



COMUNE DI

MISSAGLIA

PROVINCIA DI LECCO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO:

PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO - LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
AMBITO DI TRASFORMAZIONE - LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI:

REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE DI RECUPERO E COMPLETAMENTO - SOSTENIBILITA' V.A.S.

PARTE SECONDA

adozione delibera C. C. n° del .2021
approvazione delibera C. C. n° del .2021

il tecnico

dott. arch. Marielena Sgroi

il Sindaco

sig. Bruno Crippa

Assessore Urbanistica

ing. Paolo Redaelli

responsabile Area Tecnica
autorità procedente VAS

arch. Maurizio Corbetta

Autorità
competente VAS

ing. Fausto Milani

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE
PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

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

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

PREMIALITÀ VOLUMETRICHE E DEROGHE

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

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

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

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

AMBITI TERRITORIALI

- CS- Centro storico e Nuclei di Antica Formazione

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

- VS- Ville storiche con parco

- VC- Ville contemporanee con parco

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

PREMIALITÀ ECONOMICHE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 - IL DOCUMENTO DI PIANO

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

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

1.3- IL PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

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

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

1.4- IL PIANO DEI SERVIZI

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

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

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

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

1.5 - LA L.R. 31/14 - CONSUMO DI SUOLO LA LEGGE REGIONALE 18/19 – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

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

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

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

L.R. 31/2014

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

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

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

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

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

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

e) **rigenerazione urbana**: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 11 della l.r. 12/2005, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.

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

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

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

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

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

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

1.6 - LA STIMA DEL FABBISOGNO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
 AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
 SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

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

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
 AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
 SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

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

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

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

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
 AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
 SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

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

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

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

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

Tipologie Ville

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

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

quota pari al 20% 4.552,89 mc.

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

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

Incremento abitanti derivanti dalla realizzazione di ville

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

Tipologie edilizie a palazzine con appartamenti

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

Progetto di Rigenerazione

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

quota pari al 10% 8.810,40 mc.

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

quota pari al 10% 8.810,40 mc.

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

quota pari al 10% 8.810,40 mc.

Valutazioni Generali

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

quota pari al 20% 17.620,80 mc.

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

quota pari al 20% 17.620,80 mc.

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

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

Incremento abitanti derivanti dalla realizzazione di palazzine con appartamenti

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

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

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

1.7 - L'APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO

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

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

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

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

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

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

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

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

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

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

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

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

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

DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

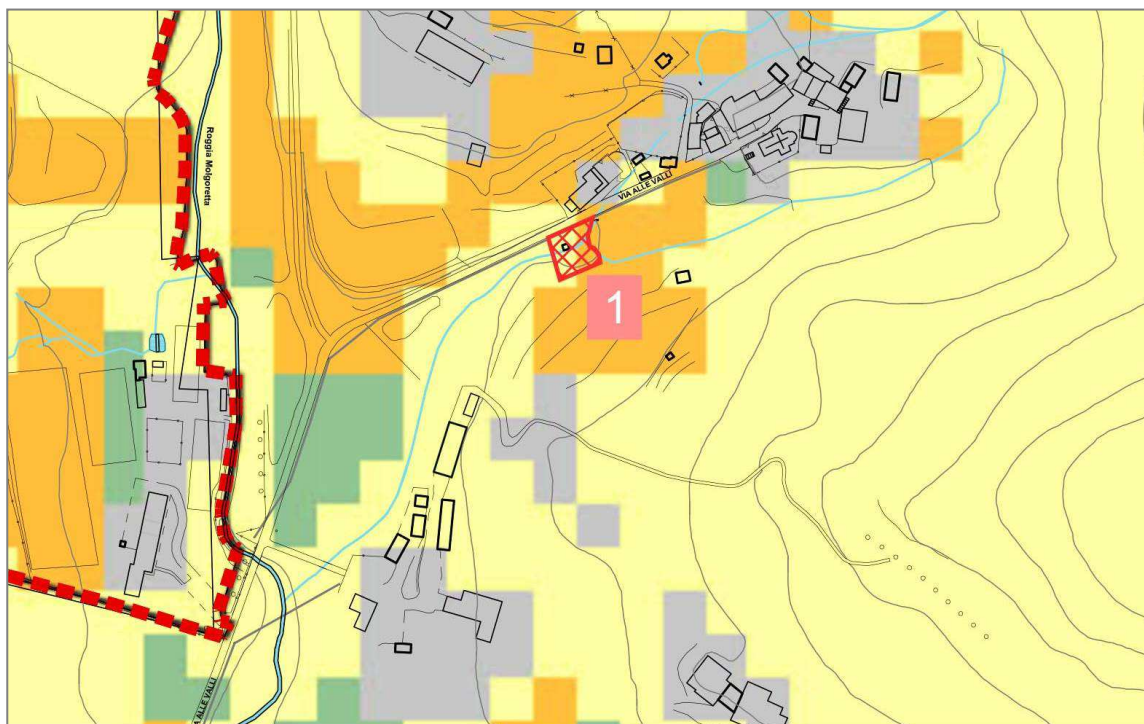
Il nuovo piano del territorio prevede la realizzazione di un impianto di fitodepurazione di una piccola parte dell'area edificabile, attualmente area agricola.

SOSTENIBILITA' DELLA VAS

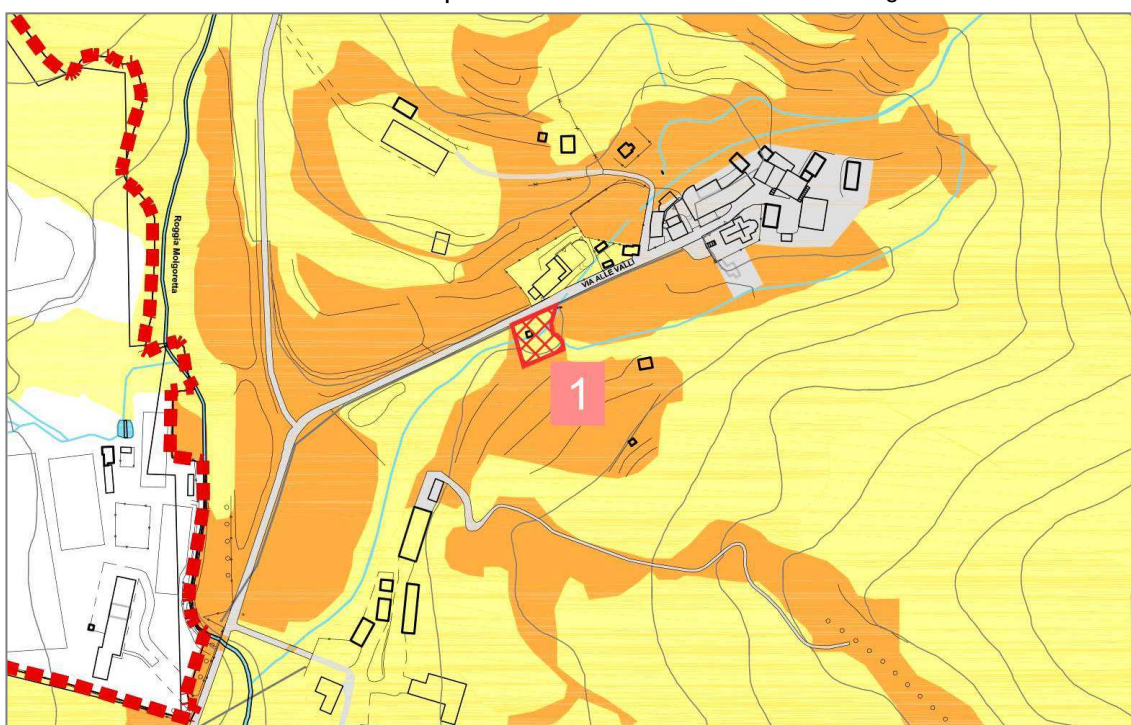
In considerazione della fisicità dei luoghi e dell'esiguità dell'ambito oggetto di trasformazione, non si rilevano criticità rispetto alla sostenibilità della variante introdotta poiché non comporta nuova edificazione ma la realizzazione di un servizio pubblico.

La soluzione proposta dalla variante urbanistica utilizza una parte di suolo agricolo per lo più di bassa qualità naturalistica agricola ed ambientale, al fine di poter servire delle abitazioni prive di fognatura di un impianto di fitodepurazione.

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



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

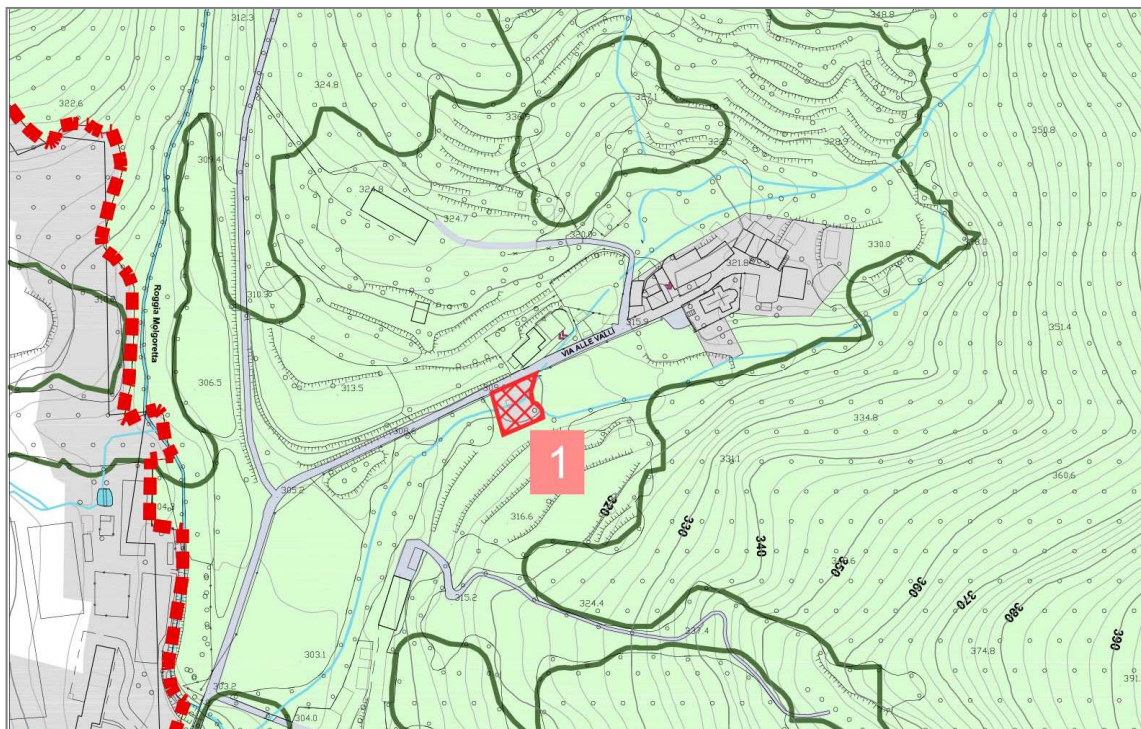


Stralcio Carta del consumo di suolo - - qualità dei suoli liberi - CARTA DI SINTESI

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



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

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

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

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

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

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : ALCALINA

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

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

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

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

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

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

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

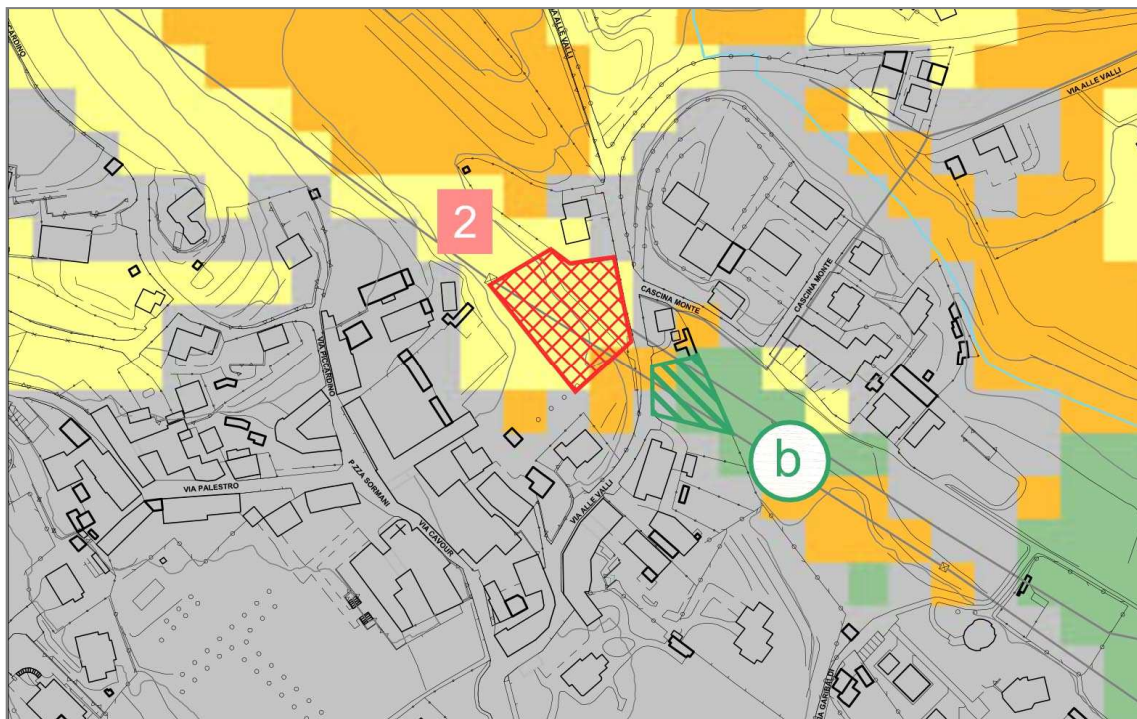
DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

