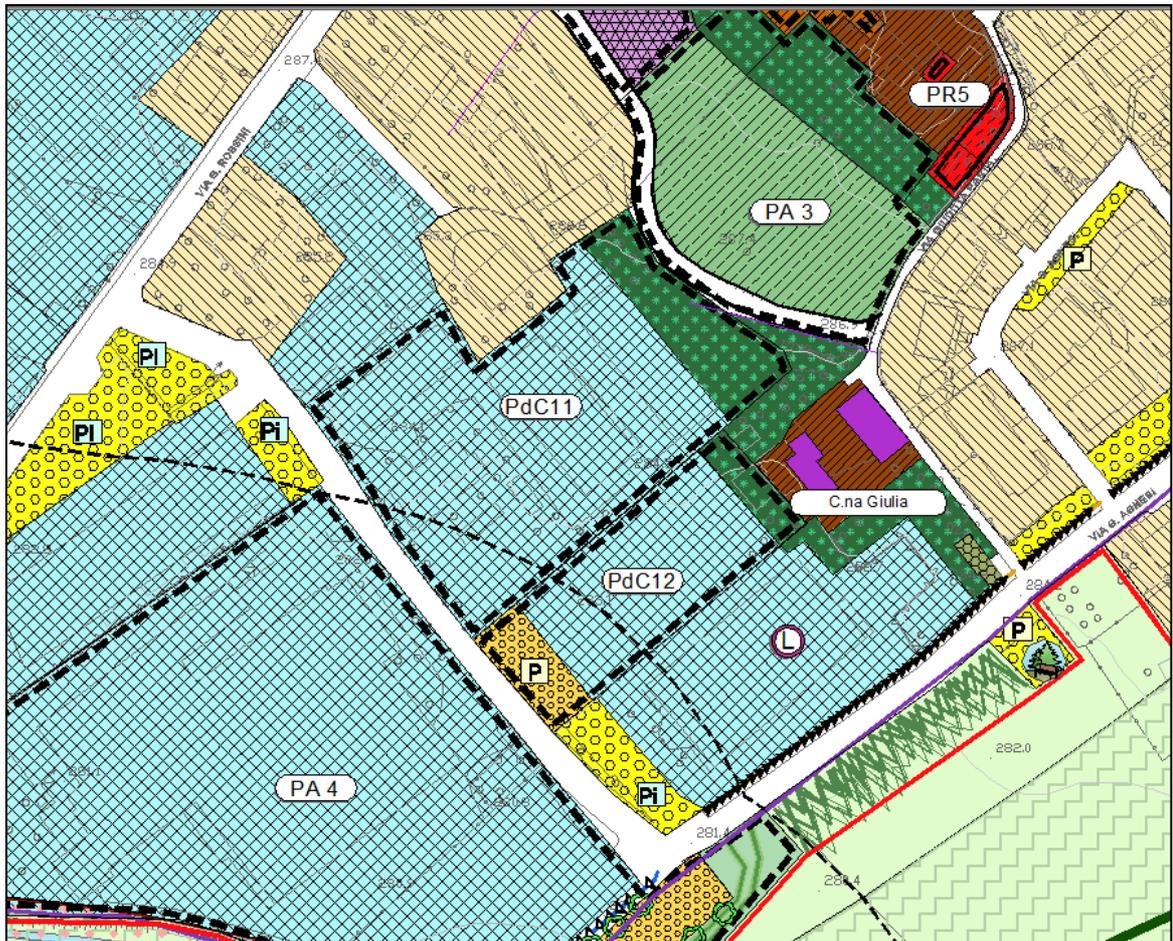
### **Regime vincolistico**

- 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 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA G. AGNESI**



**BARRIANO**  
**PdC n°13 - 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 variante 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.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 2.320,00 mq
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Volume : ..... 2.320,00 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 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

- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.

Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.

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 III - Aree di tipo misto  
Fascia di pertinenza acustica 50 m

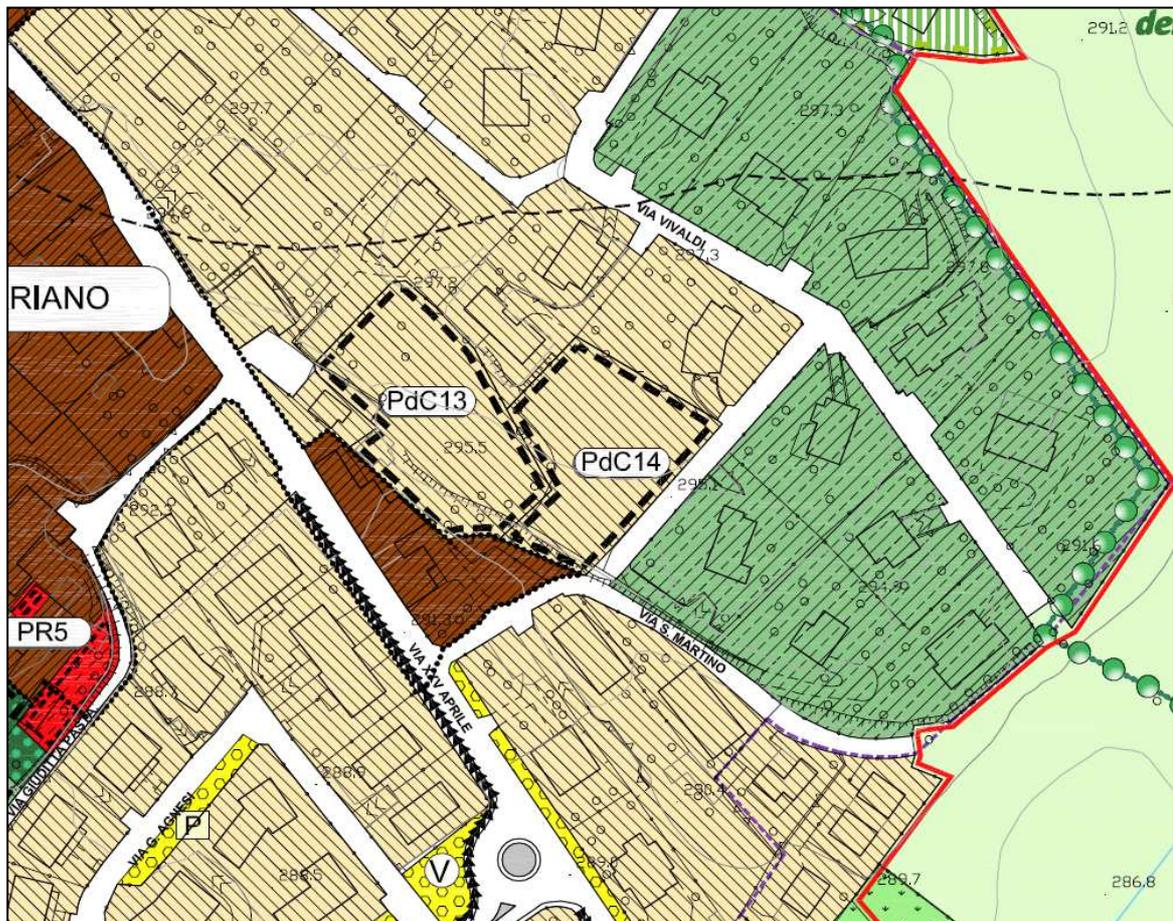
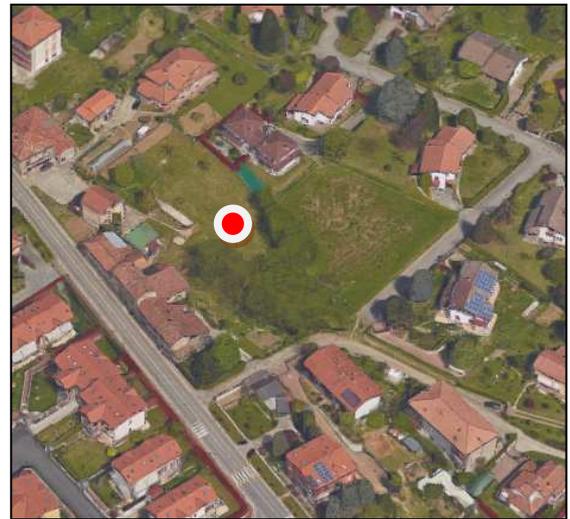
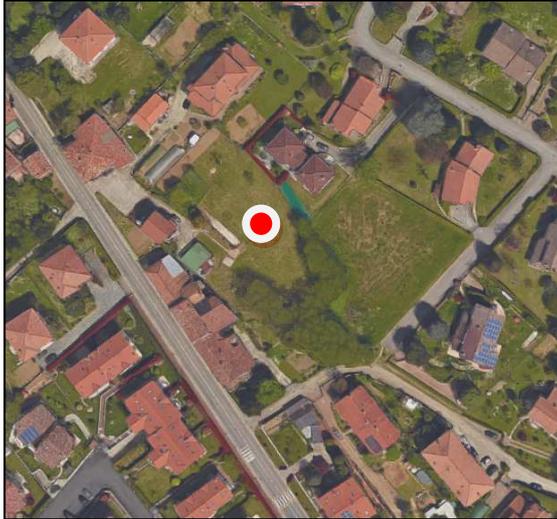
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **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**



**BARRIANO**  
**PdC n° 14 - 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 a quote differenti ed appartenenti a diverse proprietà ed afferenti ad accessi da diverse viabilità esistenti.

La variante urbanistica prevede la suddivisione degli interventi in due diversi comparti. In particolare l'ambito di attuazione interesserà l'area contraddistinta catastalmente al mappale n° 1857 con accesso da Corso Europa e dalla successiva viabilità interna, già al servizio delle abitazioni esistenti.

**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
- 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
  - 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

- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.

Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.

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 III - Aree di tipo misto  
Fascia di pertinenza acustica 50 m

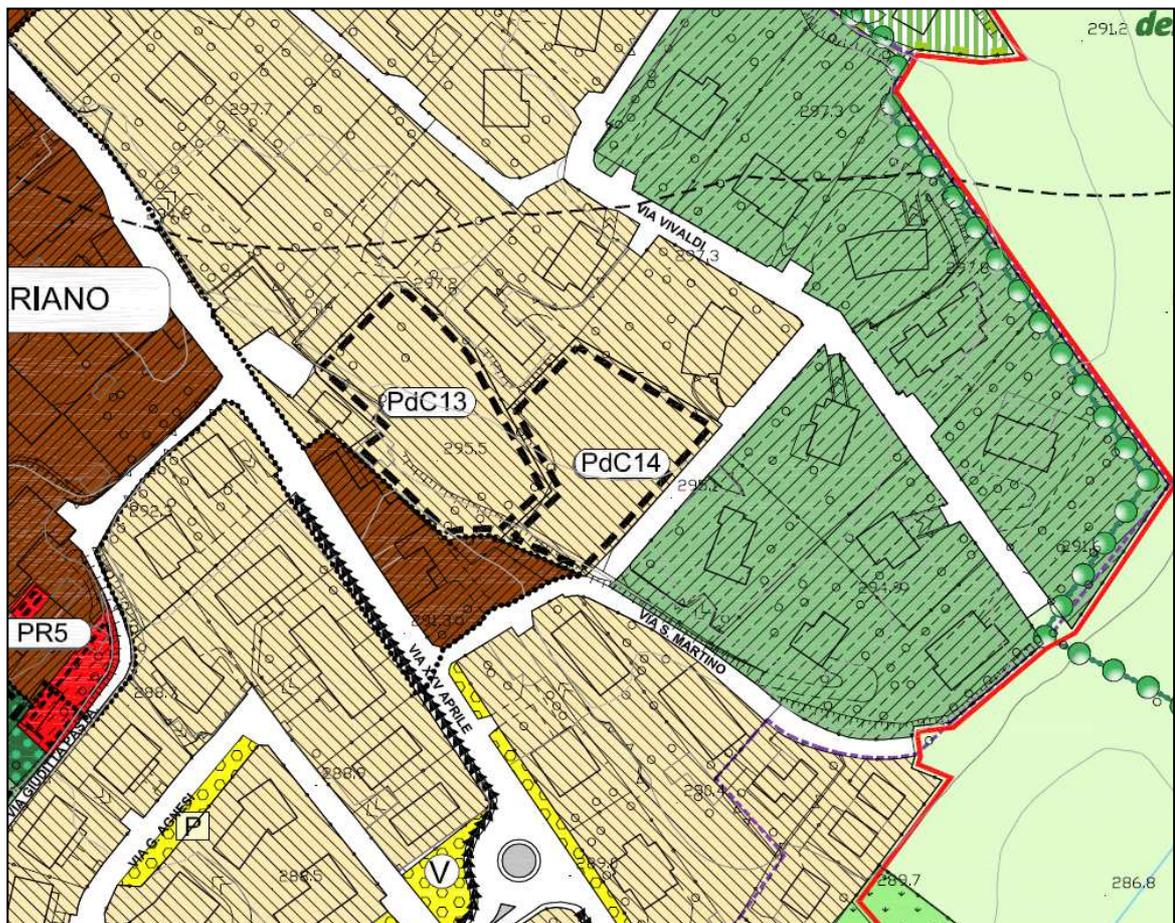
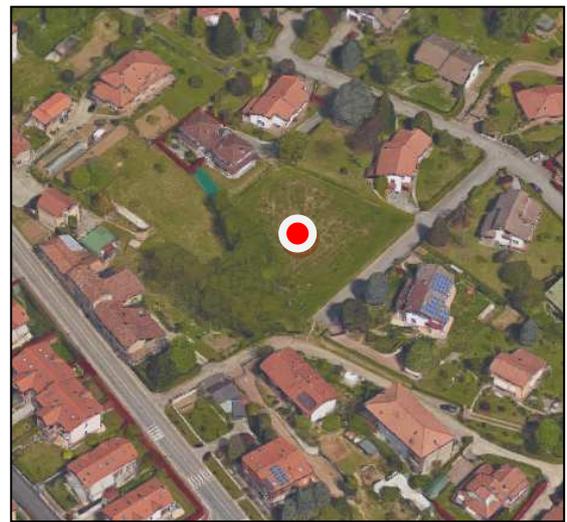
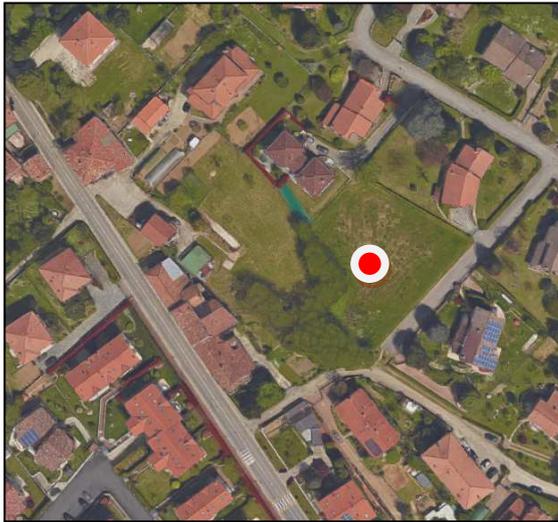
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **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 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA VIVALDI**



**LOCALITA' NOVAGLIA**  
**PdC 15- 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.

La variante urbanistica conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente poiché strettamente connesso ad esigenze famigliari e pone a carico dell'intervento a titolo di perequazione urbanistica e 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.

**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

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 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.

- **Perequazione urbanistica**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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. Gli importi dovuti al comune, saranno oggetto, unitamente alle somme afferenti agli oneri concessori di scomputo per la realizzazione degli interventi di razionalizzazione dell'allargamento stradale e degli spazi da destinare a parcheggio pubblico, in corrispondenza del comparto, lungo via XXV Aprile.

- **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.)

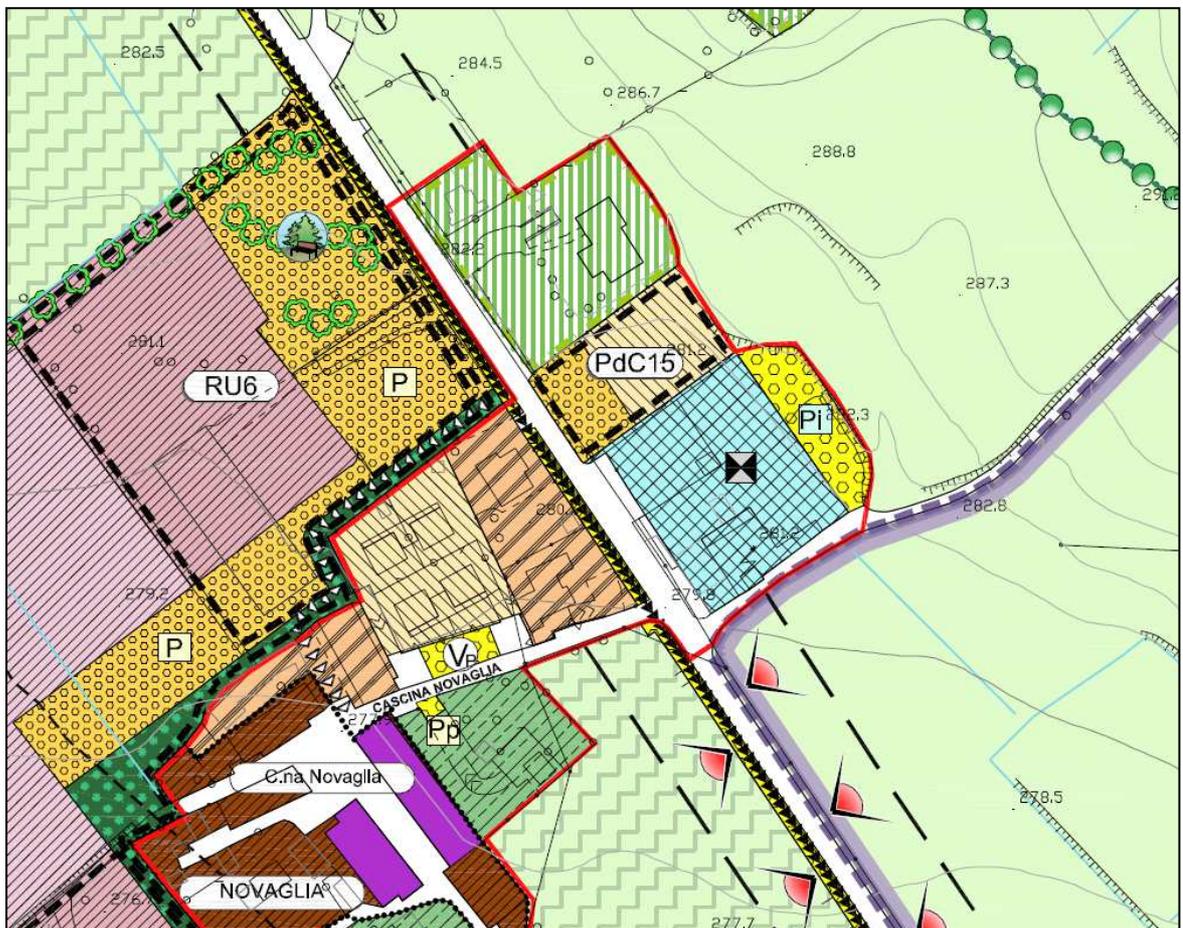
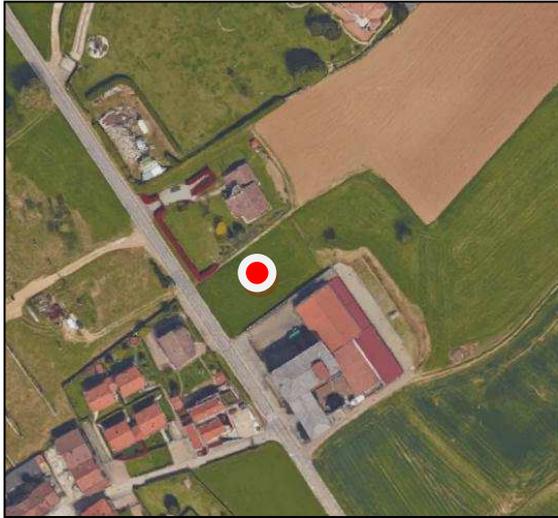
### **Regime vincolistico**

- 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 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- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA MANZONI**



**LOCALITA' OLIVA**  
**PdC 16 - 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.

La pianificazione urbanistica vigente sottopone il comparto a permesso di costruire convenzionato ponendo in capo al medesimo oneri perequativi gravosi che non rendono sostenibile il quadro economico degli interventi edilizi.

La variante urbanistica conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente ed, in uniformità con il criterio adottato per tutti gli altri comparti, adegua gli oneri perequativi adattandoli alla situazione economica contemporanea 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.

**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

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
- **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.
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.  
Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.  
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:** Permessi di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

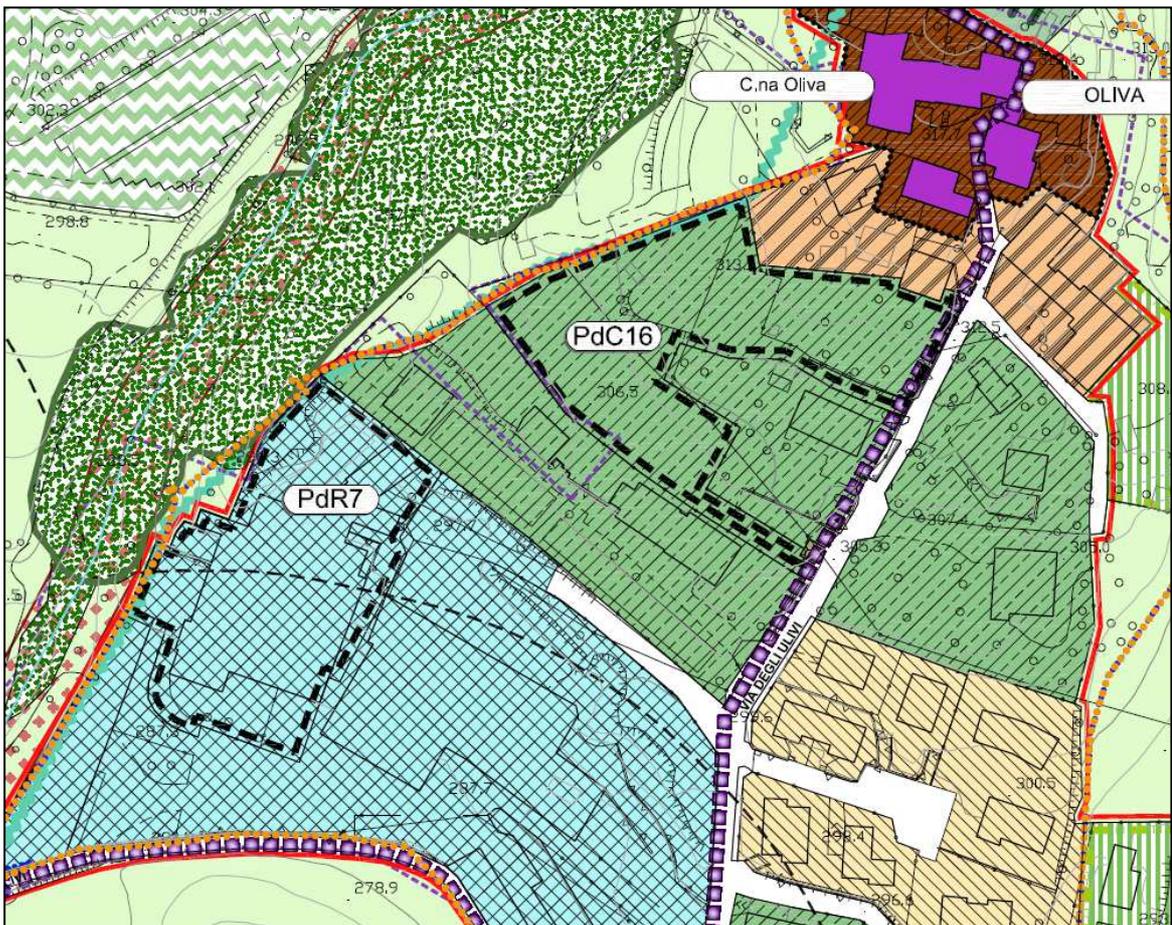
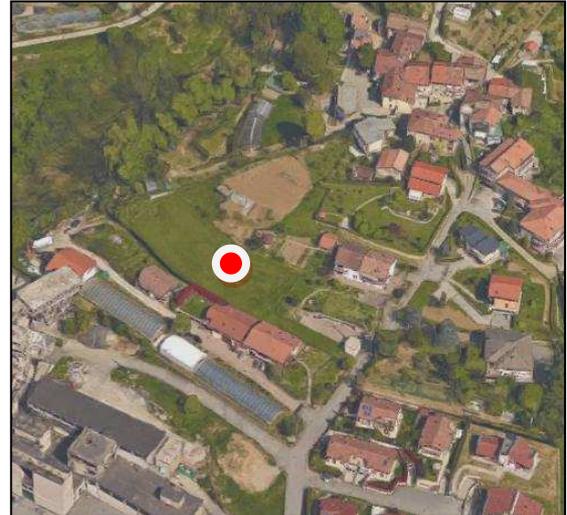
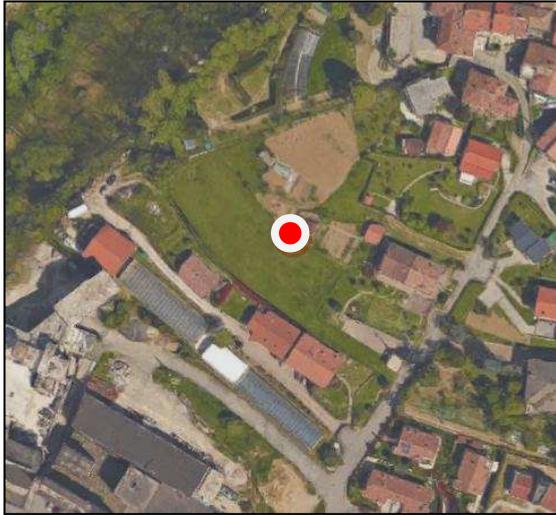
#### **Regime vincolistico**

- **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)
  - 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 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA DEGLI ULIVI**



**LOMANIGA**

**PdC n°17- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

**VIA L. DA VINCI – VIA ALPI**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

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

La pianificazione urbanistica vigente prevede l'attuazione degli interventi, nell'ambito sottoposto a permesso di costruire convenzionato, con l'attribuzione di una edificazione di media densità ( 1,00 mc/mq) ponendo in capo allo stesso una elevata perequazione oltre alla realizzazione del collegamento tra via Leonardo da Vinci e via Alpi.

Dagli approfondimenti effettuati si è rilevato che, negli elaborati di piano, non è stata identificata la viabilità di accesso, resa possibile da un diritto di passo dalla via Alpi e poi da una strada privata. Vi è inoltre una non corretta rappresentazione delle aree boscate, sia all'interno del comparto che nelle aree esterne, sempre di proprietà rispetto a quanto identificato nel Piano di Indirizzo Forestale.

Si constata inoltre esserci una impegnativa del condominio sottostante atta a garantire il transito di collegamento tra via Alpi e via Leonardo da Vinci.

La variante urbanistica 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.

**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

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 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
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.  
Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.  
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.)

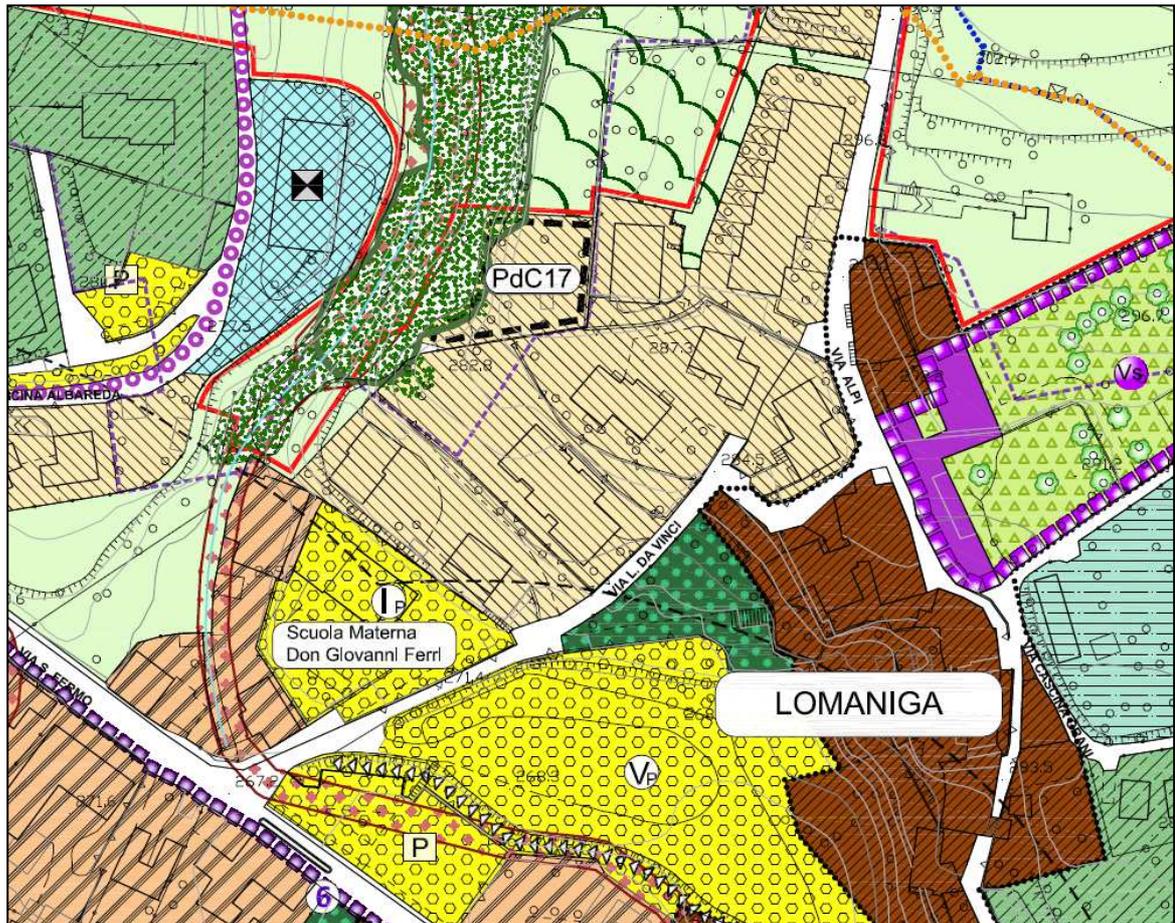
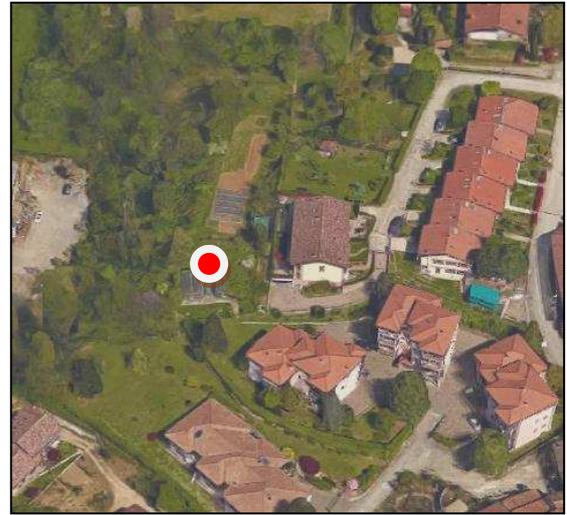
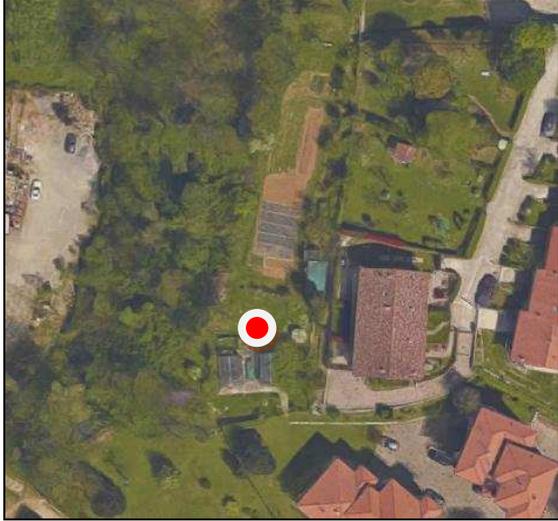
### **Regime vincolistico**