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

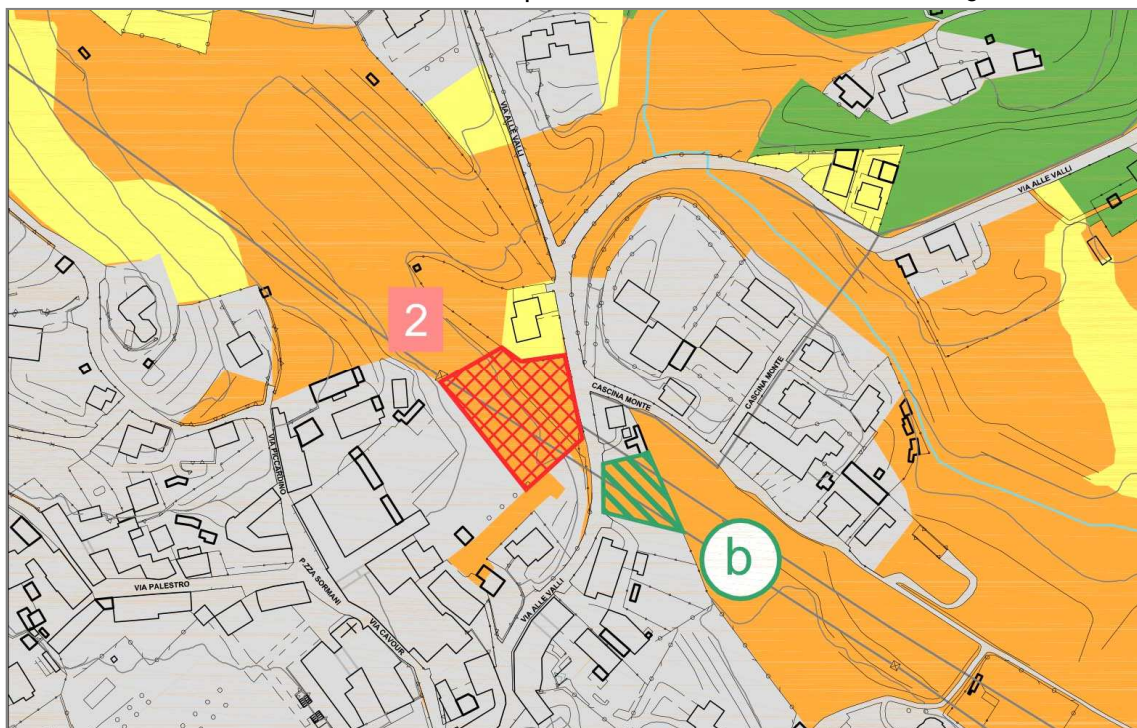
SOSTENIBILITA' DELLA VAS

In considerazione della fisicità dei luoghi che consente esclusivamente la realizzazione di una edificazione interrato finalizzata a rendere maggiormente sostenibile l'intervento di rigenerazione urbana e quindi rendere possibile un accesso idoneo per i veicoli e consentire la realizzazione di autorimesse interrato volte a garantire la dotazione minima ai sensi della L.122/89e s.m.i., non si rilevano criticità rispetto alla sostenibilità della variante introdotta.

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



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



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

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

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

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

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

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

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

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

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

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

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

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

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

DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

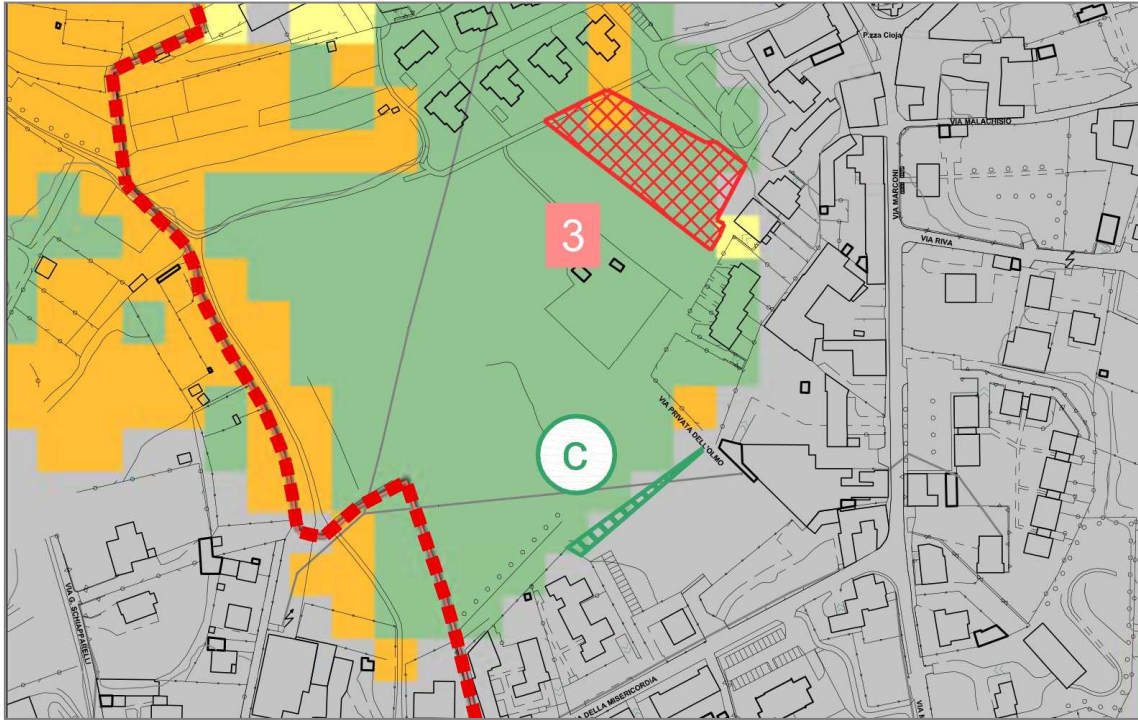
Il nuovo piano del territorio prevede l'estensione, in un contesto attualmente agricolo, dell'area dove attualmente è stato realizzato un parcheggio pubblico al fine di realizzare un ampliamento di quest'ultimo al servizio della Villa Cioja, proprietà comunale per la rifunzionalizzazione del compendio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

SOSTENIBILITA' DELLA VAS

In considerazione della ubicazione dei contesti posti in continuità con l'area a parcheggio esistente, nonché la finalità pubblica che interessa i contesti di supporto alla fruizione del recupero del compendio dismesso di Villa Cioja si reputa la trasformazione proposta sostenibile.

La variante urbanistica utilizza una parte di suolo agricolo di qualità media con la finalità di garantire la dotazione necessaria di spazi da destinare a parcheggio pubblico per la fruizione di villa Cioja e a sostegno del recupero delle parti dismesse del vecchio nucleo di Missagliola.

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



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

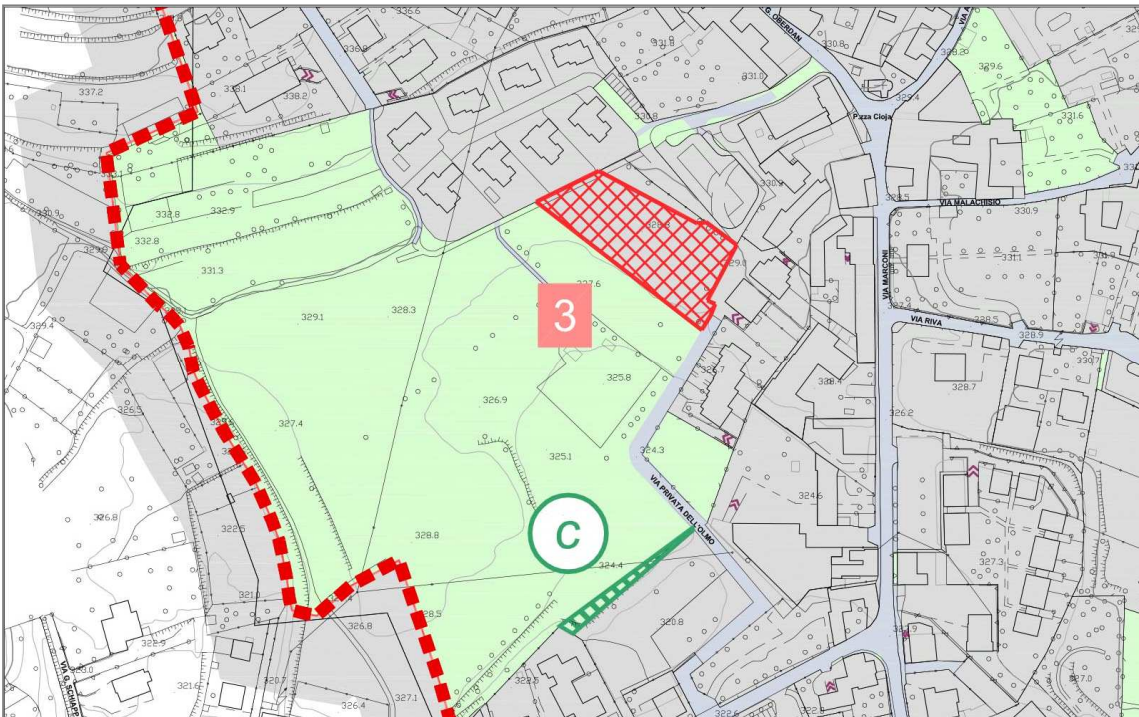


Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

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



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

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

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

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

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

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

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

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

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

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

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

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

DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

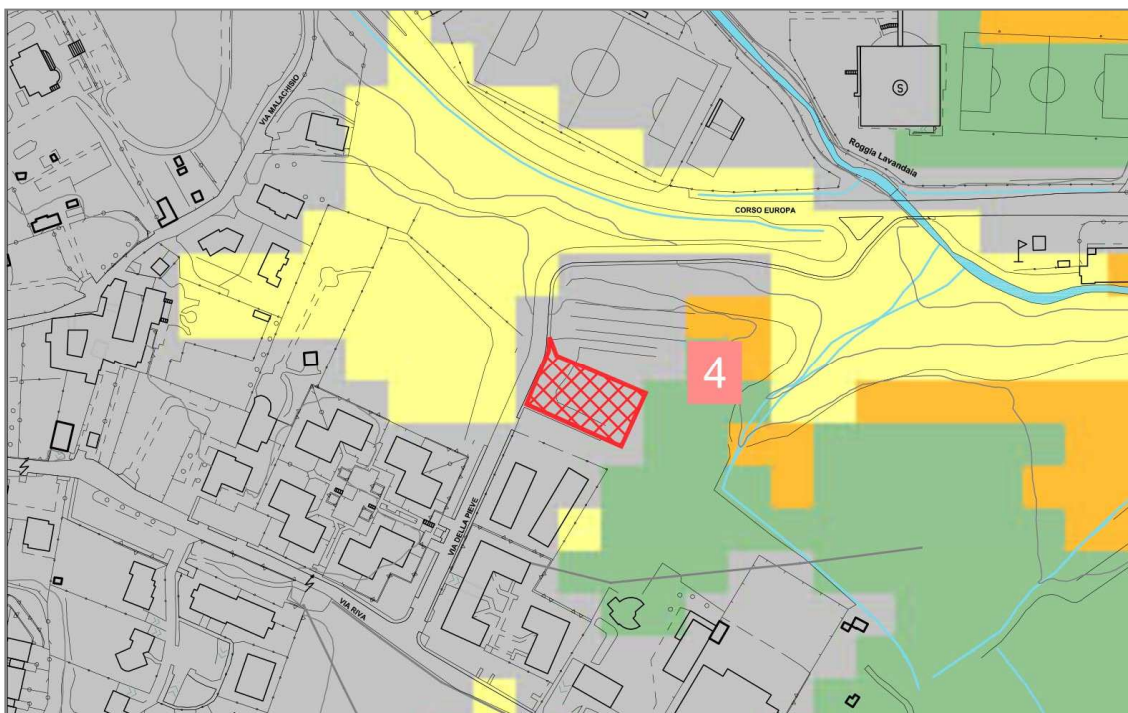
Il nuovo piano del territorio prevede che l'edificabilità del lotto possa concretizzarsi solo a fronte del trasferimento, con atto di asservimento volumetrico delle volumetrie in eccedenza rispetto ai comparti di centro storico (Pdr1v e Pdr2v) , individuati come ambiti di rigenerazione urbana nella deliberazione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

SOSTENIBILITA' DELLA VAS

In considerazione della fisicità dei luoghi che rileva gli ambiti come superfici urbanizzate e/o urbanizzabile poste in continuità con ambiti già edificati, si reputa la variante sostenibile poiché costituisce un completamento del tessuto urbano residenziale esistente.