- **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)
  - Parco Regionale di Montevecchia 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- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA L. DA VINCI – VIA ALPI**



**LOMANIGA**  
**PdC 18 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA ALPI**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto intercluso in un contesto residenziale edificato che affaccia in via Alpi, in prossimità del nucleo storico di Lomaniga.

La pianificazione urbanistica vigente sottopone il comparto a permesso di costruire convenzionato ponendo in capo al medesimo oneri perequativi gravosi che non rendono sostenibile il quadro economico degli interventi edilizi.

La variante urbanistica conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente ed, in uniformità con il criterio adottato per tutti gli altri comparti, adegua gli oneri perequativi adattandoli alla situazione economica contemporanea 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.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 1.420,00 mq
  - Indice edificatorio: 1,00 mc/mq.
  - Volume : ..... 1.420,00mc
  - 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
- 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
  - 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.
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.  
Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.  
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:** Permessi di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

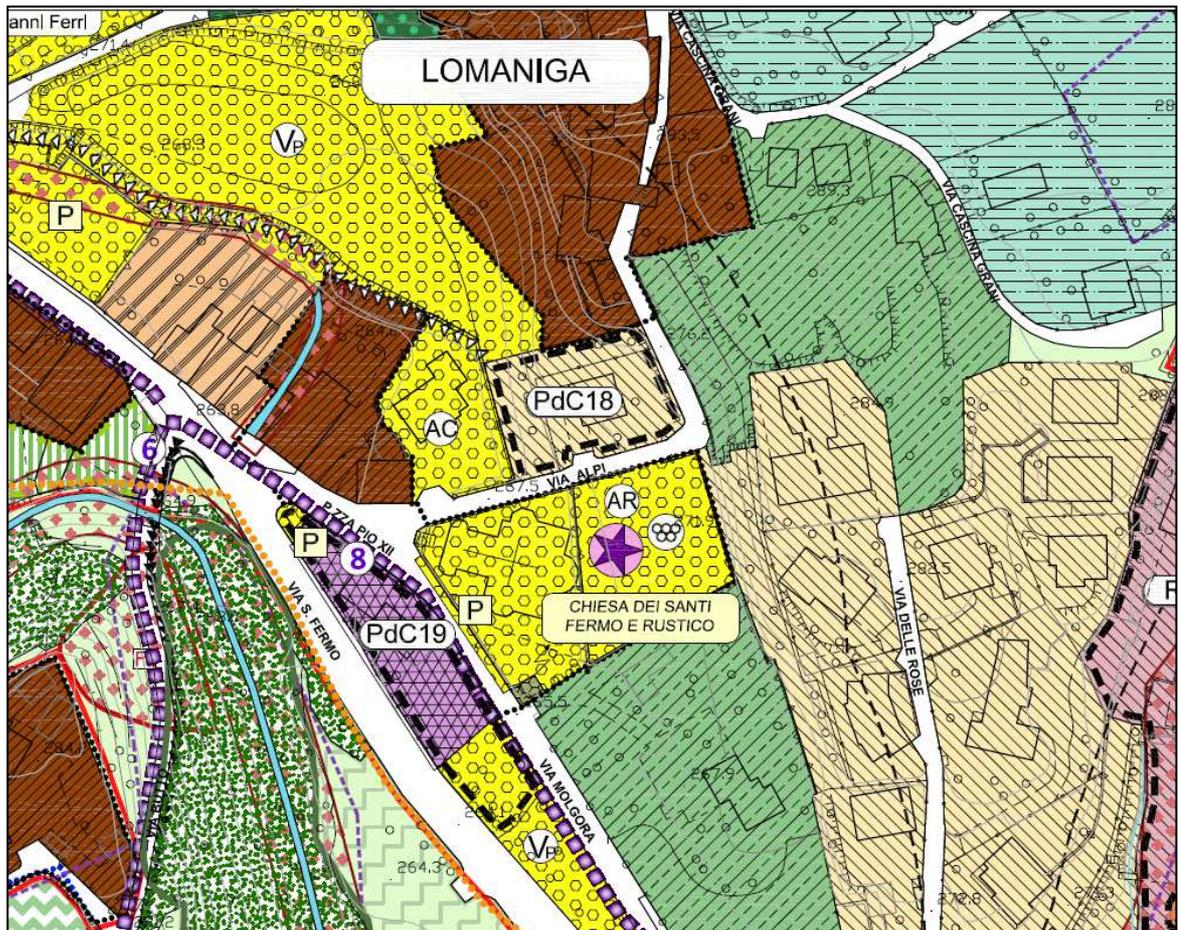
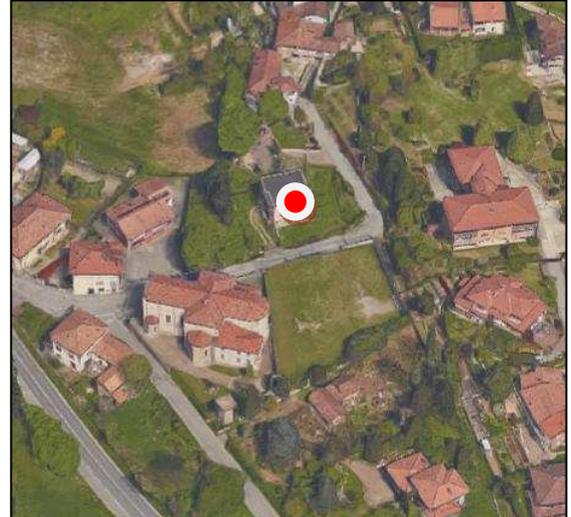
#### **Regime vincolistico**

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
  - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
  - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
  - Parte in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
  - Parco Regionale di Montevecchia e Valle del Curone
  - Perimetro del centro 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:** 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 18 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA ALPI**



**LOMANIGA**

**PdC 19 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

**VIA S. FERMO- PIAZZA PIO IX**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto edificato ubicato tra Piazza Pio XII, via Molgora e via S. Fermo. La variante urbanistica in considerazione della ubicazione strategica del comparto sottopone il medesimo a permesso di costruire convenzionato al fine di garantire la cessione delle aree standard pubblici per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio di cui il contesto territoriale è carente.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 1.825,00 mq.
- Aree standard ad uso pubblico 530,00 mq.
- Superficie fondiaria 1.295,00 mq.
- Volume : esistente
- Altezza: esistente
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : turistico- ricettivo- alberghiero- ristorante – bar- esercizi commerciali di vicinato , B&B, uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
  - funzioni complementari : residenza e relativi accessori  
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
- **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 funzioni pubbliche spazi a parcheggio e verde. 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.
- **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

- **Perequazione urbanistica**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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. Gli importi dovuti al comune, saranno oggetto, unitamente alle somme afferenti agli oneri concessori di scomputo per la sistemazione degli spazi pubblici e la realizzazione di aree da destinare a parcheggio e verde.

- **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.)

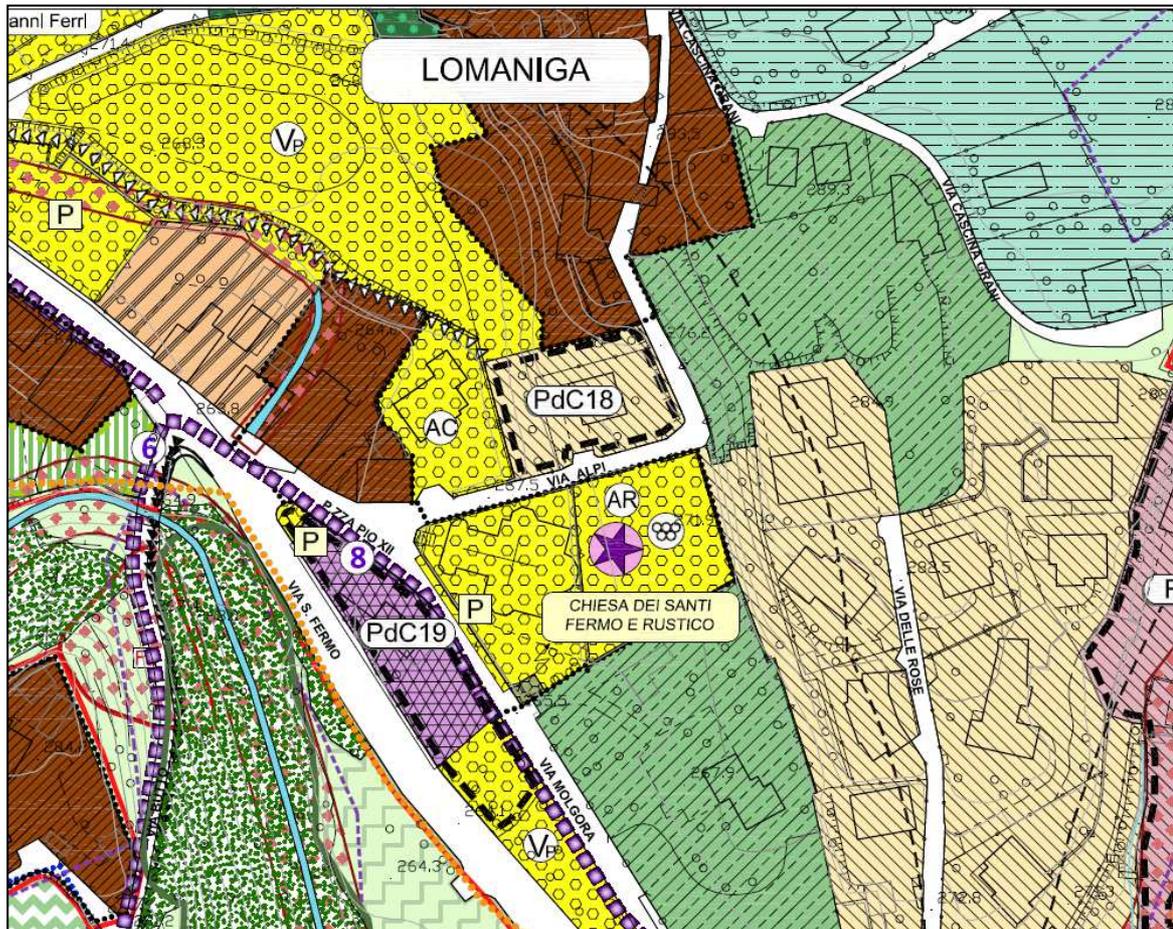
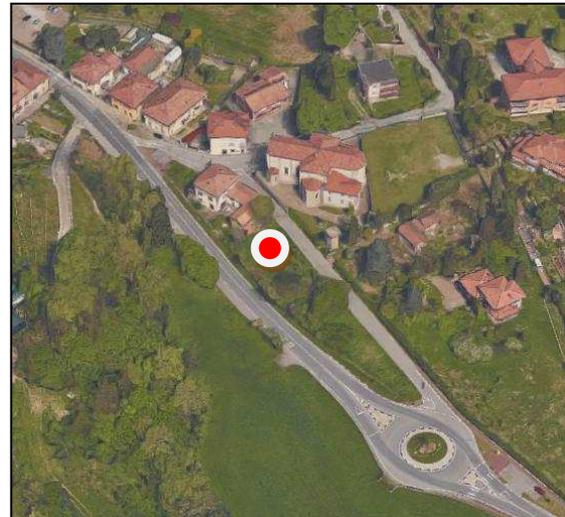
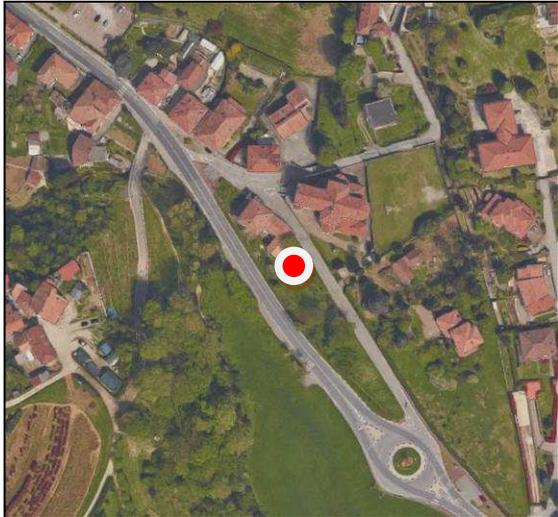
### **Regime vincolistico**

- **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)
  - Parte in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
  - Parco Regionale di Montevecchia e Valle del Curone
  - Perimetro del centro abitato
- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- **Classe studio acustico:** Classe IV - Aree di intensa attività umana  
Fascia di pertinenza acustica 100 m
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Elementi di Primo Livello

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**LOMANIGA**  
**PdC 19 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA S. FERMO- PIAZZA PIO IX**



**MARESSO**  
**PdC 20 - 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 titolo di perequazione urbanistica e 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.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 2.144,00 mq
  - Volume assegnato : ..... 600,00 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
- 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 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.

- **Perequazione urbanistica**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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. Gli importi dovuti al comune, saranno oggetto, unitamente alle somme afferenti agli oneri concessori di scomputo per la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio ed accesso da via A. Manzoni.

- **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 II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

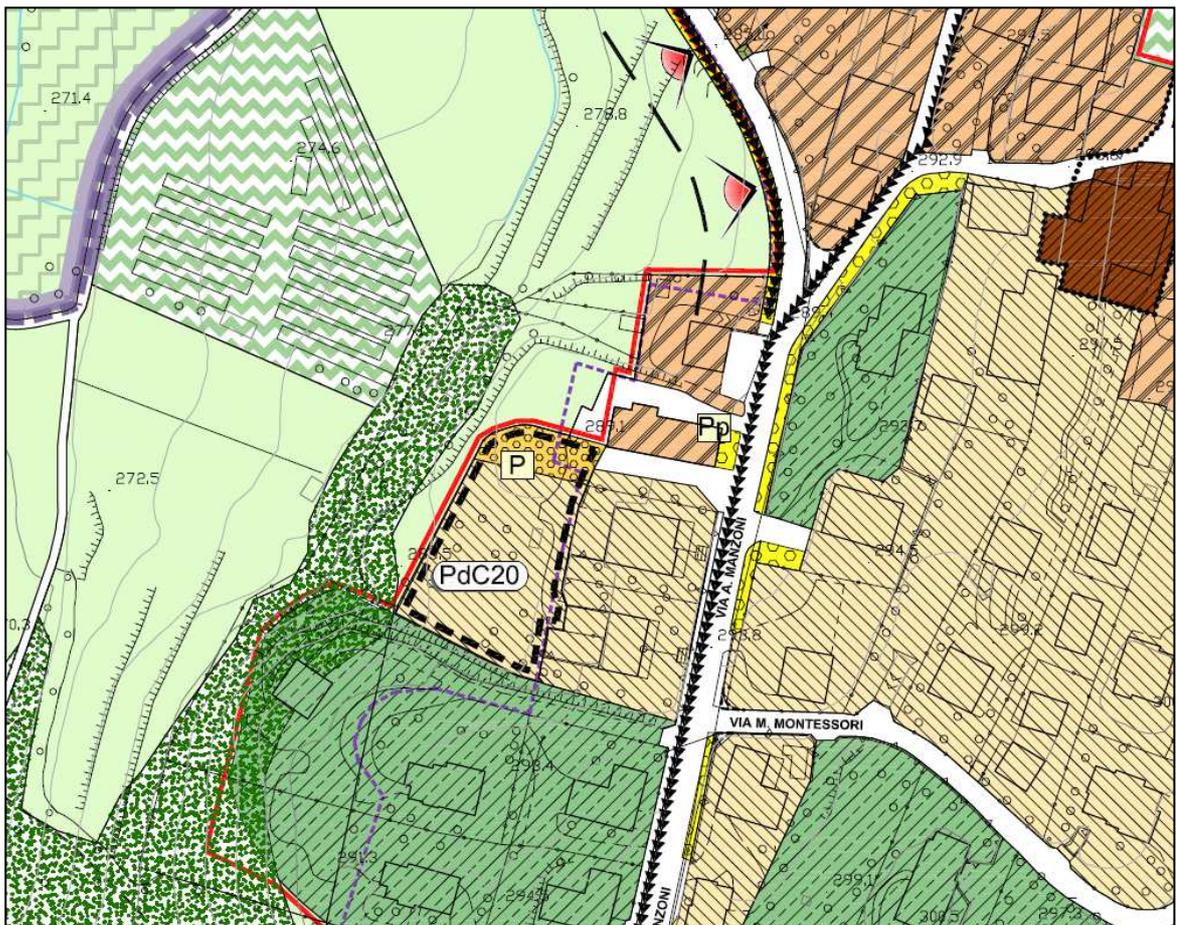
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **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 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA A. MANZONI**



**MARESSO**  
**PdC 21 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA SAN FRANCESCO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto intercluso in un contesto residenziale edificato. In considerazione dell'assetto viario del comparto l'accesso dovrà avvenire esclusivamente dalla via San Francesco. Non potranno essere previsti ingressi viari dalla diramazione di via Montessori.

La variante urbanistica conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente in attuazione di quanto concertato con la proprietà.

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.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 2.960,00 mq
- Volume assegnato : 1.628,00 mc.
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 35 %
- 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
- 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.
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.  
Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.  
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:** 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 22 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

**VIA SAN FRANCESCO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto di completamento, intercluso nel tessuto urbano consolidato.

La variante urbanistica conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente. In considerazione dell'assetto viario del comparto l'accesso dovrà avvenire dalla via San Francesco

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.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 1.470,00 mq
- Indice volumetrico : 1,00 mc./mq.
- Volume : 1.470,00 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
- 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.
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.  
Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.  
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:** Permessi di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

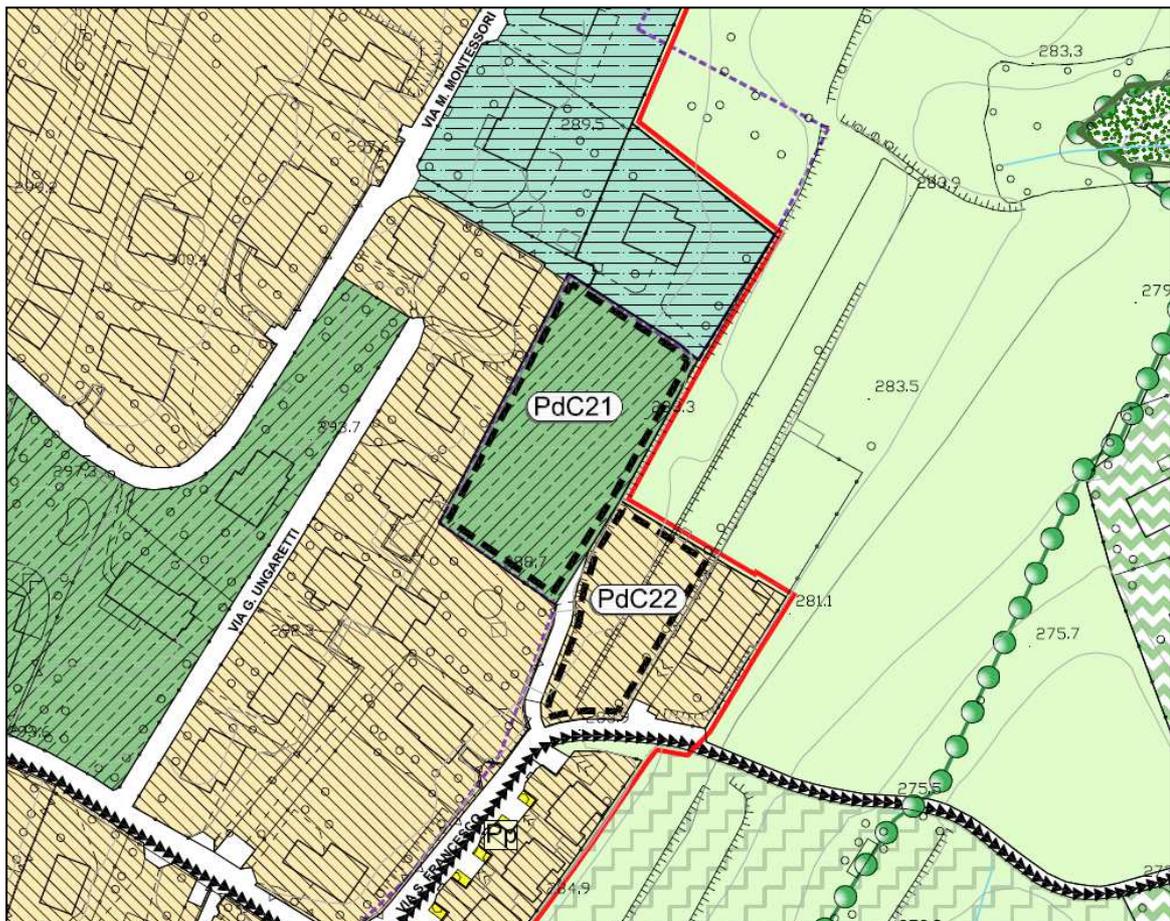
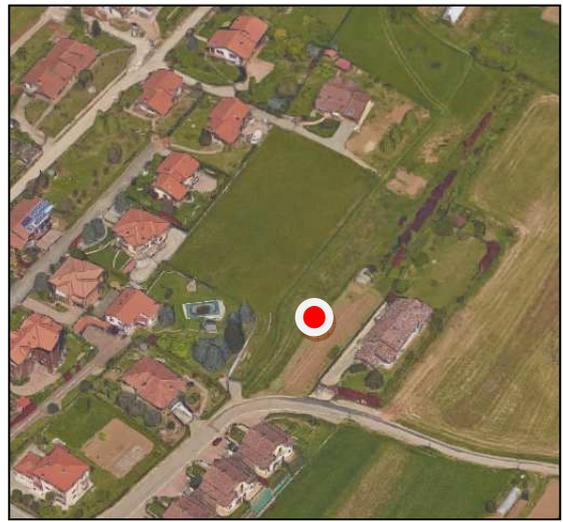
#### **Regime vincolistico**

- **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  
Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** Parte in ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico  
a prevalente valenza ambientale
- **Rete Ecologica Regionale:** Elementi di Primo Livello

#### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**MARESSO**  
**PdC 22 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA SAN FRANCESCO**



**MARESSO**  
**PdC 23 - 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.

La strumentazione urbanistica vigente prevedeva l'edificazione dell'ambito territoriale unitamente ad altre proprietà che, in sede di concertazione hanno manifestato differenti esigenze. In particolare l'esigenza espressa dalla proprietà contraddista catastalmente al mappale n° 24 è quella di poter avere la possibilità di ampliare la propria attività di macelleria già insediata.

L'ambito di trasformazione comprendeva aree libere da edificazione con caratterizzazioni morfologiche ed ambientali differenti oltre che con criticità di sviluppo connesse all'accessibilità dei singoli lotti.

Un ulteriore aggravio nella realizzazione degli interventi derivava dagli oneri di perequazione non congrui rispetto alla situazione economica contemporanea.

La variante urbanistica conserva conferisce alla porzione di terreno la stessa destinazione urbanistica della restante parte ove vi è già insediata l'attività 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.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 3.600,00 mq
- Indice edificatorio 0,80 mq./mq.
- Altezza: 10 metri
- Rapporto di copertura: 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

- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.

Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.

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

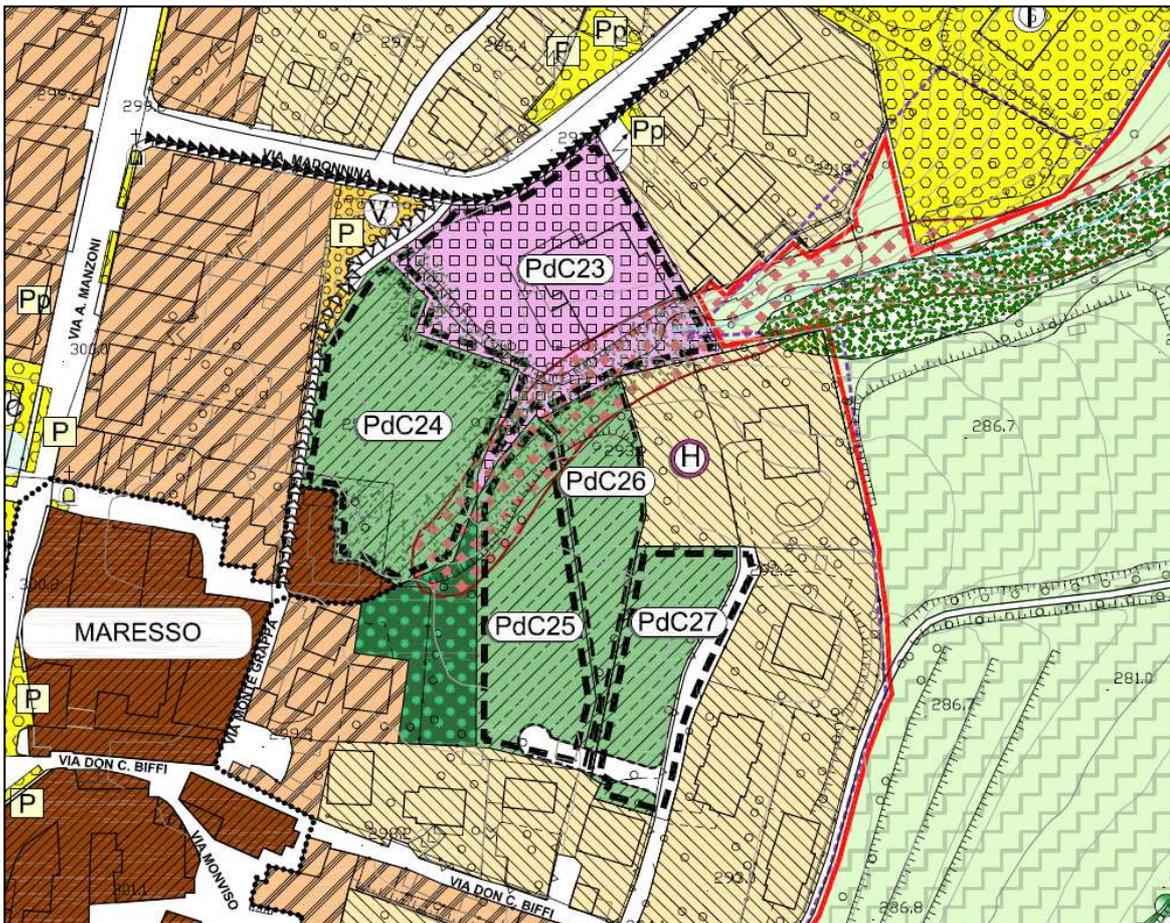
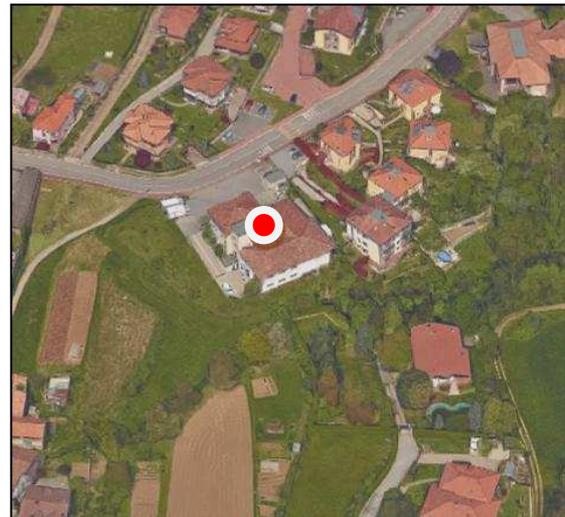
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **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 23 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA MADONNINA**



**MARESSO**  
**PdC 24 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA MADONNINA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

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

La strumentazione urbanistica vigente prevedeva l'edificazione dell'ambito territoriale unitamente ad altre proprietà che, in sede di concertazione hanno manifestato differenti esigenze. L'ambito di trasformazione comprendeva aree libere da edificazione con caratterizzazioni morfologiche ed ambientali differenti oltre che con criticità di sviluppo connesse all'accessibilità dei singoli lotti.