La soluzione proposta dalla variante urbanistica utilizza una parte di suolo agricolo di bassa qualità naturalistica agricola ed ambientale, al fine di poter agevolare gli interventi di rigenerazione nel centro di Missaglia

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



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

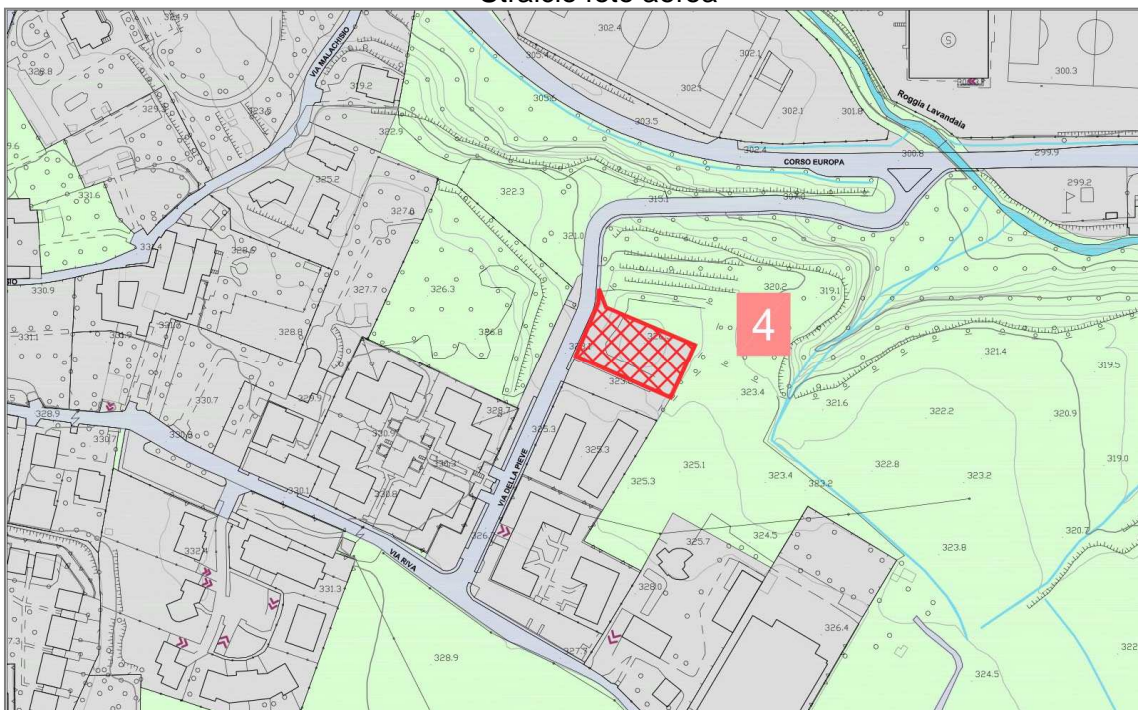


Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

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



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

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

5 - AMPLIAMENTO AREA DI PERTINENZA PDR9
LOC. CAMPÙ SUPERIORE

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

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

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

Analisi dei suoli liberi (DUSAF AGRONOMICO):

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

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

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

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

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

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

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

DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

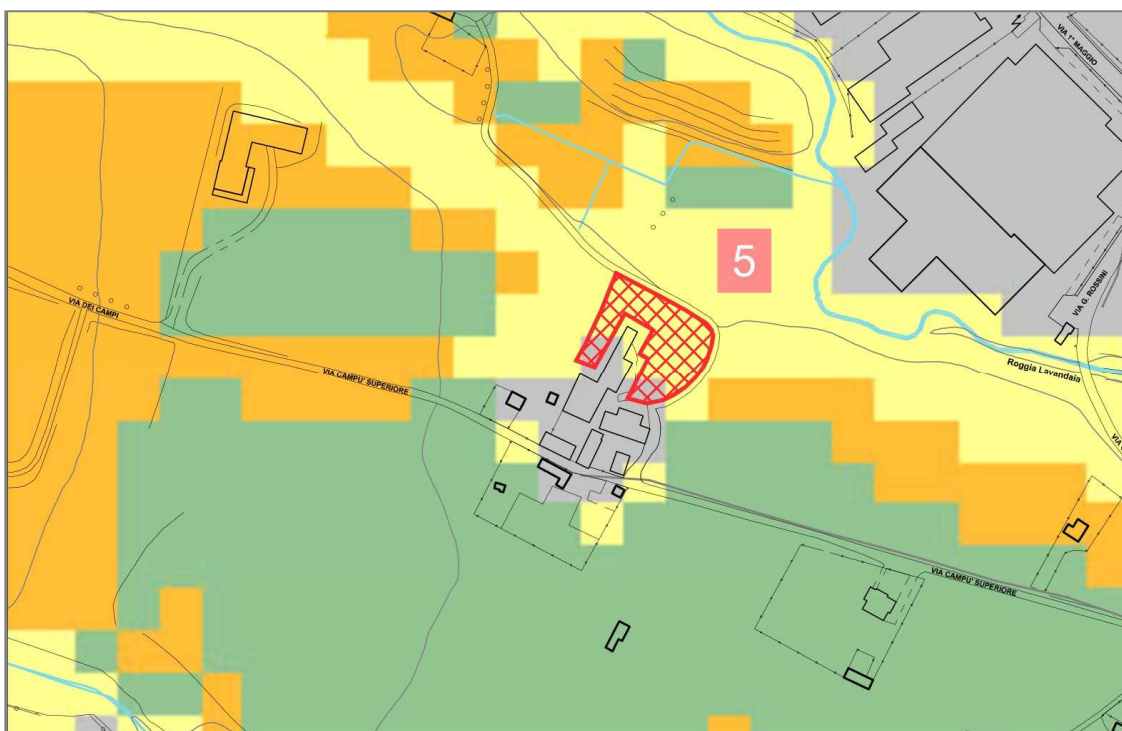
Il nuovo piano del territorio prevede l'estensione dell'ambito territoriale sino a comprendere gli ambiti pertinenziali appartenenti alla medesima proprietà con la finalità di incentivare un intervento di recupero del patrimonio edilizio dismesso, già individuato quale ambito della rigenerazione ai sensi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

SOSTENIBILITA' DELLA VAS

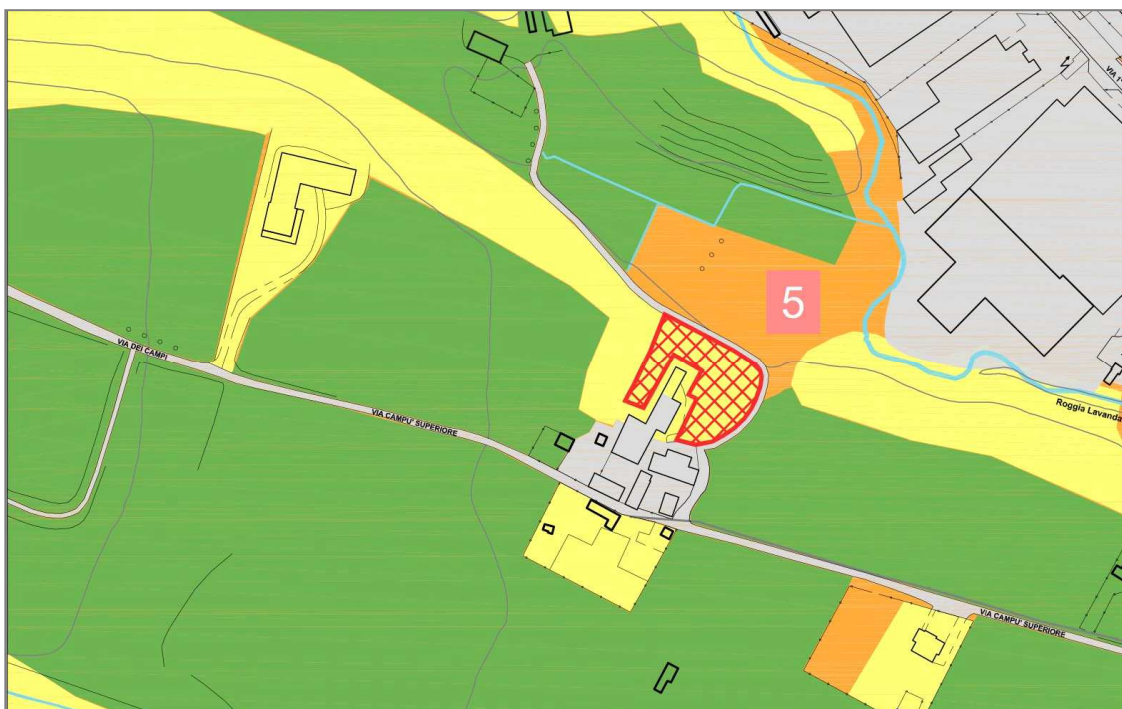
In considerazione della fisicità dei luoghi per cui la pertinenza dell'immobile appartenente al centro storico è delimitata dalla viabilità di accesso e rileva una qualità dei suoli bassa si reputa l'intervento sostenibile.

La soluzione proposta dalla variante urbanistica utilizza una parte di suolo agricolo di bassa qualità naturalistica agricola ed ambientale, al fine di consentire la realizzazione degli spazi per la sosta e quindi incentivare il recupero del compendio attualmente dismesso.

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

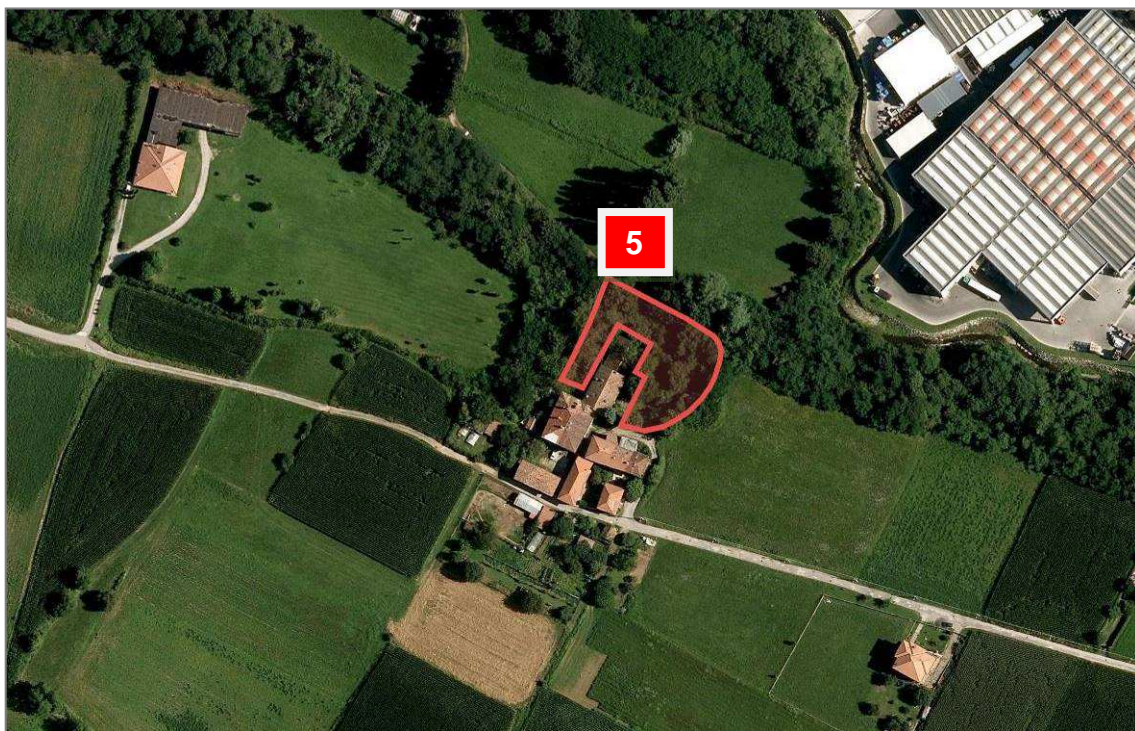


Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

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



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

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

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

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

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

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

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

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

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

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

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

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

DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

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

SOSTENIBILITA' DELLA VAS

In considerazione della fisicità dei luoghi e dell'esiguità dell'ambito oggetto di trasformazione, non si rilevano criticità rispetto alla sostenibilità della variante introdotta poiché l'area si pone in continuità con contesti già trasformabili.

La soluzione proposta dalla variante urbanistica utilizza una parte di suolo agricolo di alta qualità risulta essere di esigue dimensioni e costituirà esclusivamente area pertinenziale delle nuove abitazioni con lo scopo di dare attuazione al progetto di rigenerazione urbana.