Un ulteriore aggravio nella realizzazione degli interventi derivava dagli oneri di perequazione non congrui rispetto alla situazione economica contemporanea.

La variante urbanistica 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.

**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

- **Perequazione urbanistica**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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. Gli importi dovuti al comune, saranno oggetto, unitamente alle somme afferenti agli oneri concessori di scomputo per la realizzazione del percorso pedonale di collegamento tra via Madonna e via Montegrappa

- **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)
- 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

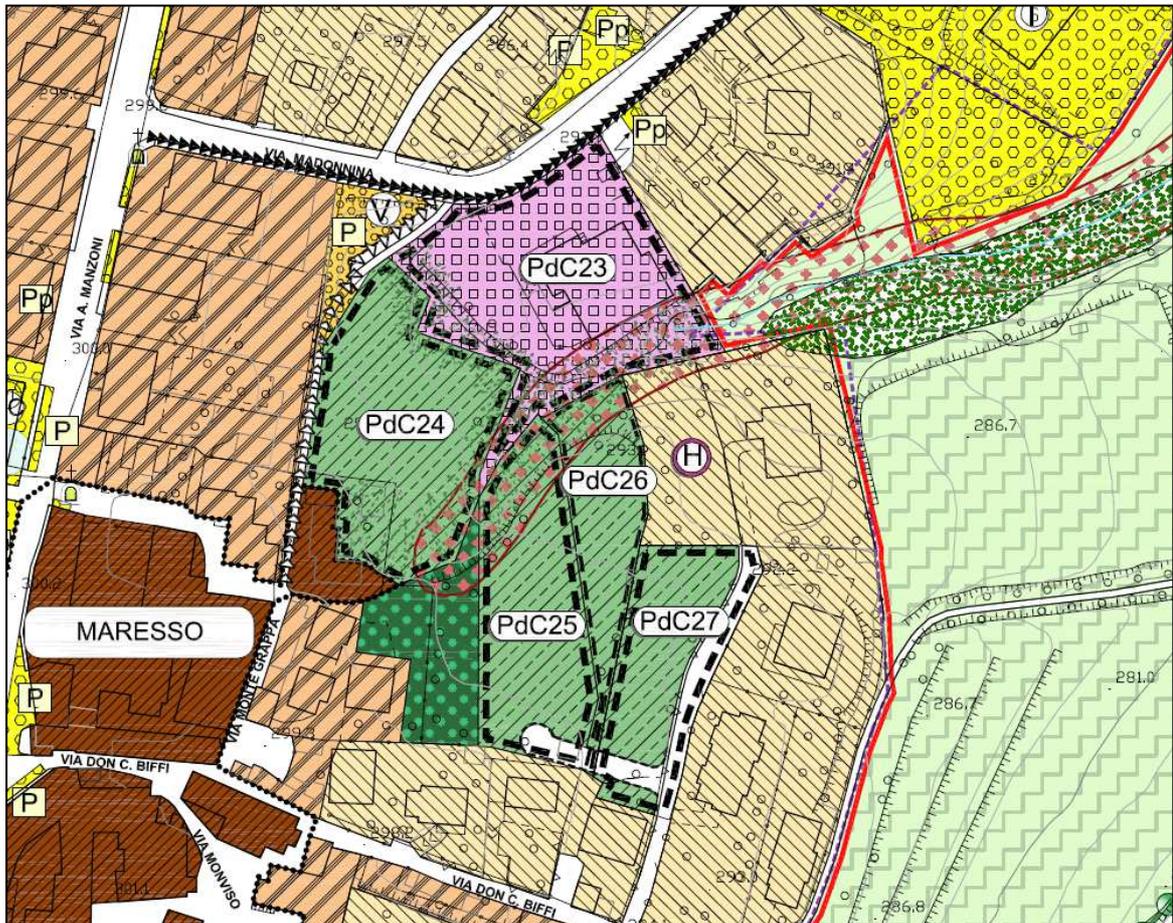
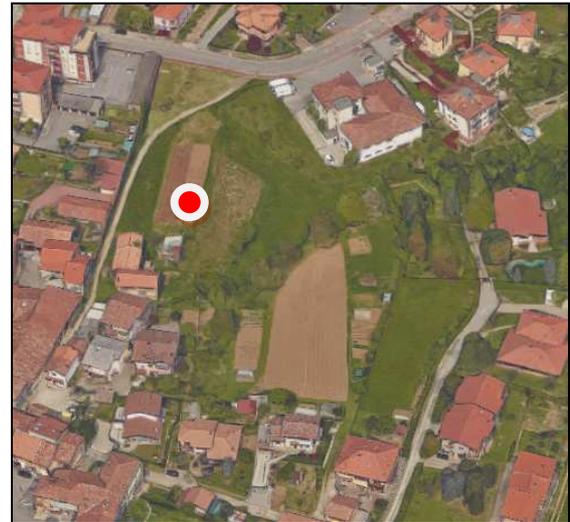
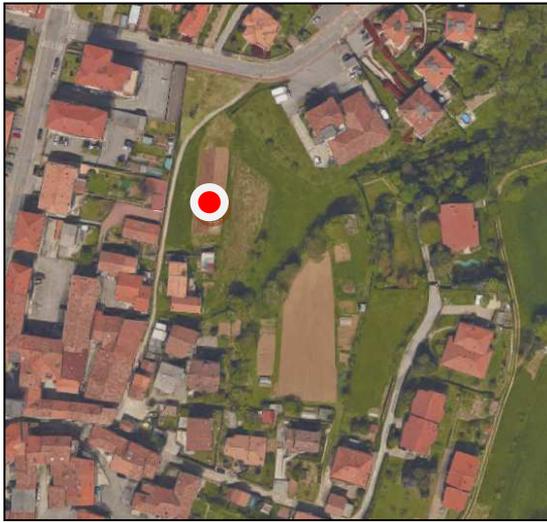
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **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 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA MADONNINA**



**MARESSO**  
**PdC 25 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA DON C. BIFFI**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto libero intercluso con accesso dalla viabilità esistente diramazione della via Don C. Biffi.

La strumentazione urbanistica vigente prevedeva l'edificazione dell'ambito territoriale unitamente ad altre proprietà che, in sede di concertazione hanno manifestato differenti esigenze. L'ambito di trasformazione comprendeva aree libere da edificazione con caratterizzazioni morfologiche ed ambientali differenti oltre che con criticità di sviluppo connesse all'accessibilità dei singoli lotti.

Un ulteriore aggravio nella realizzazione degli interventi derivava dagli oneri di perequazione non congrui rispetto alla situazione economica contemporanea.

La variante urbanistica conserva l'indice volumetrico conferito all'ambito territoriale, identificando il comparto che interessa i terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 694 e n° 695 con il preliminare strumento attuativo del permesso di costruire convenzionato.

L'accesso al comparto avverrà attraverso la diramazione della via Don C. Biffi e poi dalla viabilità in progetto sui comparti denominati PdC n° 26- PdC n° 27.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 2.230,00 mq
  - Indice edificatorio 0,55 mc/mq.
  - Volume : 1.226,50 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

- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

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

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

- **Vincolo urbanistico :**

Gli ambiti contraddistinti con le sigle PdC26 e PdC 27 e l'ambito contraddistinto con la norma speciale di cui alla lettera H dovranno garantire la possibilità di accesso attraverso la resa disponibilità delle aree e la compartecipazione alla strada di accesso. Quanto sopra indipendentemente dalla propria volontà di dar corso all'intervento edilizio che interessa le proprie proprietà

- **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

- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.

Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.

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

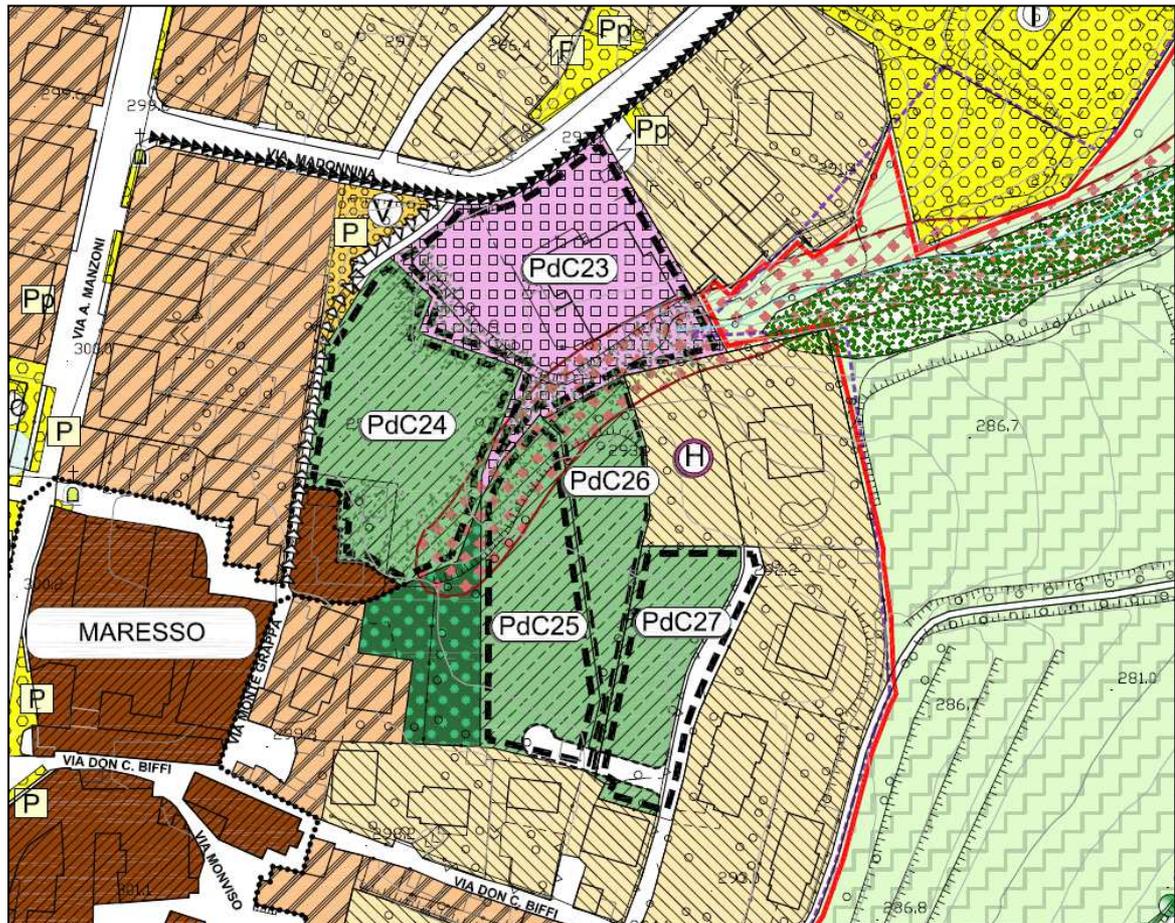
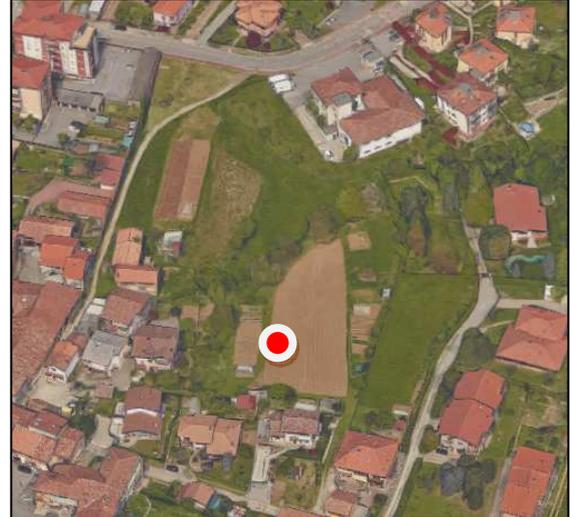
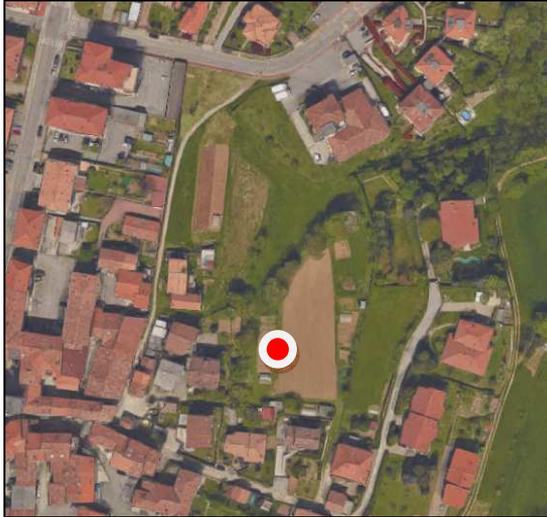
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **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 25 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA DON C. BIFFI**



**MARESSO**  
**PdC 26 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA DON C. BIFFI**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto libero intercluso con accesso dalla viabilità esistente diramazione della via Don C. Biffi.

La strumentazione urbanistica vigente prevedeva l'edificazione dell'ambito territoriale unitamente ad altre proprietà che, in sede di concertazione hanno manifestato differenti esigenze. L'ambito di trasformazione comprendeva aree libere da edificazione con caratterizzazioni morfologiche ed ambientali differenti oltre che con criticità di sviluppo connesse all'accessibilità dei singoli lotti.

Un ulteriore aggravio nella realizzazione degli interventi derivava dagli oneri di perequazione non congrui rispetto alla situazione economica contemporanea.

La variante urbanistica conserva l'indice volumetrico conferito all'ambito territoriale, identificando il comparto che interessa i terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 308 e n° 696 con il preliminare strumento attuativo del permesso di costruire convenzionato.

L'accesso al comparto avverrà attraverso la diramazione della via Don C. Biffi e poi dalla viabilità in progetto sui comparti denominato PdC n° 27.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 1.315,00 mq
  - Indice edificatorio 0,55 mc/mq.
  - Volume : 723,25 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 approfondimenti di settore :**

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

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

• **Vincolo urbanistico :**

L'ambito contraddistinto con la sigla PdC 27 e l'ambito contraddistinto con la norma speciale di cui alla lettera H dovranno garantire la possibilità di accesso attraverso la resa disponibilità delle aree e la compartecipazione alla strada di accesso. Quanto sopra indipendentemente dalla propria volontà di dar corso all'intervento edilizio che interessa le proprie proprietà.

• **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

• **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.

Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.

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

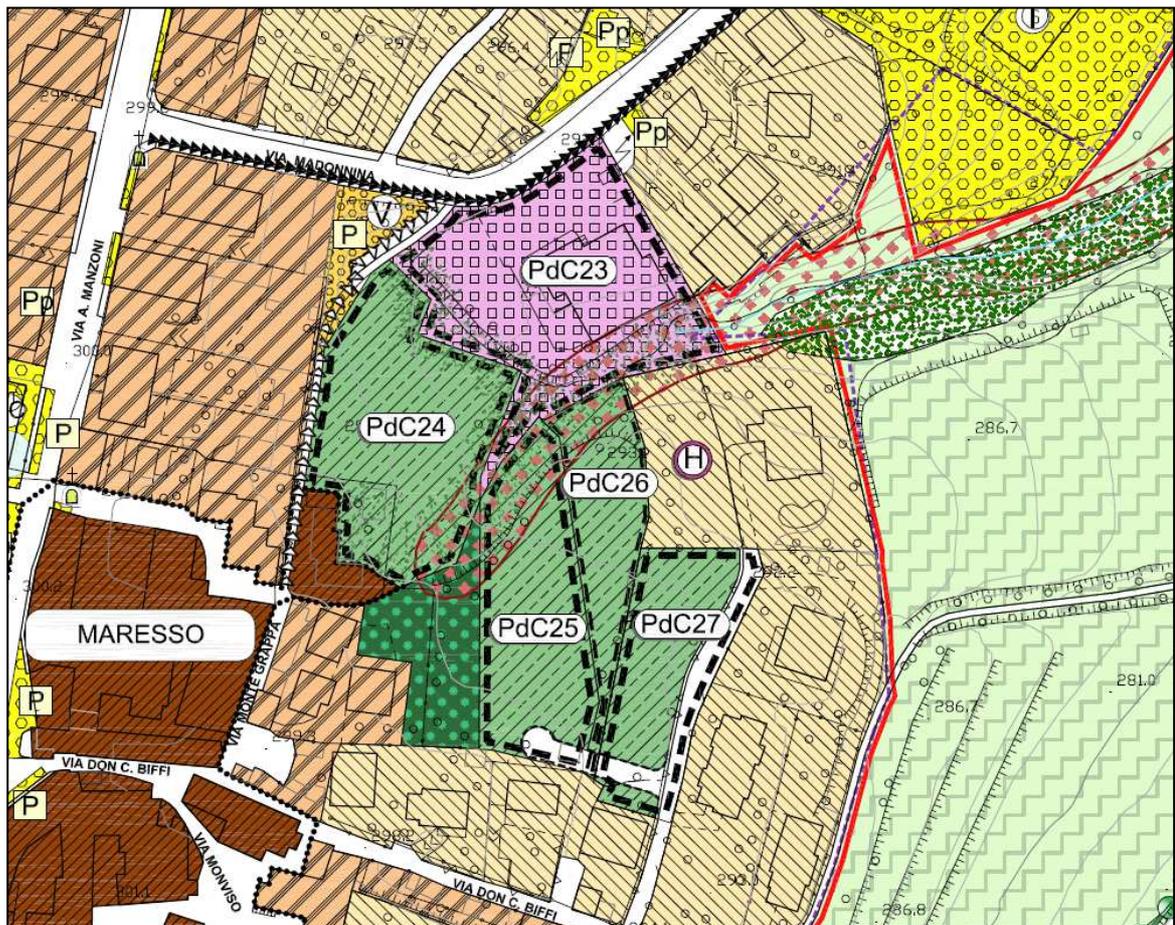
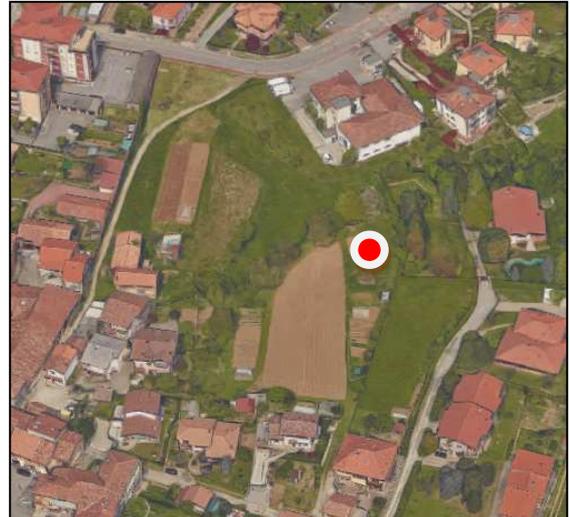
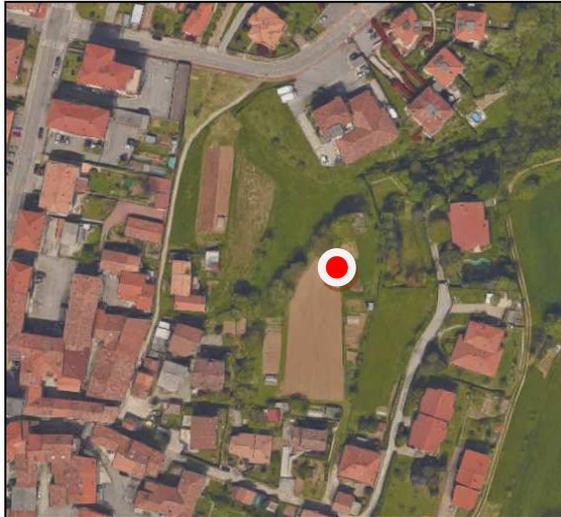
• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

• **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 26 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA DON C. BIFFI**



**MARESSO**

**PdC 27 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

**VIA DON C. BIFFI**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto libero intercluso con accesso dalla viabilità esistente diramazione della via Don C. Biffi.

La strumentazione urbanistica vigente prevedeva l'edificazione dell'ambito territoriale unitamente ad altre proprietà che, in sede di concertazione hanno manifestato differenti esigenze. L'ambito di trasformazione comprendeva aree libere da edificazione con caratterizzazioni morfologiche ed ambientali differenti oltre che con criticità di sviluppo connesse all'accessibilità dei singoli lotti.

Un ulteriore aggravio nella realizzazione degli interventi derivava dagli oneri di perequazione non congrui rispetto alla situazione economica contemporanea.

La variante urbanistica conserva l'indice volumetrico conferito all'ambito territoriale, identificando il comparto che interessa i terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 1423 con il preliminare strumento attuativo del permesso di costruire convenzionato.

L'accesso al comparto avverrà attraverso la diramazione della via Don C. Biffi e poi dalla viabilità in progetto sul comparto medesimo che dovrà servire anche i lotti contraddistinti con la sigla Pdc n° 26- PdC n° 27

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 1.870,00mq
  - Indice edificatorio 0,55 mc/mq.
  - Volume : 1.028,50 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

- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**  
**Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
- **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. La nuova edificazione dovrà inserirsi in modo coerente rispetto al contesto di valore ambientale e paesistico circostante.
- **Vincolo urbanistico :**  
L'ambito contraddistinto con la sigla PdC 27 e l'ambito contraddistinto con la norma speciale di cui alla lettera H dovranno garantire la possibilità di accesso attraverso la resa disponibilità delle aree e la compartecipazione alla strada di accesso anche ai comparti contraddistinti con la sigla Pdc n° 26- PdC n° 27. Quanto sopra indipendentemente dalla propria volontà di dar corso all'intervento edilizio che interessa le proprie proprietà.
- **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
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.  
Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.  
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.)

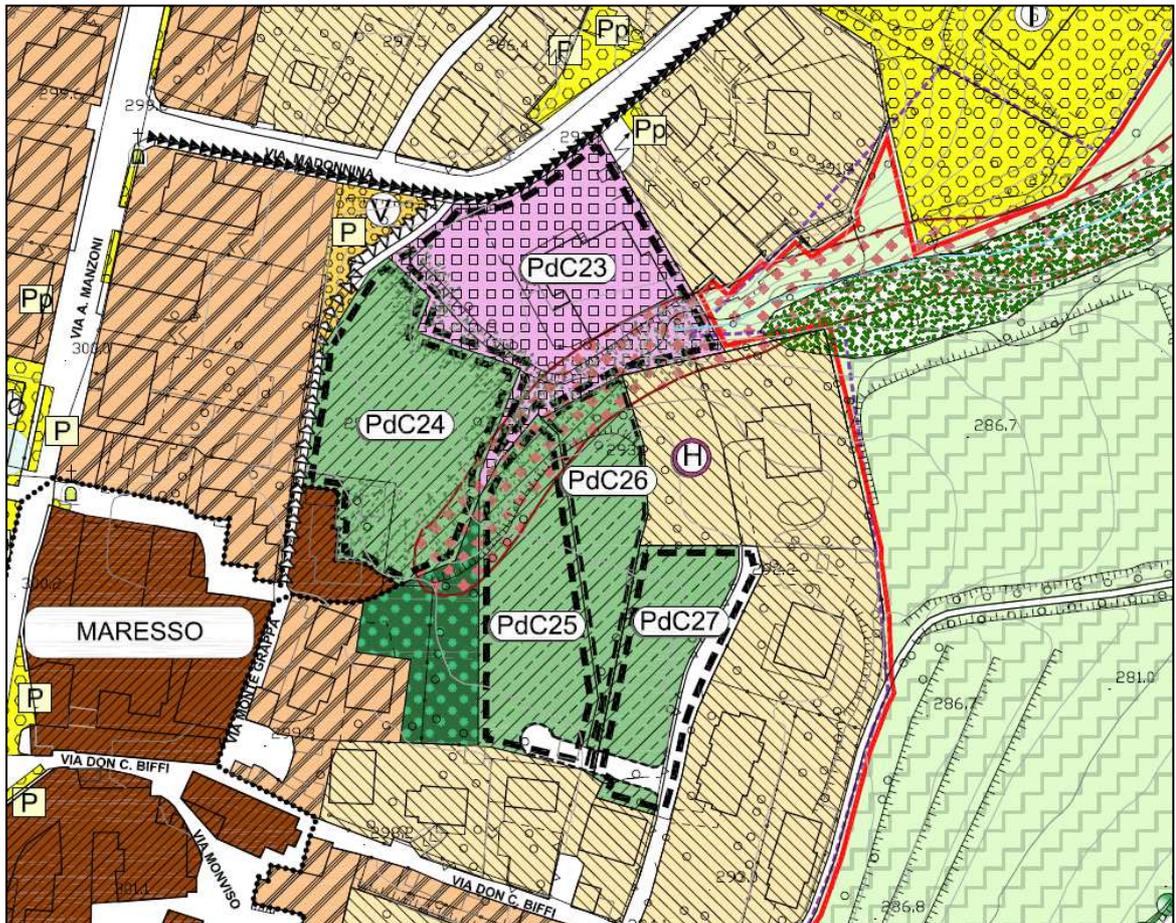
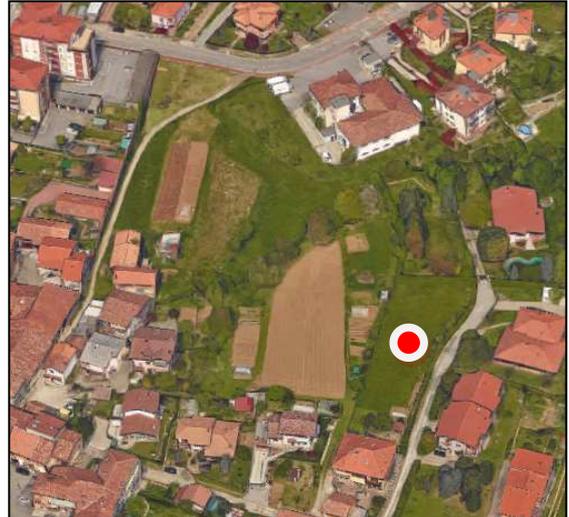
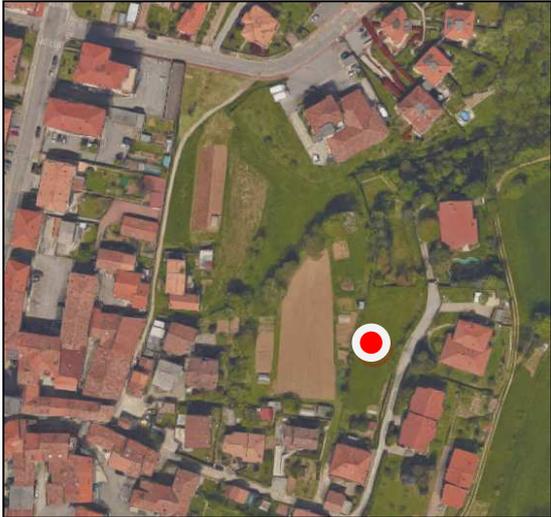
#### **Regime vincolistico**

- **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 27 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA DON C. BIFFI**



**MARESSO**  
**PdC 28 - 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 che la strumentazione urbanistica vigente classifica in parte in aree standard ed in parte in zona edificabile non legando l'attuazione degli interventi alla cessione delle suddette aree funzionali ad un utilizzo pubblico.

La variante urbanistica conserva l'indice volumetrico conferito all'ambito territoriale, identificando in un comparto, che comprende entrambe le aree, sia quelle edificabili che quelle con destinazione standard pubblica, 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.

**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: 1.410,00 mq.
  - Superficie fondiaria: 2.280,00 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
- 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.

- **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.

- **Perequazione urbanistica**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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. Gli importi dovuti al comune, saranno oggetto, unitamente alle somme afferenti agli oneri concessori di computo per la realizzazione degli spazi da destinare al suddetto allargamento stradale ed alla realizzazione dei parcheggi pubblici.

- **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)
- 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

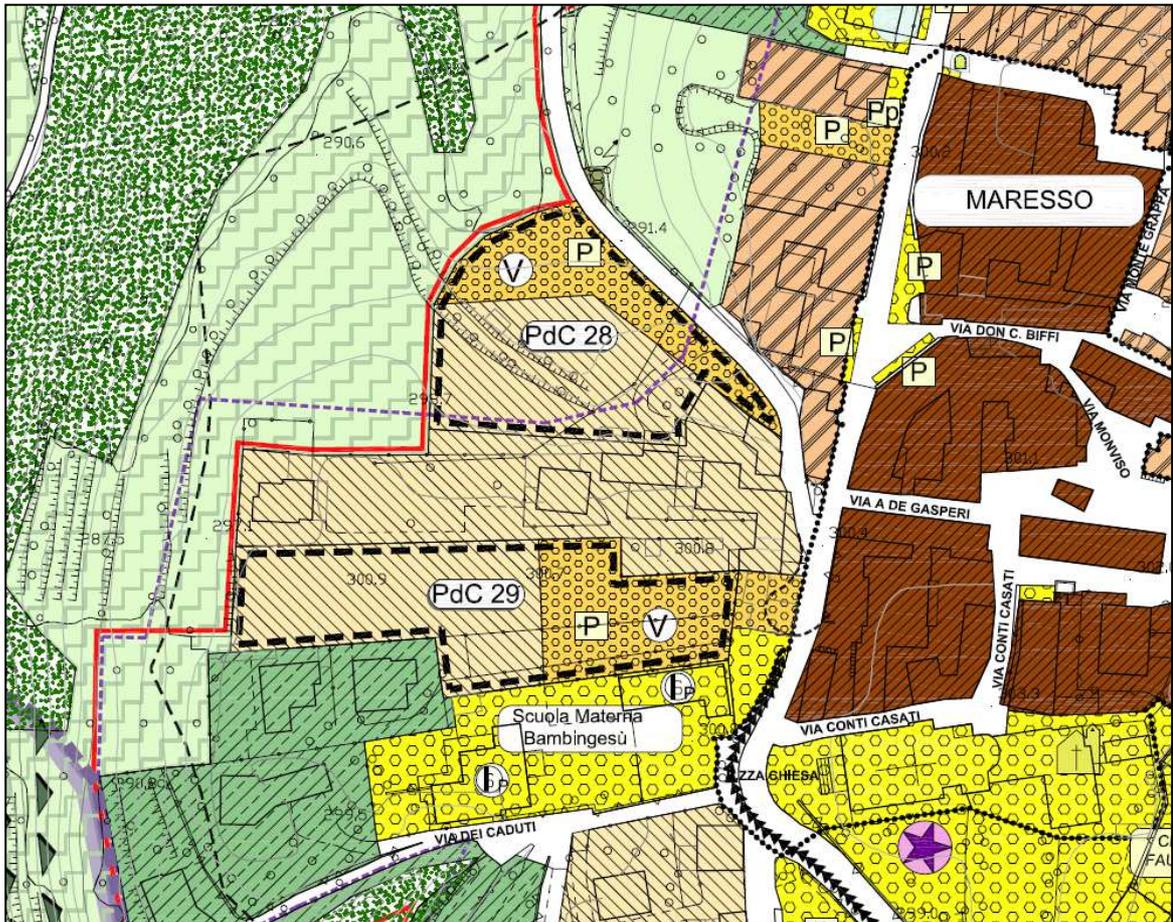
a prevalente valenza ambientale

- **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 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA DEI MULINI**



**MARESSO**  
**PdC 29 - 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 che la strumentazione urbanistica vigente classifica in parte in ambito a verde privato ed in parte in zona edificabile con concessione singola.