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

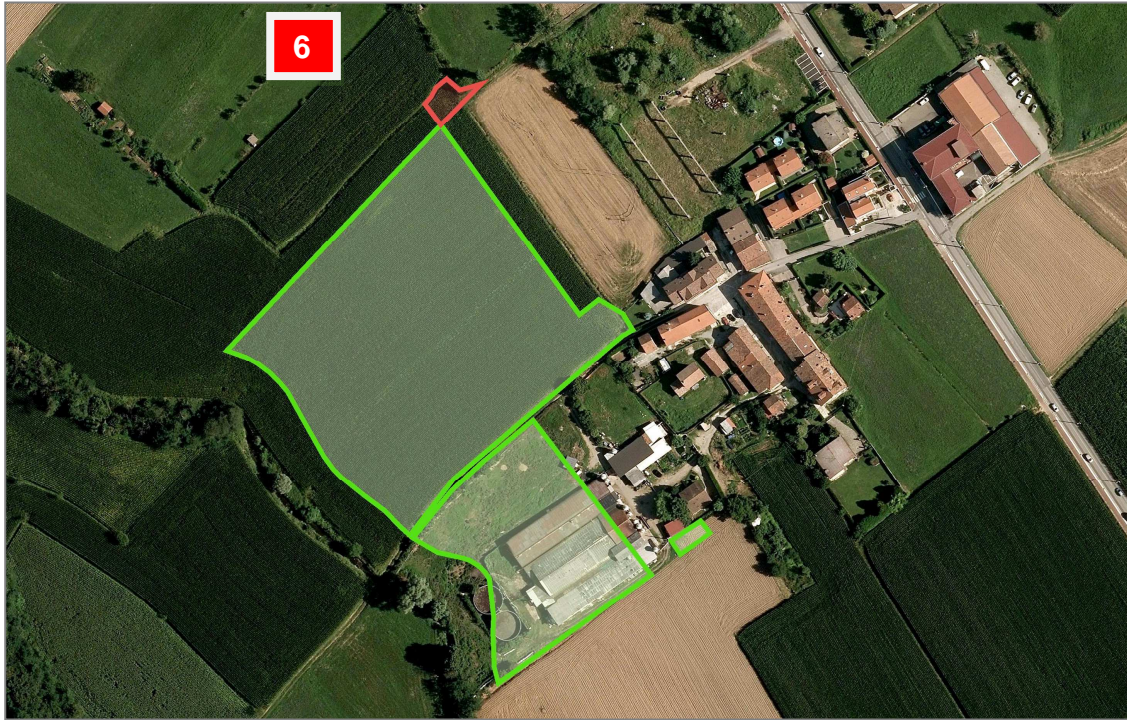


Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia

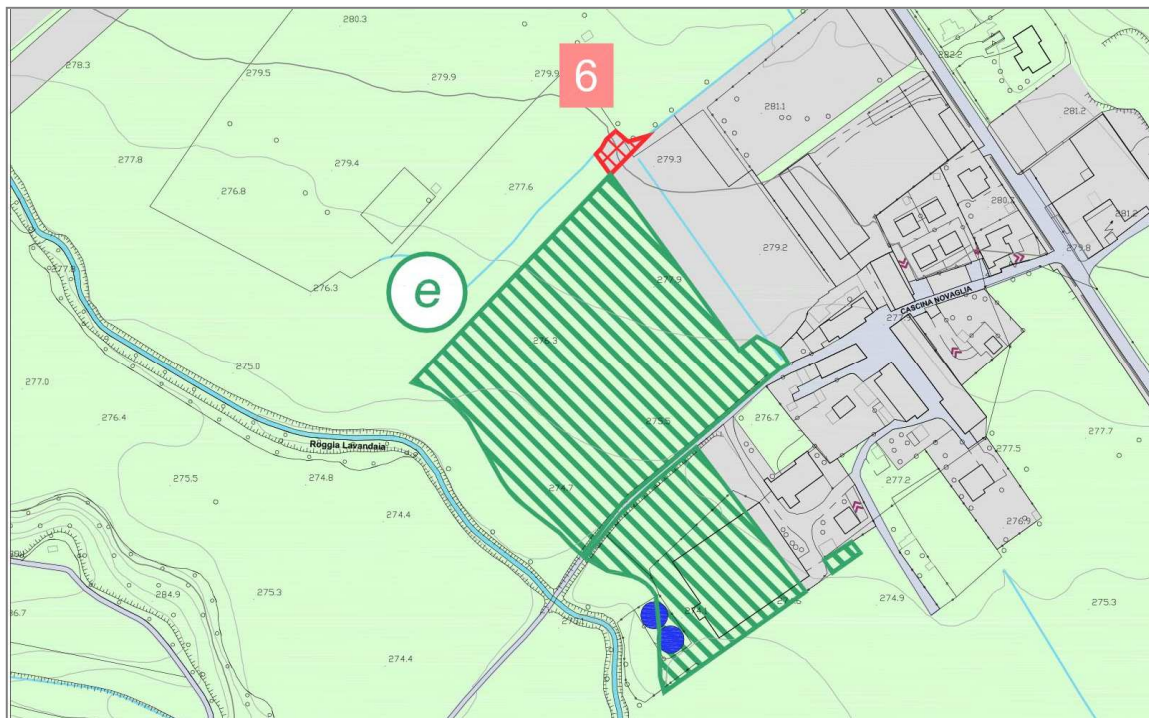


Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

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



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

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

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

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

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

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

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

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

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

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

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

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

DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

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

SOSTENIBILITA' DELLA VAS

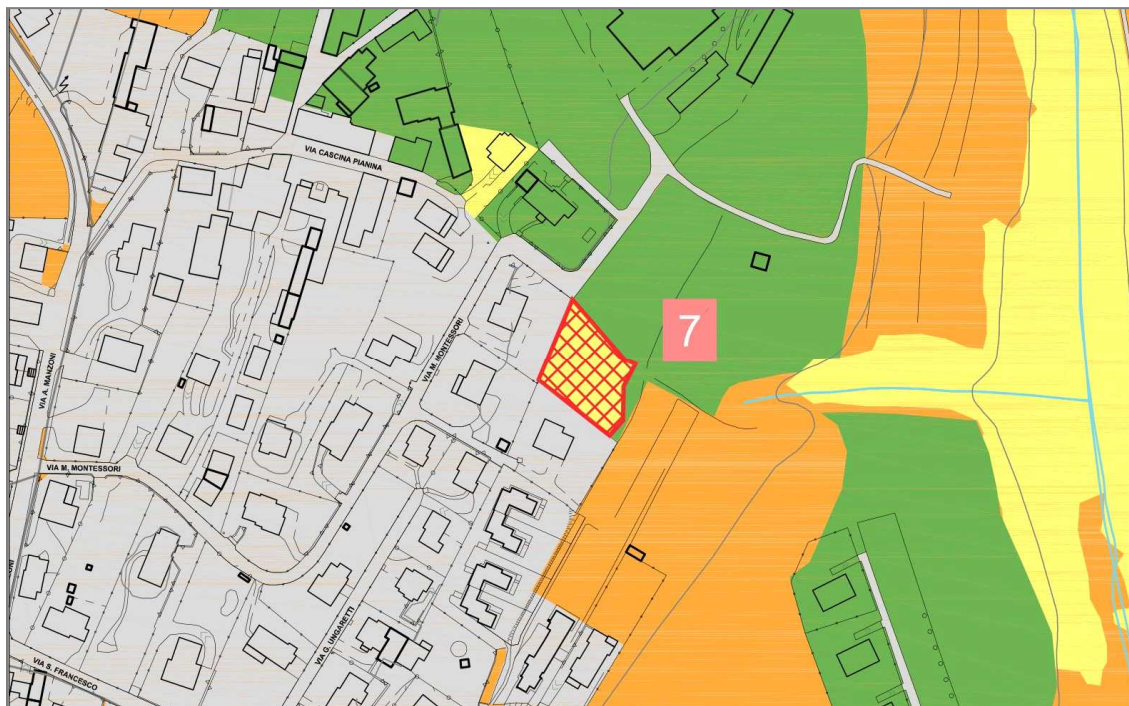
In considerazione della fisicità dei luoghi e dell'esiguità dell'ambito oggetto di trasformazione, non si rilevano criticità rispetto alla sostenibilità della variante introdotta poiché l'area si pone in continuità con contesti residenziali edificati.

La soluzione proposta dalla variante urbanistica utilizza una parte di suolo agricolo di bassa qualità naturalistica agricola ed ambientale, come ambito di completamento residenziale.

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



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

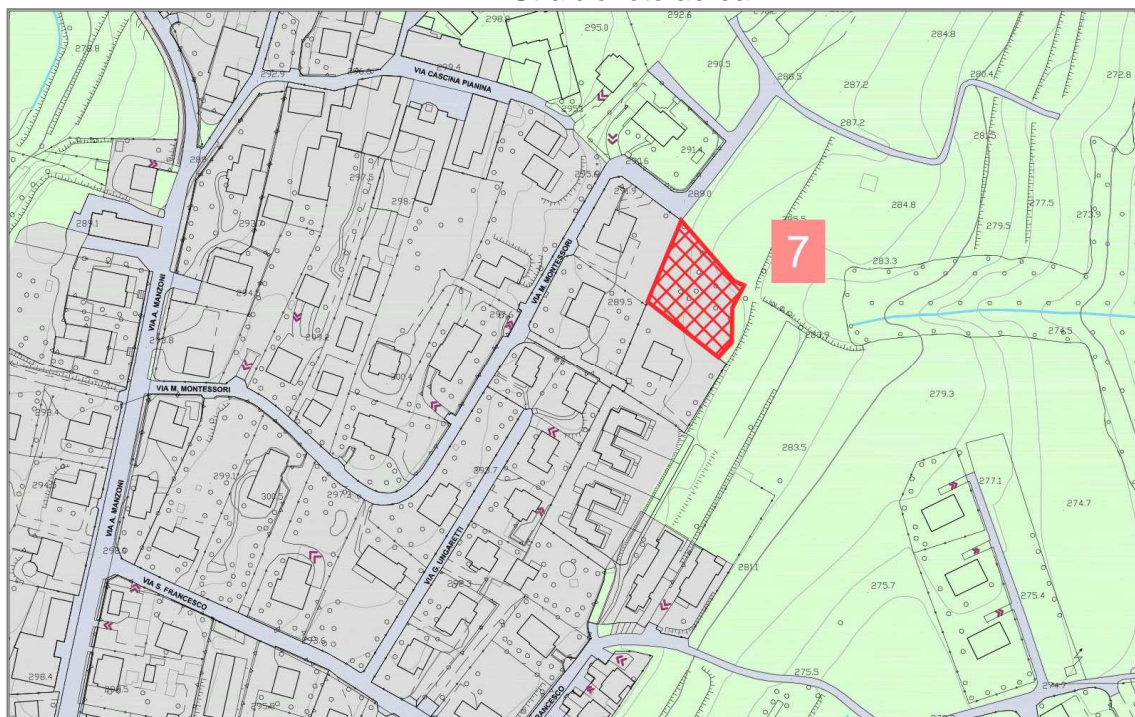


Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

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



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

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

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

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

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

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

Classi di sensibilità paesistica: SP 4 (intero territorio vincolato D.Lgs. 42/2004)
Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo urbanizzato / urbanizzabile
Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità bassa

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

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

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

DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

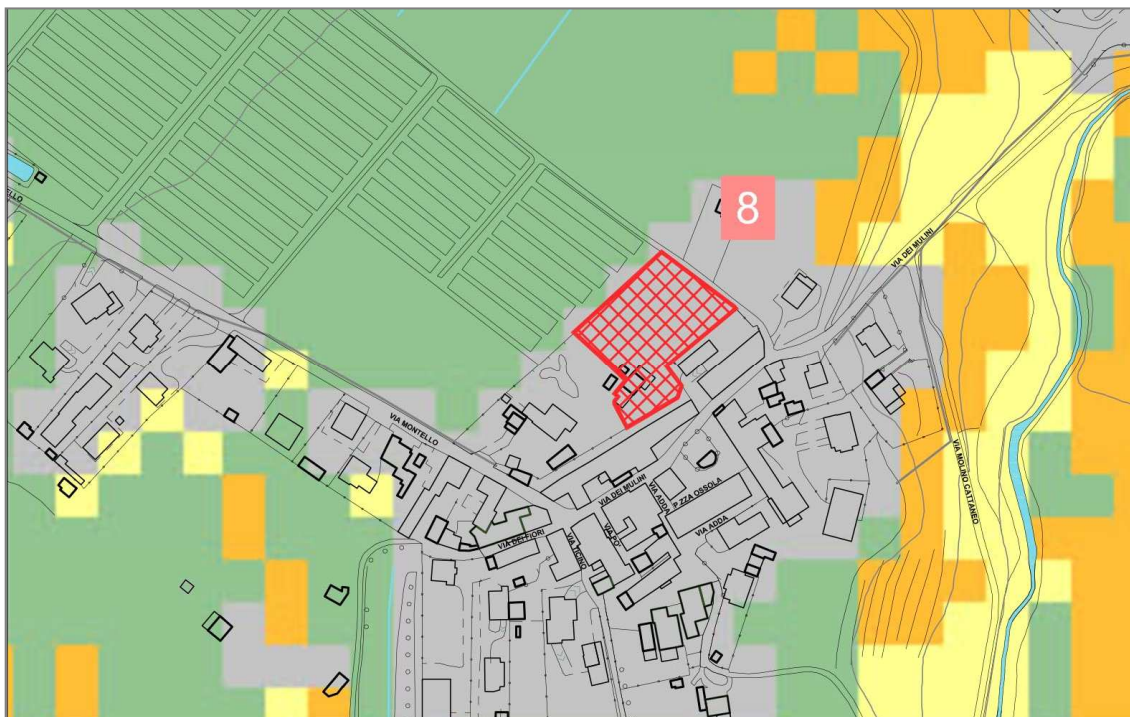
Il nuovo piano del territorio prevede la classificazione dell'edificio e della relativa area di pertinenza in ambito sottoposto a piano di recupero con la finalità di riqualificare l'intero compendio posto in prossimità di un tessuto residenziale edificato e di vasti contesti con destinazione agricola.

SOSTENIBILITA' DELLA VAS

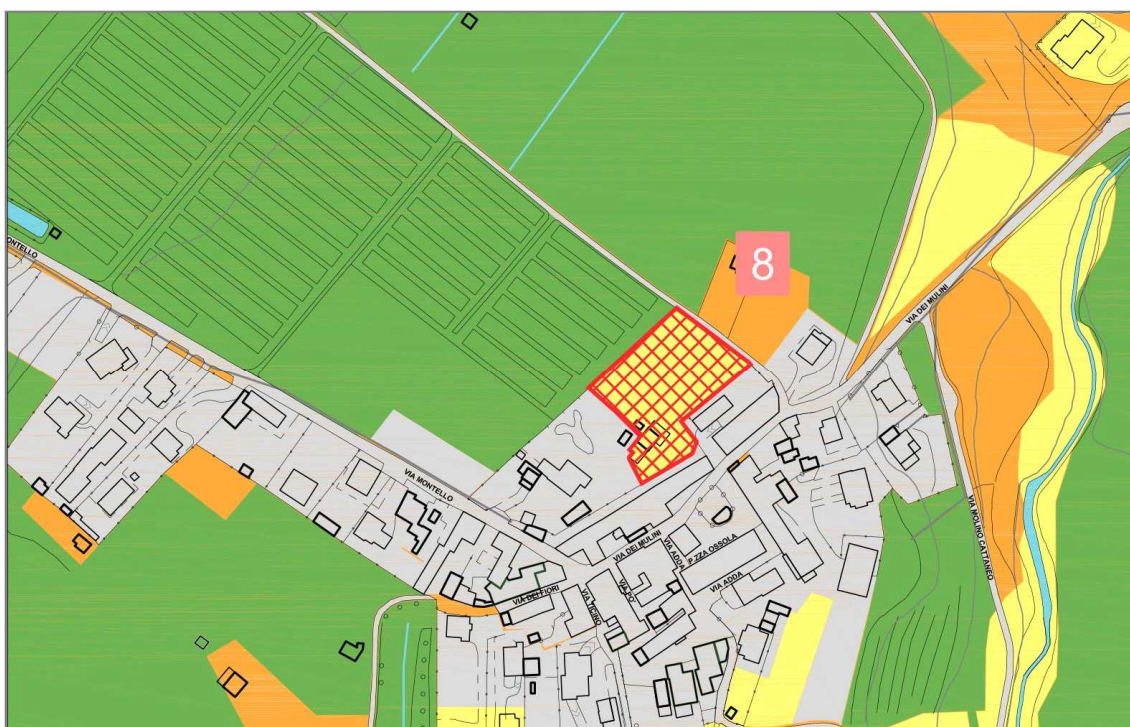
In considerazione della fisicità dei luoghi e dell'esiguità dell'ambito oggetto di trasformazione, non si rilevano criticità rispetto alla sostenibilità della variante introdotta poiché l'area si pone in continuità con contesti già trasformabili.

La soluzione proposta dalla variante urbanistica utilizza una parte di suolo edificato con relativa area di pertinenza già classificato in ambito urbanizzato e urbanizzabile di bassa qualità naturalistica agricola ed ambientale, al fine della riqualificazione dei contesti agricoli.

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



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



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

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



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

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

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

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

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

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : ALCALINA

Analisi dei suoli liberi (DUSAF AGRONOMICO):

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

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

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

suolo urbanizzato / urbanizzabile e suolo libero qualità media

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

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

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

DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE

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

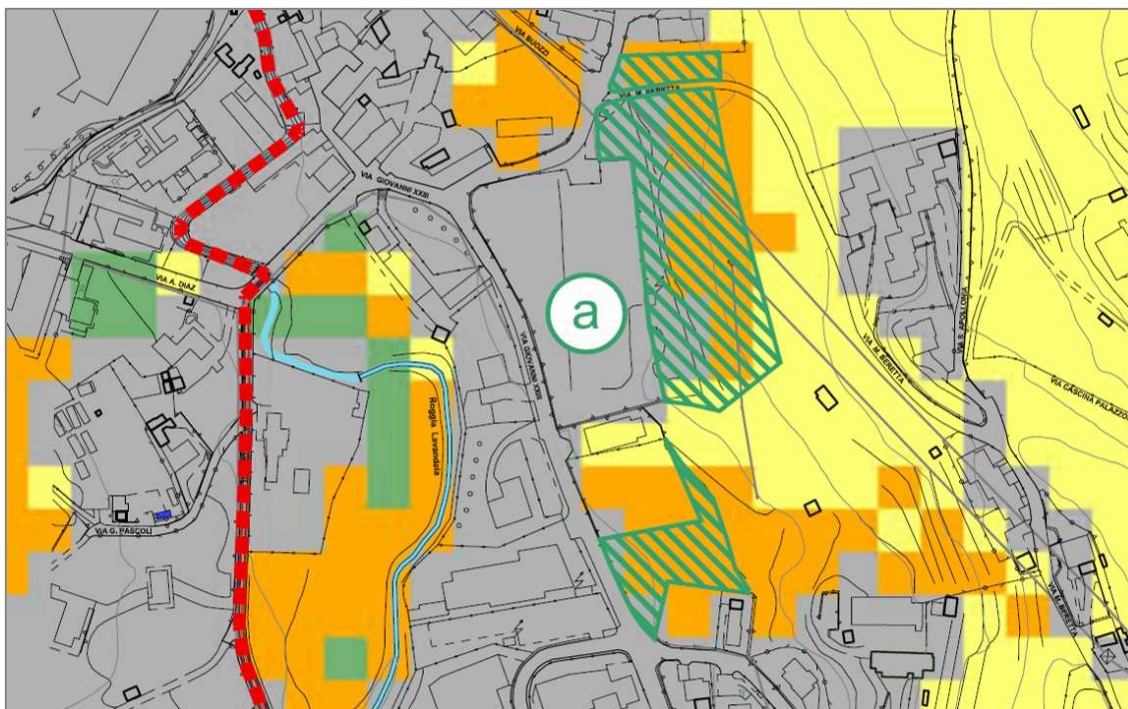
Il vigente PGT di Missaglia classifica gli ambiti territoriali in "ambiti in fase di attuazione" poiché i comparti erano stati oggetto di convenzionamento.

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

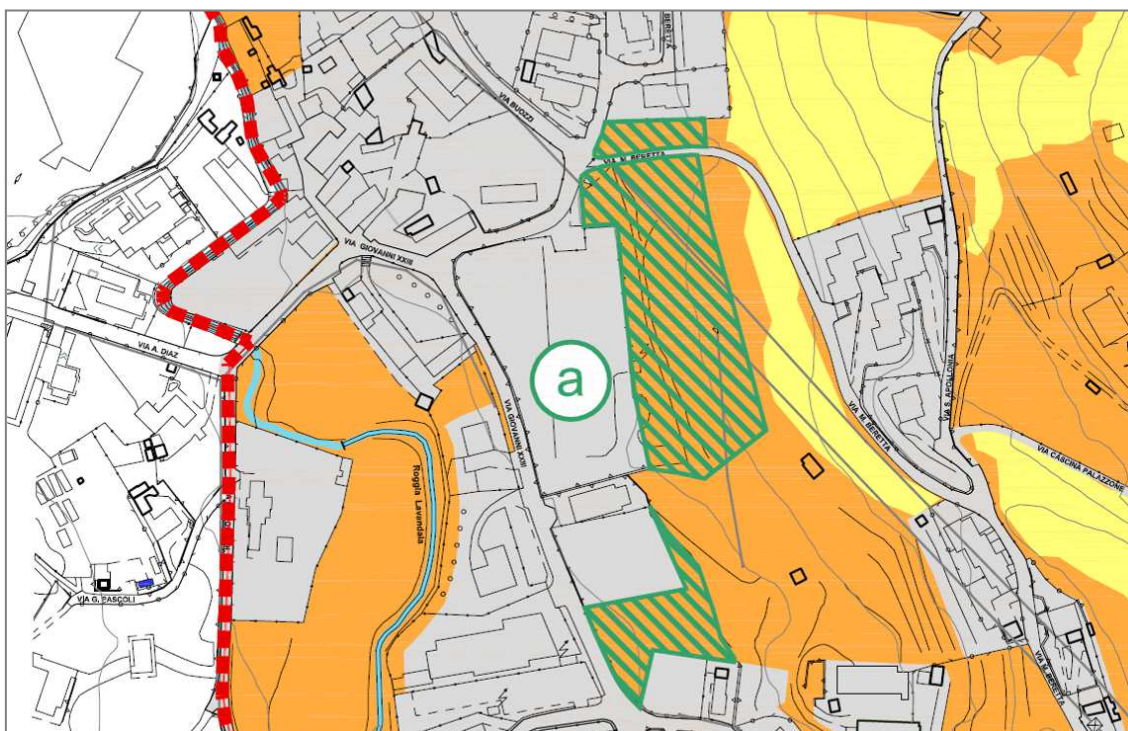
Il secondo ambito consistente in un'area verde interclusa in ambiti di tessuto consolidato ed espansione rappresenta un importante contributo paesaggistico alla rete ecologica poiché consente, nell'unico varco libero la percezione visiva della collina dall'asse stradale rispetto alla continuità dell'edificato

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

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



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



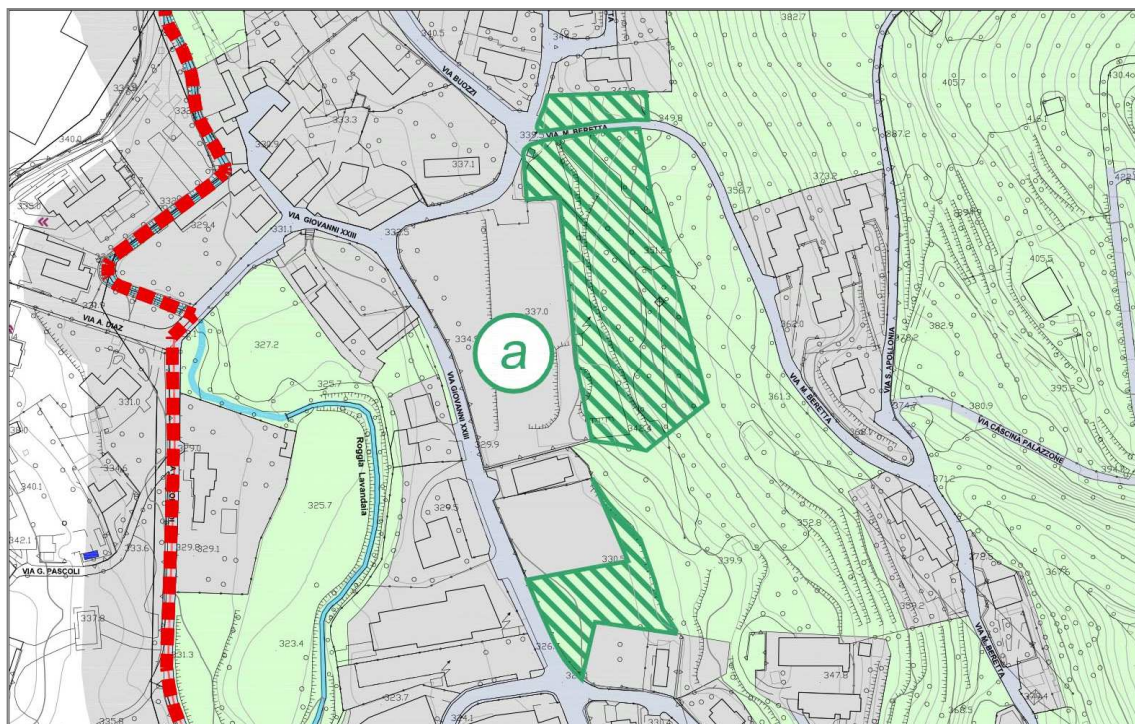
Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

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

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



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

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

b) LOTTO EDIFICABILE VIA ALLE VALLI - LOC. MISSAGLIA

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

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

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

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

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

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

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

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

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

DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE

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

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

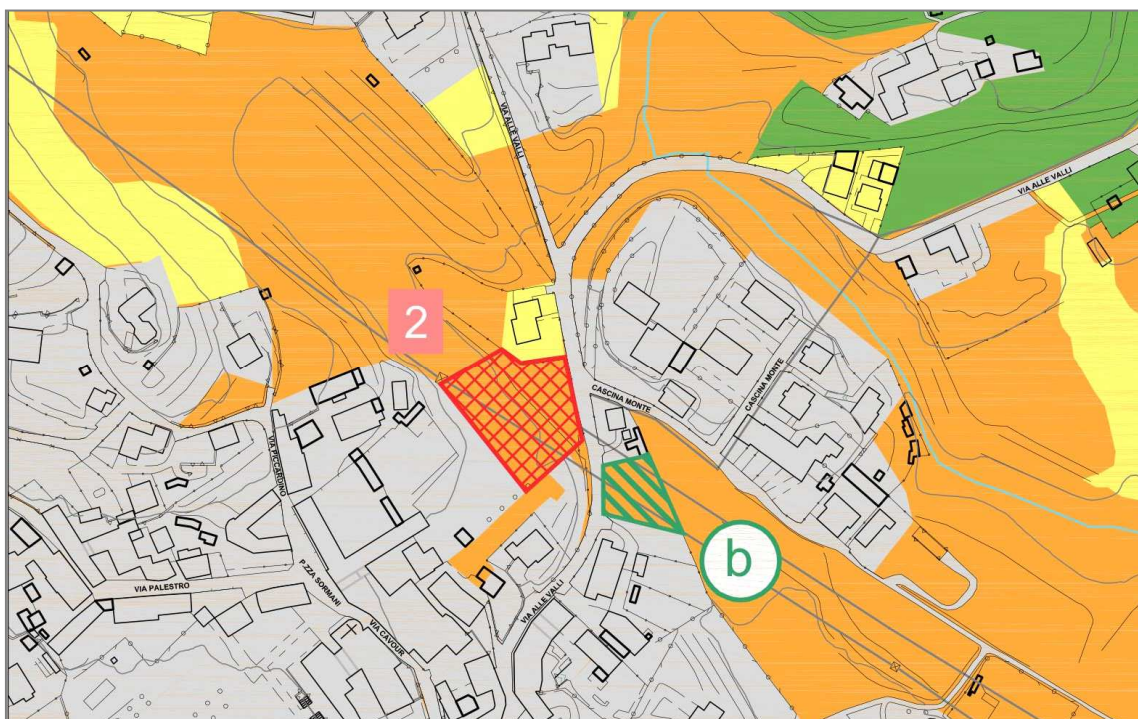
Il nuovo piano del governo del territorio prevede la riclassificazione quale ambiti appartenenti alla rete ecologica in continuità con gli adiacenti contesti agricoli.