In considerazione delle esigenze rilevate nel progetto del piano urbano del traffico di riorganizzare gli spazi antistanti la chiesa di Maresso anche per migliorare il transito veicolare e l'accesso alla via dei Mulini oltre che delle significative carenze di spazi da destinare a parcheggio al servizio sia dell'istituto scolastico che del centro storico della frazione si è identificato un'area strategica da destinare a standard pubblico per assolvere alle suddette funzioni.

La variante urbanistica 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.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 4.000,00 mq
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Area standard da destinare ad allargamento stradale e spazi per il parcheggio 1.500,00 mq.
- Superficie fondiaria: 2.500,00 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

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.
- **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.
- **Perequazione urbanistica**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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. Gli importi dovuti al comune, saranno oggetto, unitamente alle somme afferenti agli oneri concessori di scomputo per la realizzazione degli spazi da destinare alla razionalizzazione degli spazi da destinare a parcheggio ed alla razionalizzazione degli spazi pubblici.
- **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.)

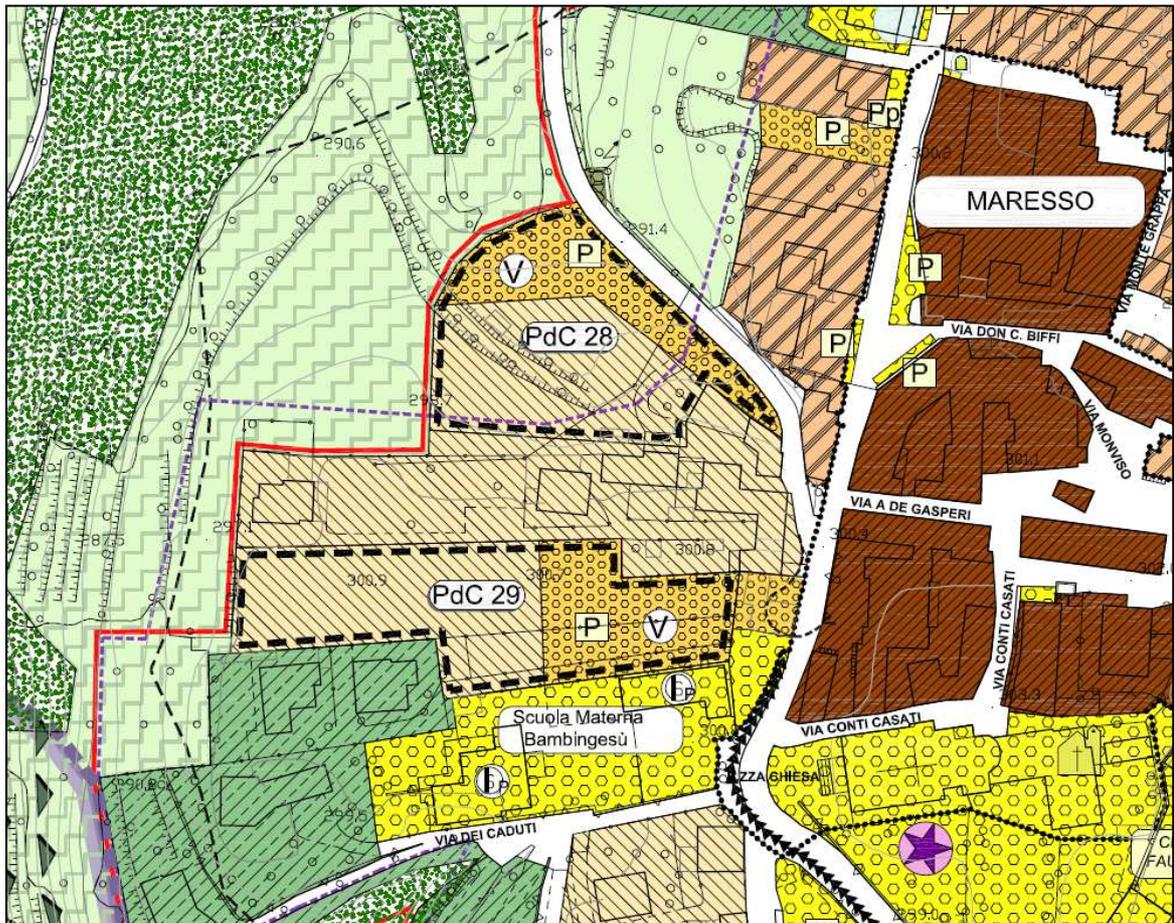
### **Regime vincolistico**

- 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)
  - 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 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**PIAZZA CHIESA**



**MARESSO**

**PdC 30 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

**VIA SAN C. BORROMEIO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un'area libera posta ad est della via San Carlo Borromeo, già classificata dalla vigente strumentazione urbanistica come ambito di trasformazione sottoposto a permesso di costruire convenzionato.

La variante urbanistica 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.

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.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 1.600,00 mq
  - Indice edificatorio: 0,50 mc/mq.
  - Volumetria: 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
- 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.

- **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

- **Perequazione urbanistica**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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. Gli importi dovuti al comune, saranno oggetto, unitamente alle somme afferenti agli oneri concessori di scomputo per la realizzazione del tratto di ciclopedonale davanti al lotto ed alla formazione della strada di accesso ad est del lotto come meglio sopra descritto.

- **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

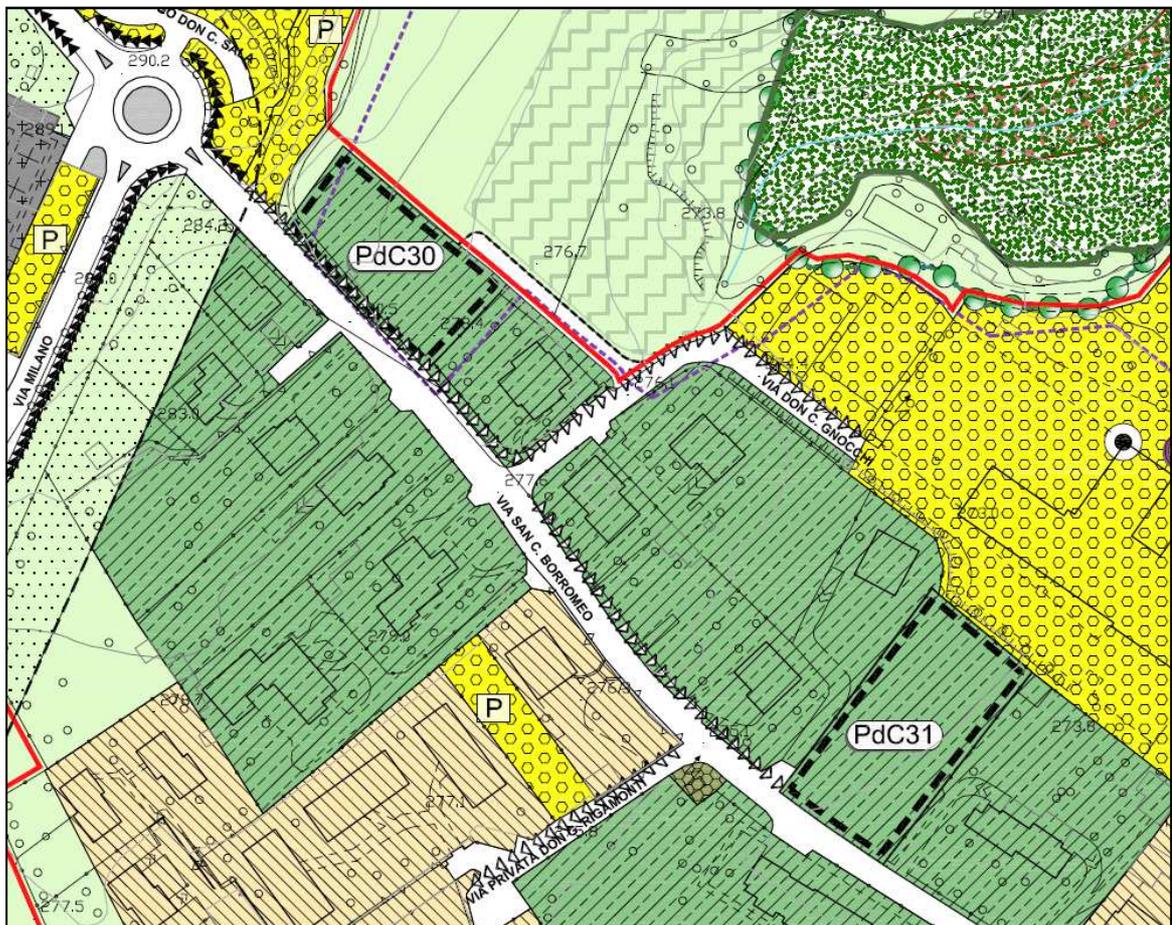
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **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 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA SAN C. BORROMEIO**



**MARESSO**  
**PdC 31 - 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.

La pianificazione urbanistica vigente sottopone il comparto a permesso di costruire convenzionato ponendo in capo al medesimo oneri perequativi gravosi che non rendono sostenibile il quadro economico degli interventi edilizi.

La variante urbanistica conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente ed, in uniformità con il criterio adottato per tutti gli altri comparti, adegua gli oneri perequativi adattandoli alla situazione economica contemporanea 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.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 2.200,00 mq
- Indice edificatorio: 0,50 mc/mq.
- Volume : ..... 1.100,00 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
- 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.
  
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.  
Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.  
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.)

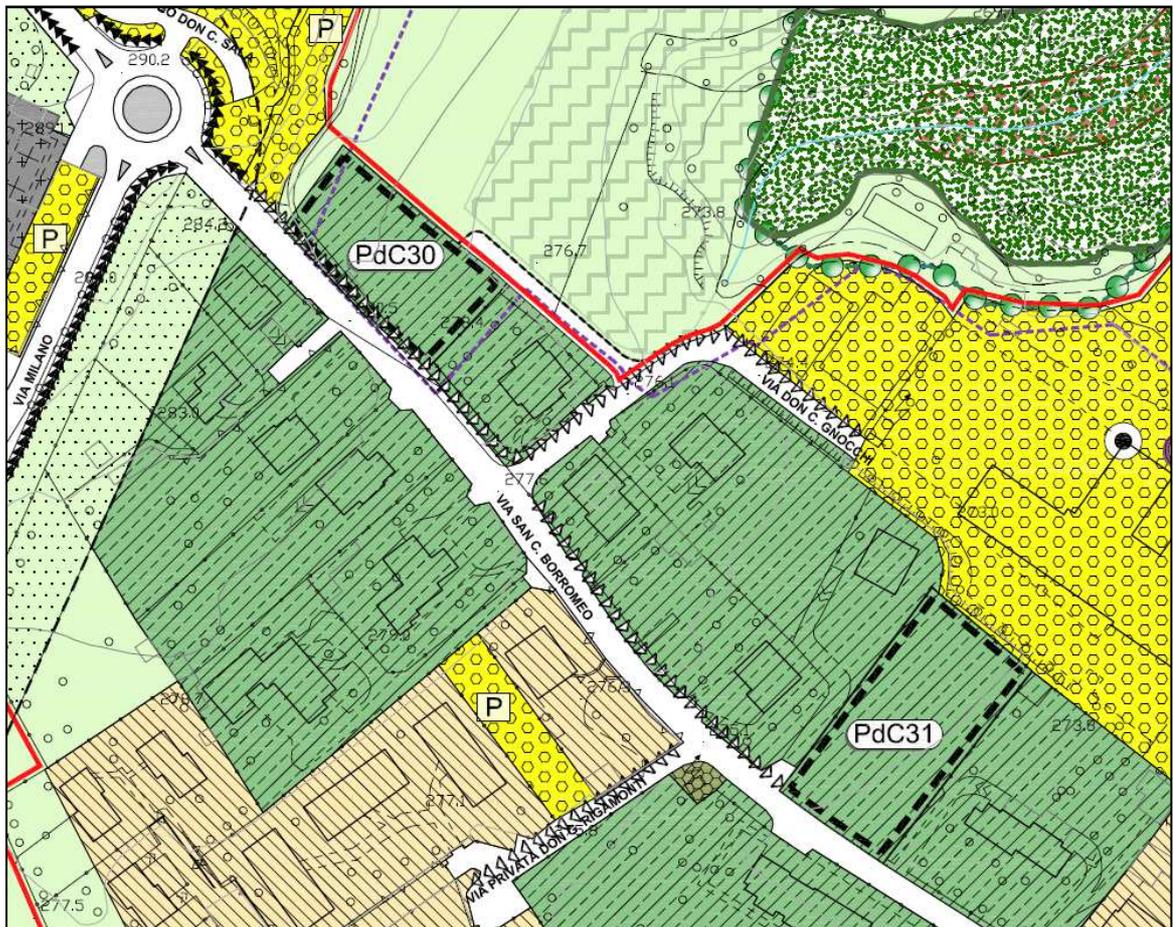
#### **Regime vincolistico**

- **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 31 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA SAN C. BORROMEIO**



**MARESSO**  
**PdC 32 - 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.

La pianificazione urbanistica vigente sottopone il comparto a permesso di costruire convenzionato ponendo in capo al medesimo oneri perequativi gravosi che non rendono sostenibile il quadro economico degli interventi edilizi.

La variante urbanistica conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente ed, in uniformità con il criterio adottato per tutti gli altri comparti, adegua gli oneri perequativi adattandoli alla situazione economica contemporanea 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.

**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

- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.

Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.

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.)