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

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



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

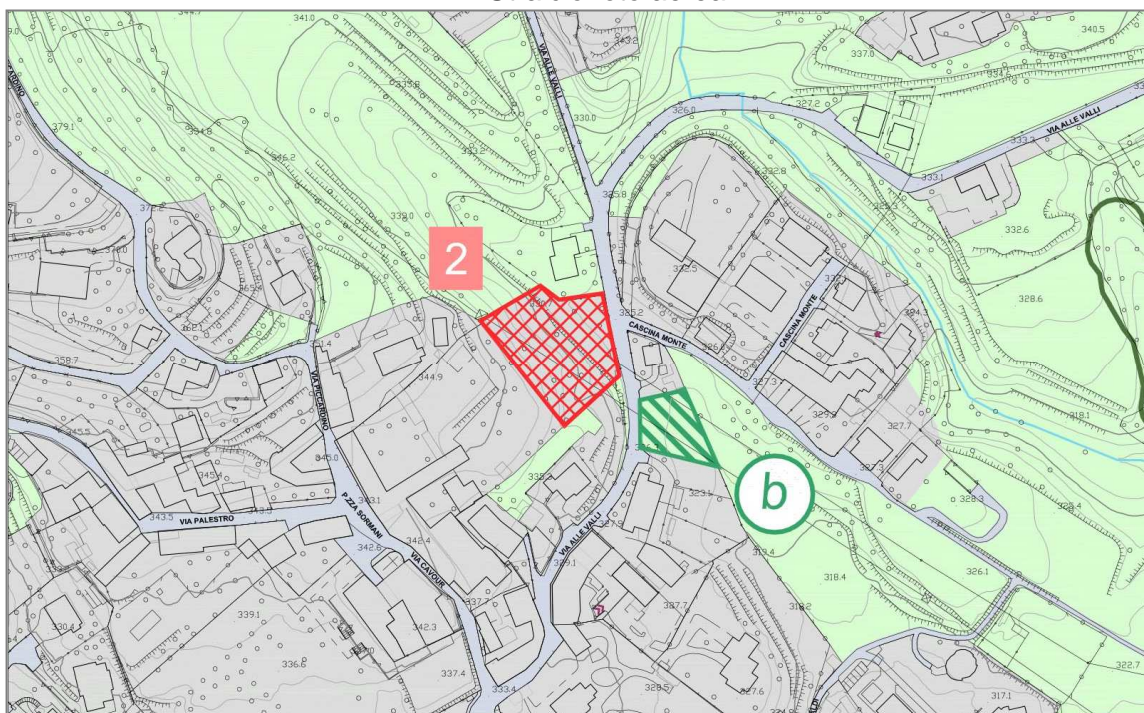


Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

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



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

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

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

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

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

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

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

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

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

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

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

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

DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE

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

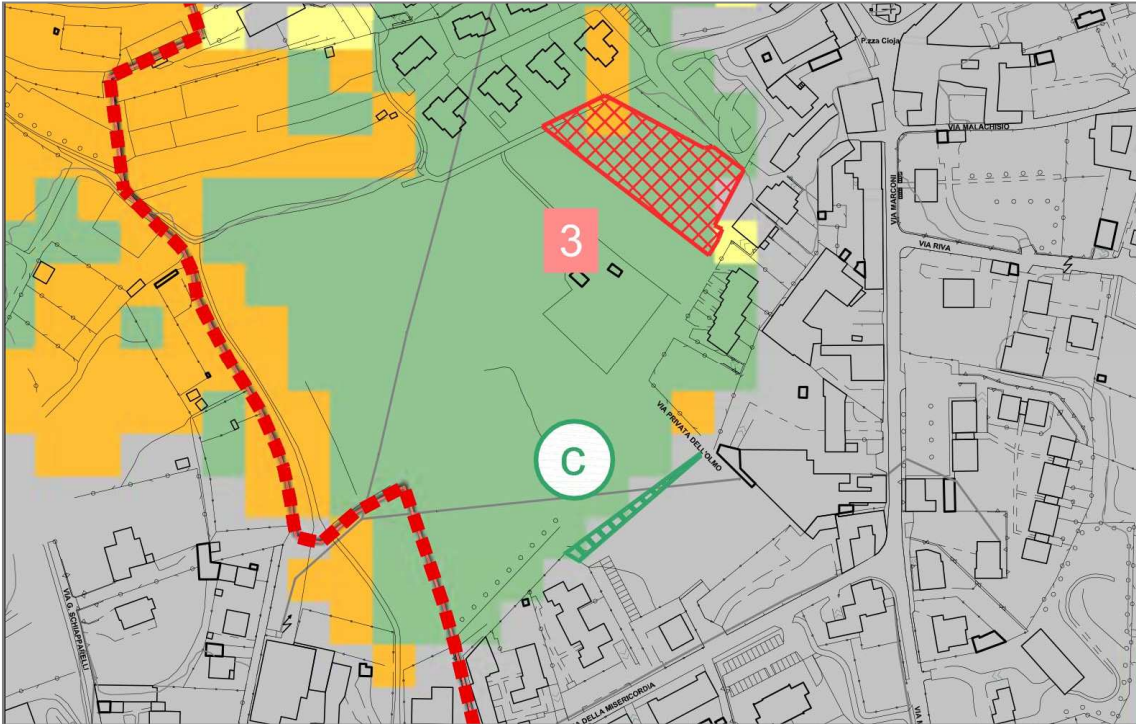
Il vigente PGT di Missaglia classifica l'area nell'ambito territoriale AT

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

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

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

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



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



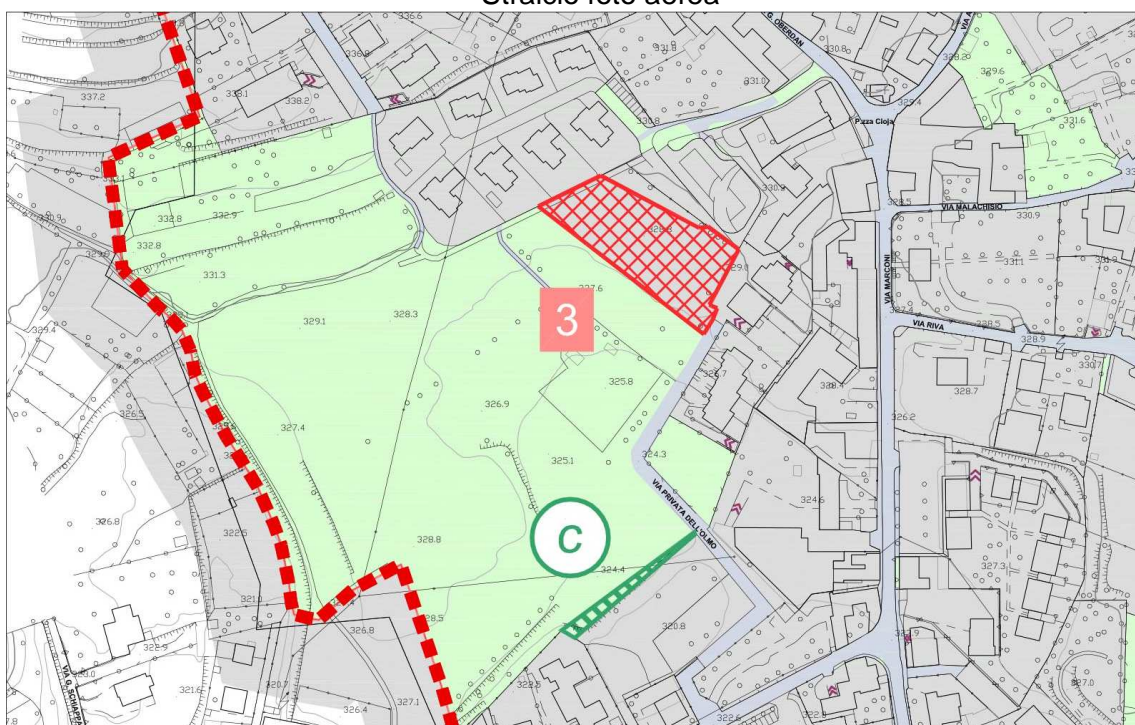
Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

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

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



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

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

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

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

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

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

Analisi dei suoli liberi (DUSAF AGRONOMICO):

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

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

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

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

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

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

DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE

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

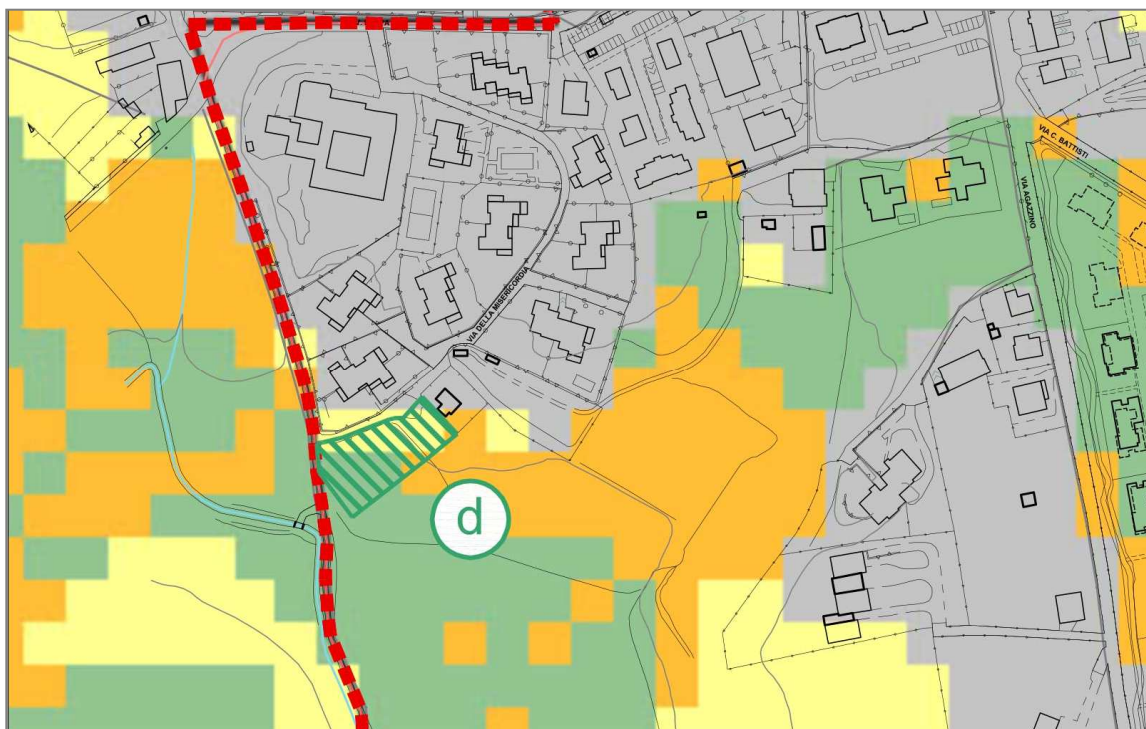
Il vigente PGT di Missaglia classifica l'ambito in area standard per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico.

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

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

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

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

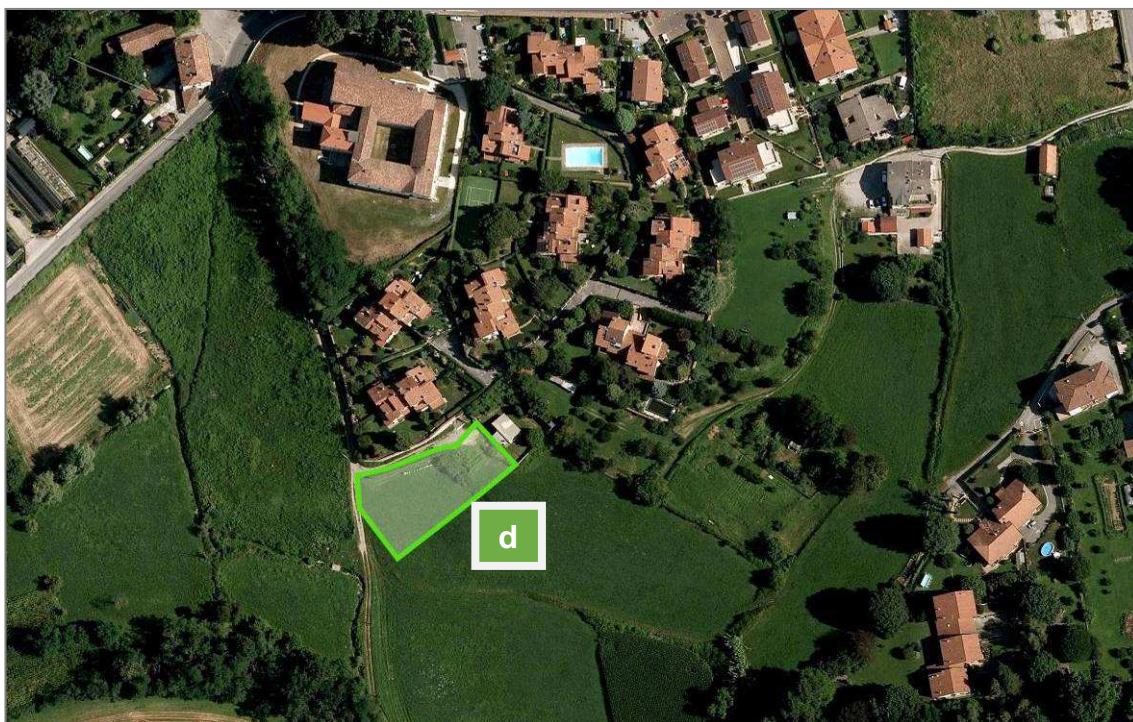


Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia

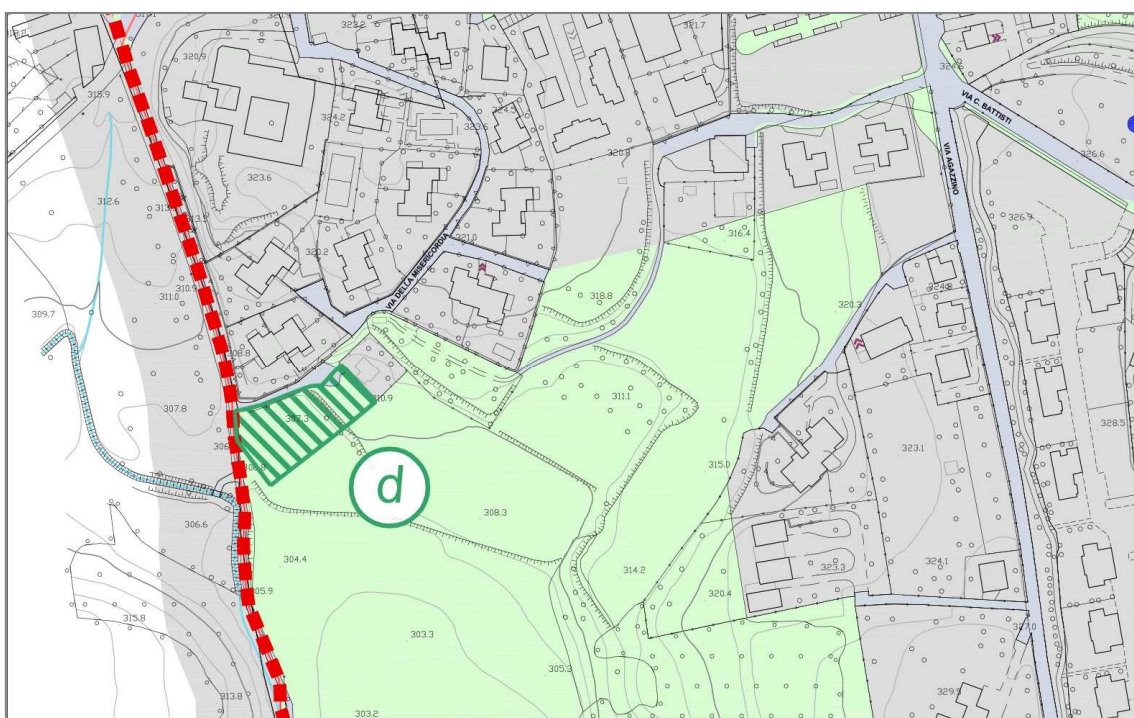


Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

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



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

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

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

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

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

Analisi dei suoli liberi (DUSAF AGRONOMICO):

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

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

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

suolo urbanizzato/ urbanizzabile e suolo libero qualità alta e bassa

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

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

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

DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE

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

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

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

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

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

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



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



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

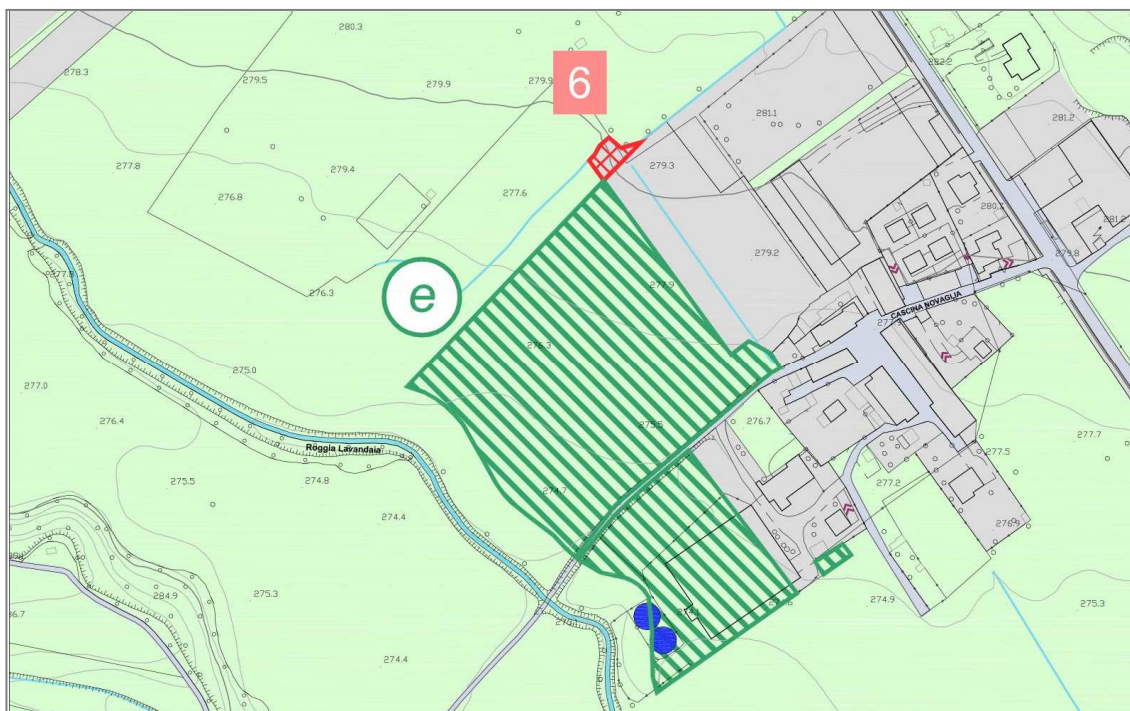
SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"

A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:

e) AREE EDIFICABILI EX RU6 - LOC. NOVAGLIA



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

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

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

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

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

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

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

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

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

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

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

DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE

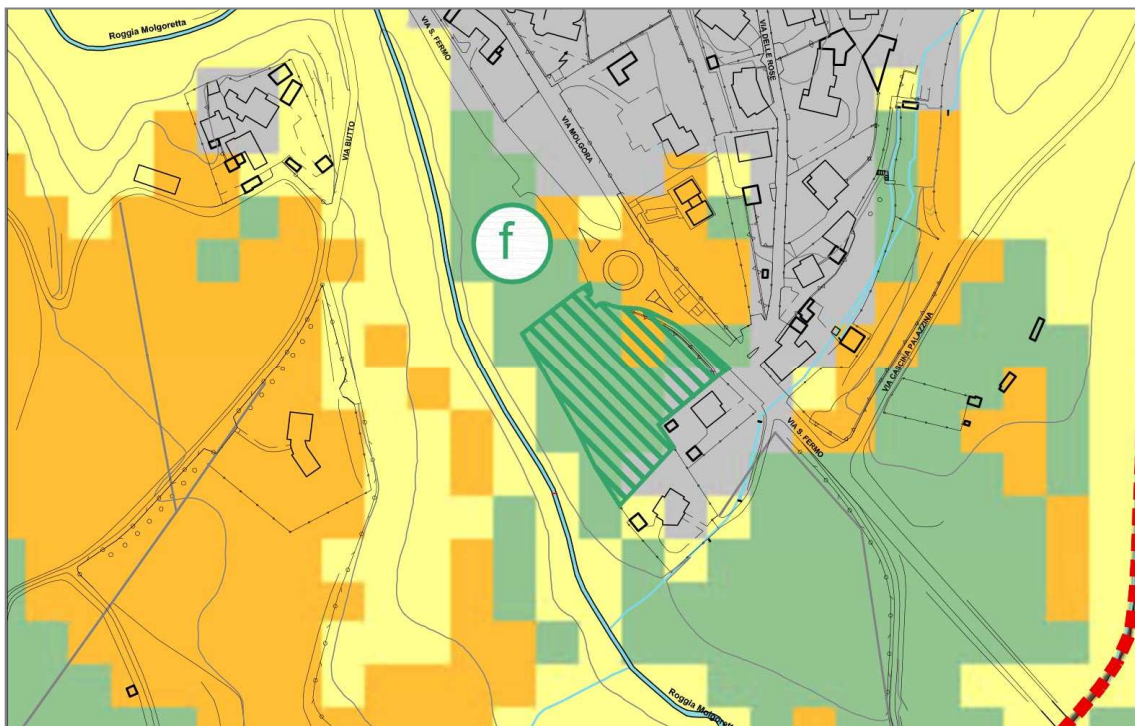
Si restituiscono agli ambiti agricoli alcuni contesti territoriali agricoli ubicati in ambito di tessuto urbano consolidato, indicati nello stralcio allegato con la lettera "f".

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

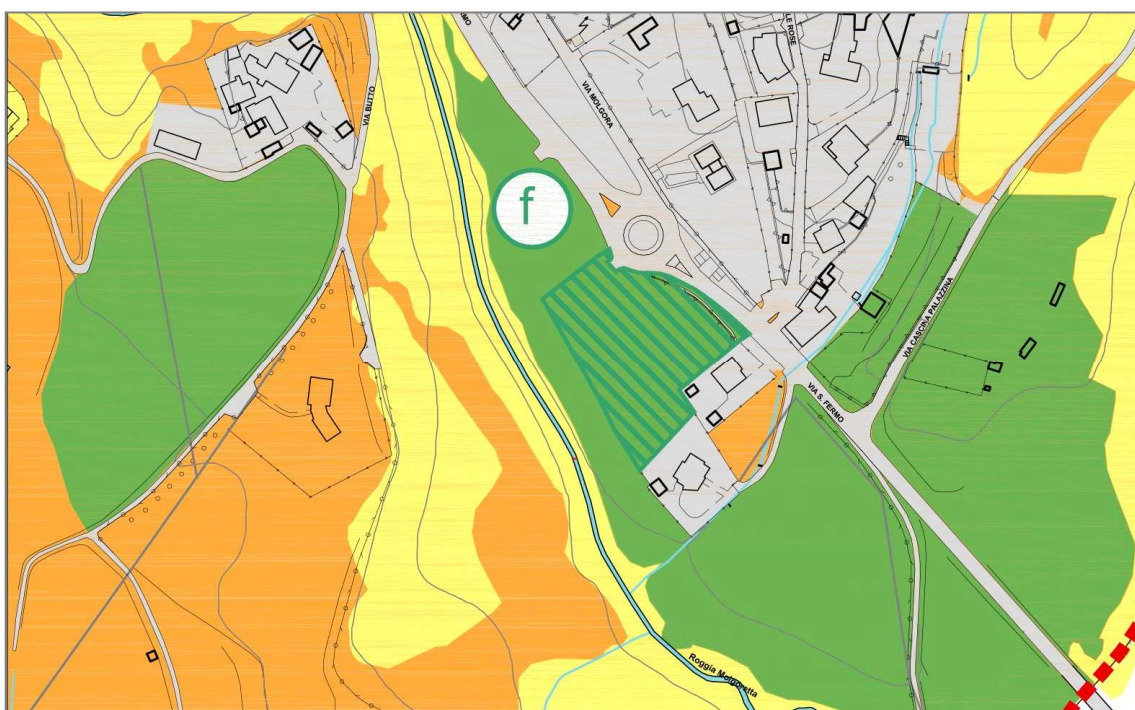
Il nuovo piano del governo del territorio prevede la riclassificazione quale ambiti appartenenti alla rete ecologica.

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

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

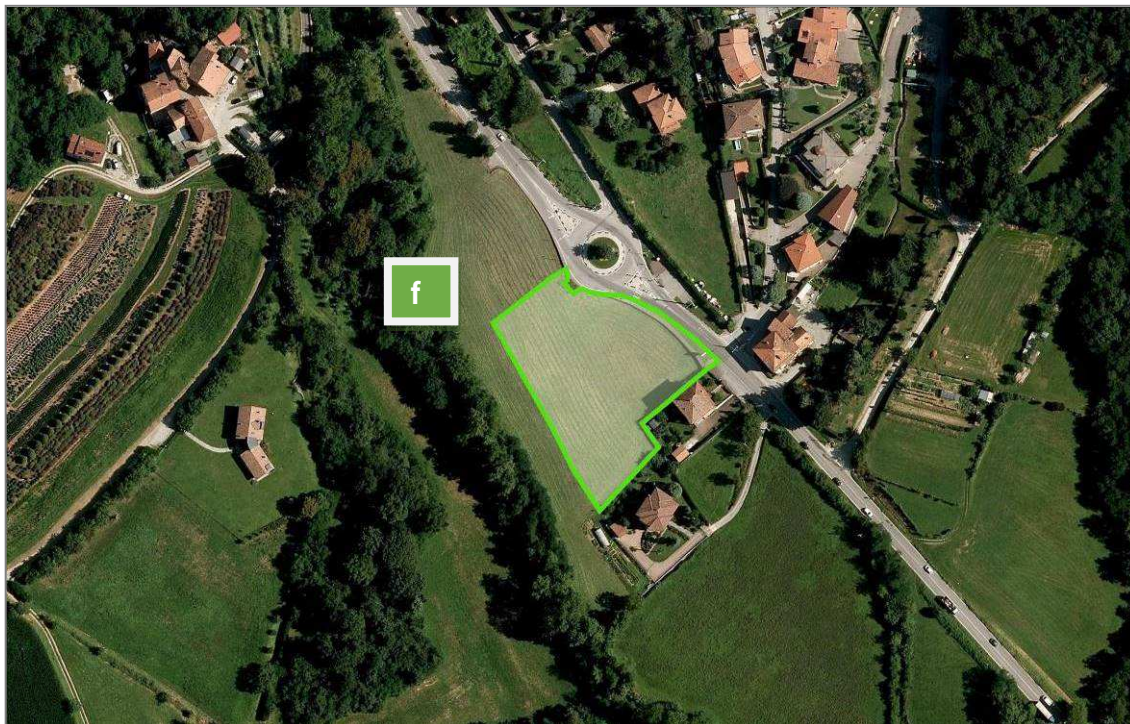


Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia

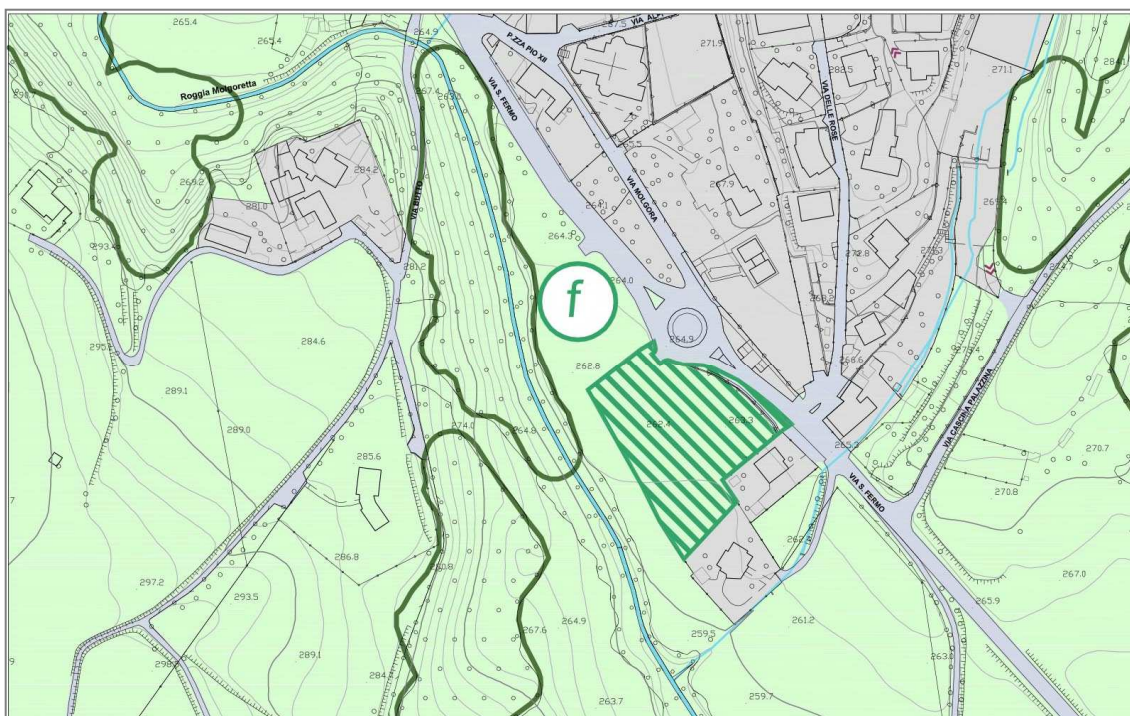


Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

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



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:
g) COMPARTI EDIFICABILI EX PDC25 EEX PDC27 - LOC. MARESSO**

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

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

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : SUBACIDA

Analisi dei suoli liberi (DUSAF AGRONOMICO):