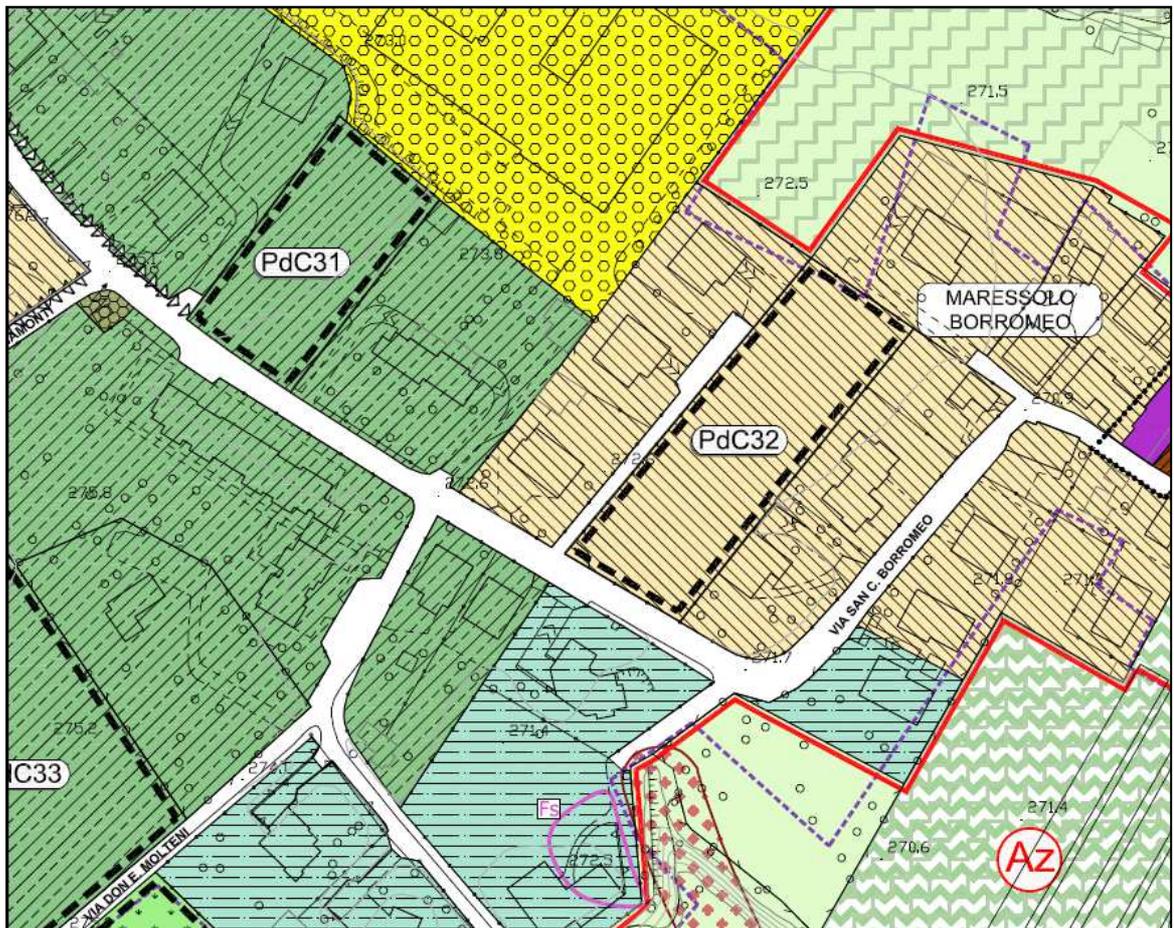
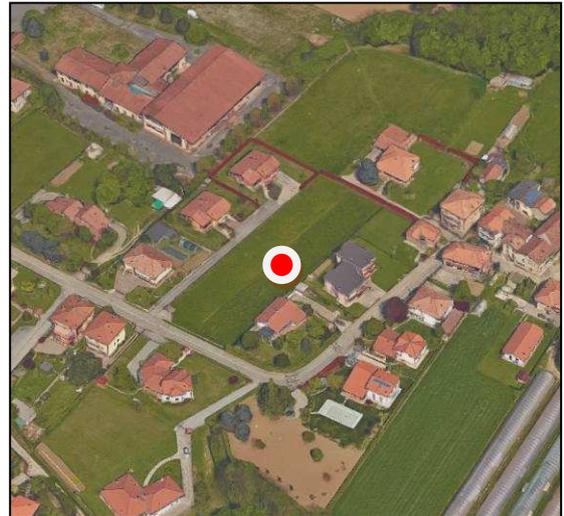
### **Regime vincolistico**

- **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 32 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA SAN C. BORROMEO**



**MARESSO**  
**PdC n° 33 - 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

La pianificazione urbanistica vigente prevede l'attuazione degli interventi attraverso la redazione di un permesso di costruire convenzionato con il conferimento all'area a rada densità di un indice edificatorio di 0,50 mc/mq. con perequazione urbanistica.

La variante urbanistica 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.

**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
- 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
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.  
Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.  
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.)

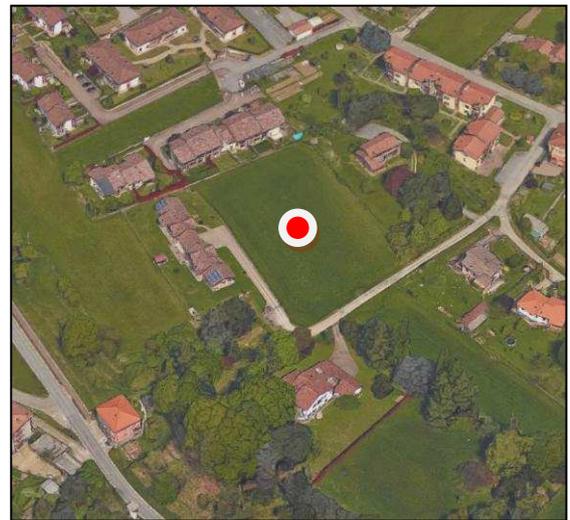
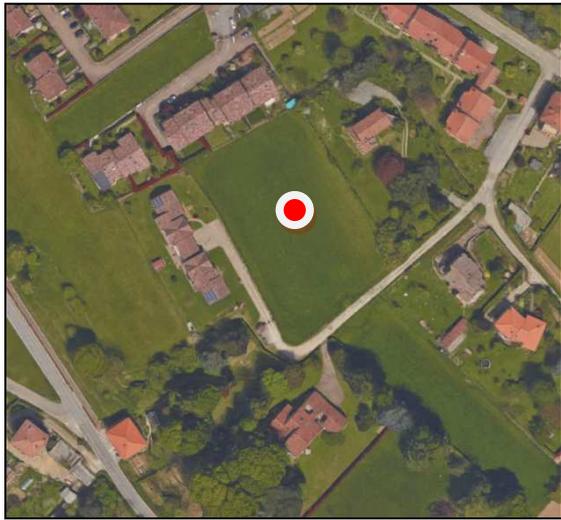
#### **Regime vincolistico**

- **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 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA DON E. MOLteni**



**MARESSO**  
**PdC n° 34- 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

La pianificazione urbanistica vigente prevede l'attuazione degli interventi attraverso la redazione di un permesso di costruire convenzionato con il conferimento all'area a rada densità di un indice edificatorio di 0,50 mc/mq. con perequazione urbanistica.

La variante urbanistica 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.

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.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 7.650,00 mq  
(terreni contraddistinti 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

- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.

Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.

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

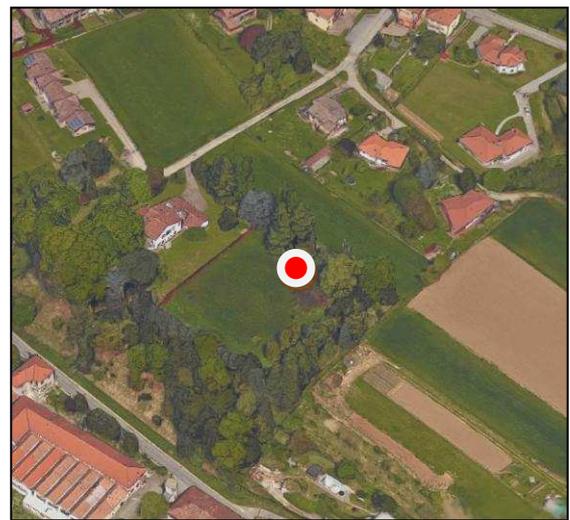
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **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- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA DON E. MOLteni**



**MARESSO**  
**PdC n° 35 - 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.

La pianificazione urbanistica vigente prevede l'attuazione degli interventi attraverso la redazione di un permesso di costruire convenzionato con il conferimento all'area a media densità di un indice edificatorio di 1,00 mc/mq. con la cessione ad uso pubblico della suddetta scoscesa posta lungo la via Milano priva di utilità pubblica e dalla quale non è possibile, a causa della differenza di quote, realizzare l'accesso per la nuova edificazione.

La variante urbanistica 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.

**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

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.

- **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

- **Perequazione urbanistica**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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. Gli importi dovuti al comune, saranno oggetto, unitamente alle somme afferenti agli oneri concessori di scomputo per la realizzazione delle opere pubbliche di cui al precedente capitolo.

- **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



**LOCALITA' OSSOLA**

**PdC 36 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

**VIA ADDA**

Il comparto interessa un lotto di completamento in un contesto di tessuto urbano consolidato. La pianificazione urbanistica vigente sottopone il comparto a permesso di costruire convenzionato ponendo in capo al medesimo oneri perequativi gravosi che non rendono sostenibile il quadro economico degli interventi edilizi.

La variante urbanistica conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente ed, in uniformità con il criterio adottato per tutti gli altri comparti, adegua gli oneri perequativi adattandoli alla situazione economica contemporanea 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.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 2.290,00 mq
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Volume : ..... 2.290,00 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
- 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.
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**  
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.  
Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.  
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.)

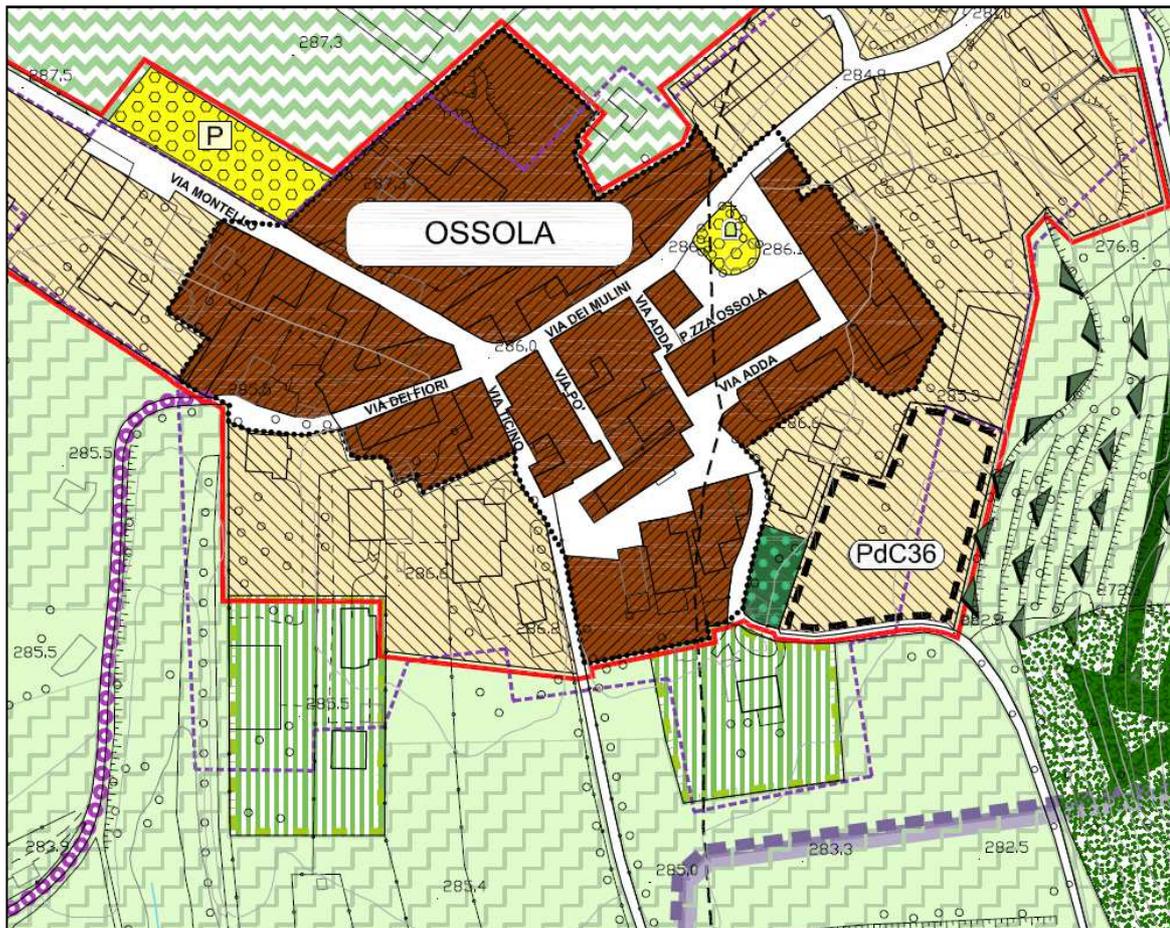
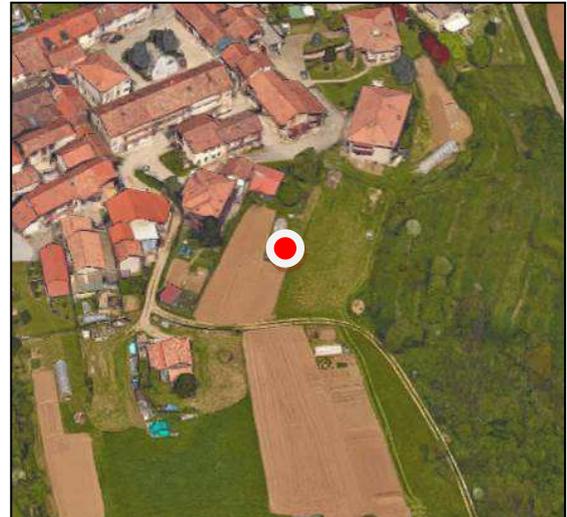
#### **Regime vincolistico**

- **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)
  - 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 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

**LOCALITA' OSSOLA**  
**PdC 36 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA ADDA**



**LOCALITA' C.NA BERGAMINELLA**  
**PdC 37 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA KENNEDY**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa una edificazione realizzata in attuazione della previgente strumentazione urbanistica P.R.G. autorizzata come struttura di ristorazione, l'edificazione è stata inserita dal vigente P.G.T. in zona agricola non consentendo il recupero del costruito esistente.

La variante urbanistica comprende l'edificio e l'area di pertinenza circostante in un ambito sottoposto a permesso di costruire convenzionato così da consentire il recupero dell'edificazione ora dismessa a fronte di perequazione urbanistica.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 1.160,00 mq
- Volume : esistente  
E' ammesso il cambio di destinazione d'uso nella destinazione residenziale dei volumi realizzati in attuazione di titolo abilitativo edilizio depositato agli atti del comune, previo pagamento degli oneri concessori dovuti ed in vigore al momento della formulazione della richiesta
- Altezza: esistente
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- 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:  
In considerazione della vicinanza dell'immobile al nucleo di impianto storico e a contesti di valore agricolo, nel progetto di recupero dell'edificazione esistente dovrà essere posta una particolare attenzione al progetto del verde al fine di un corretto inserimento paesaggistico dei luoghi.

- **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

- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.30,00. 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.

Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.

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)
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone

- **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

**LOCALITA' C.NA BERGAMINELLA**  
**PdC 37 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA KENNEDY**