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

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

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

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

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

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

DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE

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

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

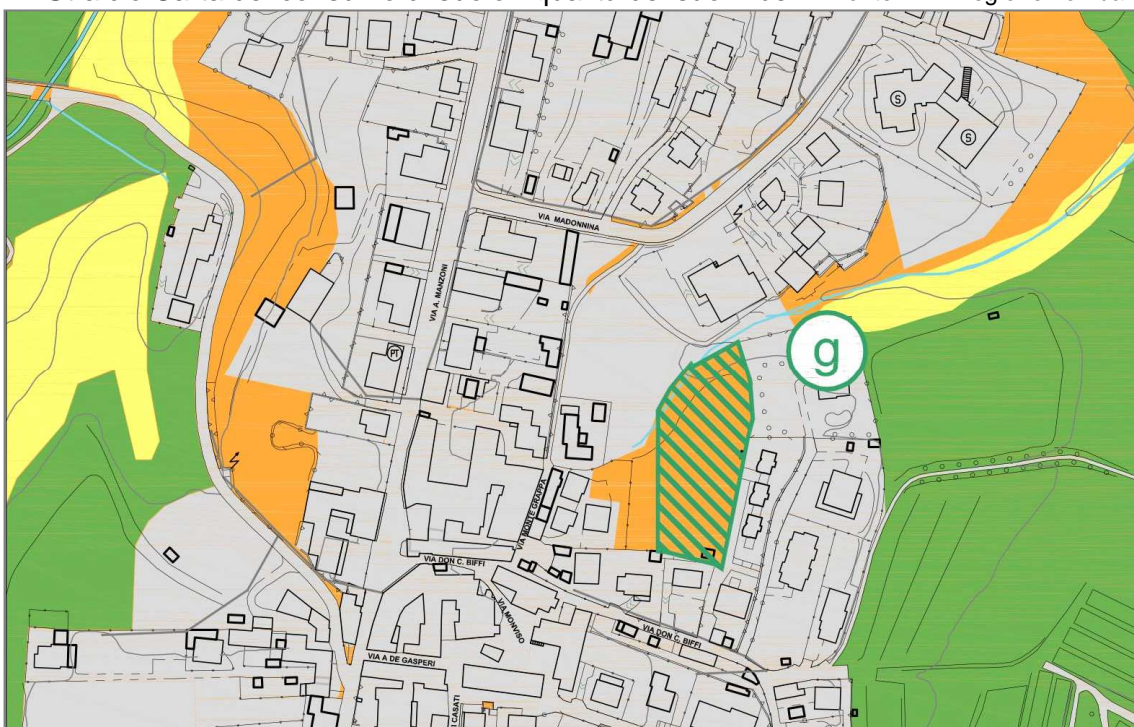
Il nuovo piano del governo del territorio prevede la riclassificazione quale ambiti appartenenti alla rete ecologica in continuità con i contesti agricoli che li circondano.

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

**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:
g) COMPARTI EDIFICABILI EX PDC25 EEX PDC27 - LOC. MARESSO**



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

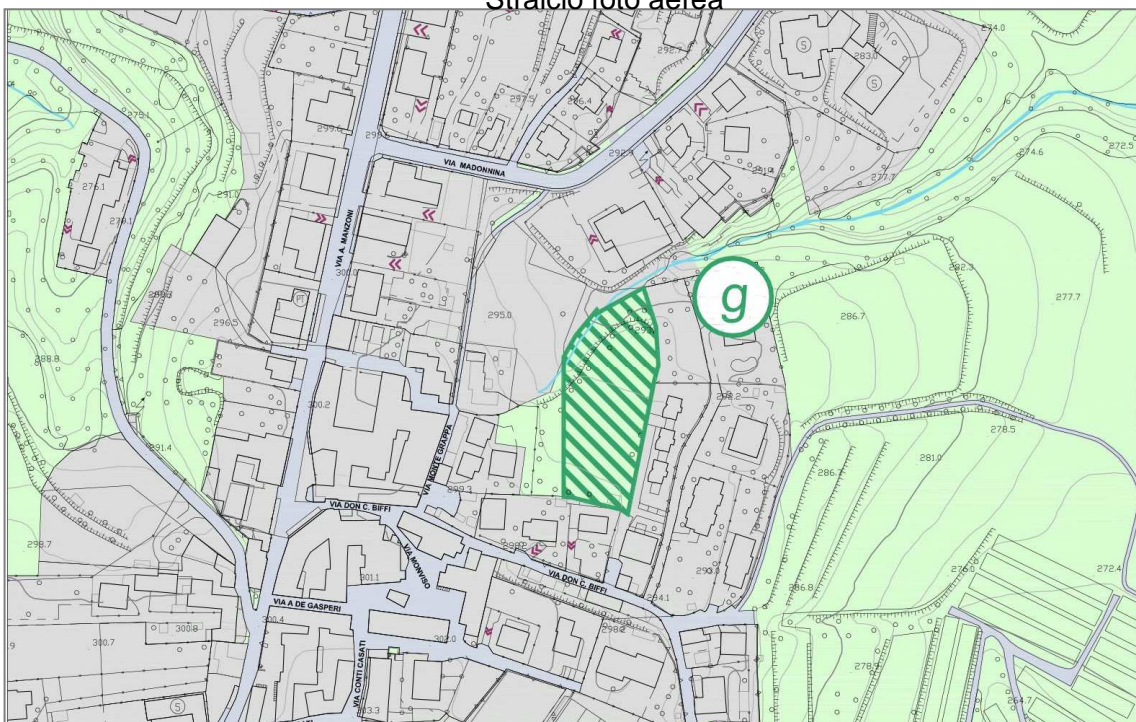


Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:
g) COMPARTI EDIFICABILI EX PDC25 EEX PDC27 - LOC. MARESSO**



Stralcio foto aerea



Stralcio tavola "Bilancio ecologico"

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

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

Superfici sottratte alla "superficie agricola e naturale"

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

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

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

APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO

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

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

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

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

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

<u>DOCUMENTO DI PIANO 2013</u>	<u>sup. a consumo di suolo libero</u>
- AT1 Missagliola	8.063,00 mq
- AT2 Missagliola	3.644,00 mq
- AT3 Missagliola	7.080,00 mq
- AT4 Lomaniga	4.910,00 mq
- PPA1 Novaglia	sup. 49.227,00 mq di cui 20.570,00 mq parte edificata e suolo libero 28.567,00 mq

TOTALE AREE LIBERE CON PREVISIONE DI TRASFORMAZIONE : 52.264 mq

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

<u>NUOVO DOCUMENTO DI PIANO</u>	<u>sup. a consumo di suolo libero</u>
- AT1 Missagliola (Parte ex PL zona C2) (Attualmente attuato)	0,00 mq
- AT2 Missagliola (Attualmente attuato in parte, riconfermato con riduzione - PL ex AT2)	3.460,00 mq
- AT3 Missagliola (Attualmente attuato)	0,00 mq
- AT4 Lomaniga (Attualmente eliminato)	0,00 mq
- PPA1 Novaglia (Attualmente ridotto alla sola Rigenerazione RU6v e PdR8)	0,00 mq

TOTALE AREE LIBERE CON PREVISIONE DI TRASFORMAZIONE : 3.460,00 mq

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE
PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

Riduzione previsione di trasformazione di suolo libero: 33.661,00 mq
pari a una percentuale di soglia di riduzione di consumo di suolo libero di:

**35,60 % > al 25% soglia di riduzione di consumo
di suolo prevista per la provincia di Lecco**

Allegato Criteri per orientare la riduzione di suolo per ATO:

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

La riduzione operata nel Nuovo Documento di Piano è pari al 35,60 % > 25% > 35%

Riduzione consumo di suolo delle superfici urbanizzate e urbanizzabili (PdR e PdS) al netto delle variazioni effettuate per il bilancio ecologico.

94.585,00 mq - 33.661,00 mq (suolo libero restituito del DdP) = 60.924,00 mq

Quanto sopra descritto è meglio rappresentato negli elaborati cartografici relativi alla "Carta del consumo di suolo": Tavola 3b "Elementi di stato di fatto e di diritto - PGT Vigente al 31.12.2014", Tavola 3c "Elementi di diritto - Variante al PGT", Tavola 3d "Bilancio ecologico".

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

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

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

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

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

VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE

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

-- TOTALE	258.355,00 mq

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

2 – IL DOCUMENTO DI PIANO: LA RIGENERAZIONE E GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE SCHEDE NORMATIVE E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

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

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

Qualora il progetto urbanistico preveda la modifica della scheda normativa solo per quanto riguarda l'adeguamento alle nuove normative intervenute vengono effettuate da parte della valutazione ambientale strategica delle considerazioni generali complessive, poiché il vigente piano del governo del territorio è già stato considerato sostenibile dalla preliminare procedura di VAS, mentre verrà redatto un commento maggiormente puntuale nel caso di modifica del progetto urbanistico.

Il progetto urbanistico proposto nella variante definisce un quadro generale migliorativo sia da un punto di vista sociale che economico che ambientale, come si può evincere dalle considerazioni generali che sono state effettuate nel Rapporto Ambientale parte prima che nelle schede normative afferenti al Piano delle Regole di seguito riportate.

Le scelte operate nella stesura della variante urbanistica sono state effettuate tenendo sempre in debito conto, sin dall'origine con la stesura degli indirizzi strategici, la sostenibilità sociale – economica ed ambientale in capo ai contributi prodotti ed alle considerazioni ambientali effettuate dal processo di valutazione ambientale strategica.

Nella prima parte del Rapporto Ambientale sono state riportate le indicazioni prodotte dalla VAS in sede di stesura degli orientamenti iniziali, e le considerazioni qualitative di sostenibilità ambientale – economica e sociale, gli scenari esaminati, la coerenza con la pianificazione interna ed esterna, relativa alle scelte ed al progetto dell'intero territorio comunale con una particolare attenzione ai contenuti del documento di piano.

In questa fase di dettaglio, strettamente connessa alle previsioni del piano delle regole, vengono riportate delle considerazioni di merito riguardo alla sostenibilità sociale – economica ed ambientale della VAS in riferimento alle singole schede normative.

Nella seconda parte del Rapporto Ambientale verranno esaminati i dati quantitativi in funzione all'incremento demografico previsto dalla variante di piano del governo del territorio, che prevede una significativa riduzione degli abitanti massimi insediabili, rispetto ai diversi fattori quali aria, acqua, consumo di suolo, carico della rete idrica e rete fognaria.

Nel suddetto fascicolo saranno contenute le matrici ambientali relative alle differenti aree tematiche.

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

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

2.1- LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*I predetti volumi assegnati si concretizzano al momento della realizzazione degli interventi nel centro storico e/o nelle cascine di impianto storico e potranno essere trasferiti nelle aree edificabili del tessuto urbano consolidato oppure potranno essere utilizzati nell'ambito del comparto di centro storico o nucleo di antica formazione.
In quest'ultimo caso l'uso del volume potrà essere utilizzato o all'interno del contesto della corte o per il recupero del sottotetto, preservando l'edificazione circostante.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

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

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

Nella redazione del nuovo regolamento edilizio verrà predisposto un allegato cartella colori, che può costituire un importante riferimento per la commissione paesaggio poiché l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico.

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

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

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

STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE

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

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

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

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

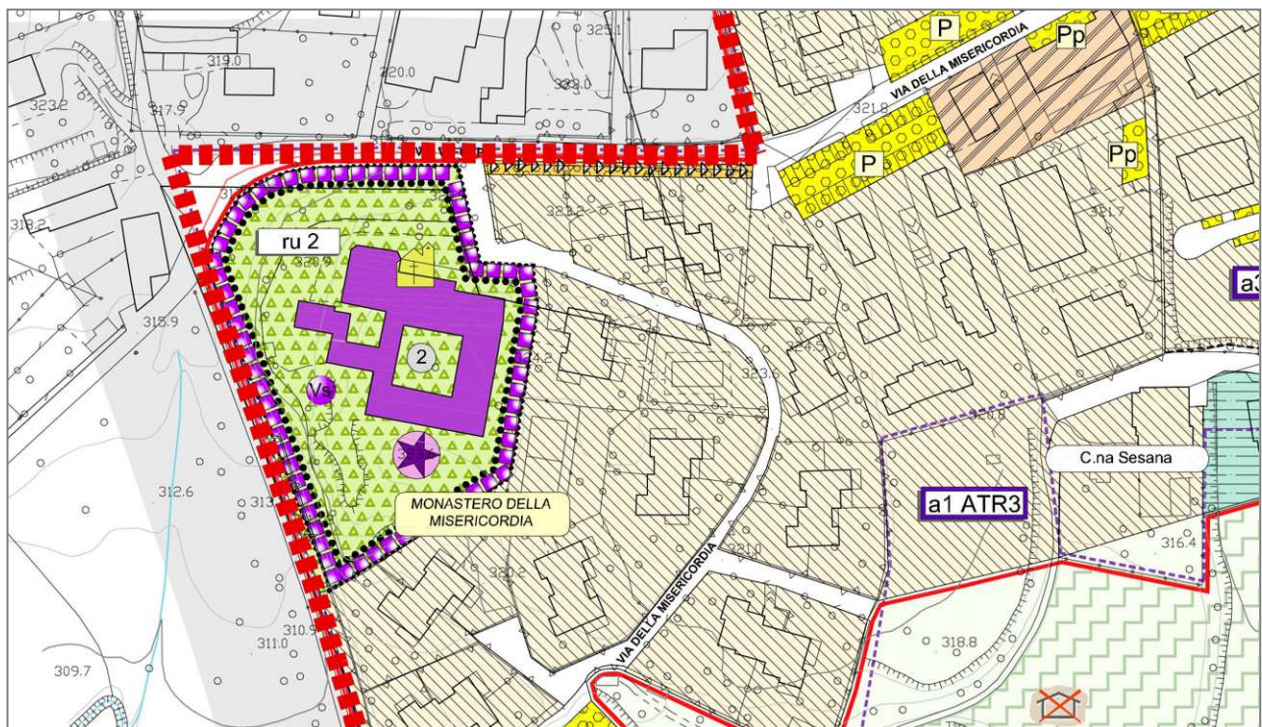
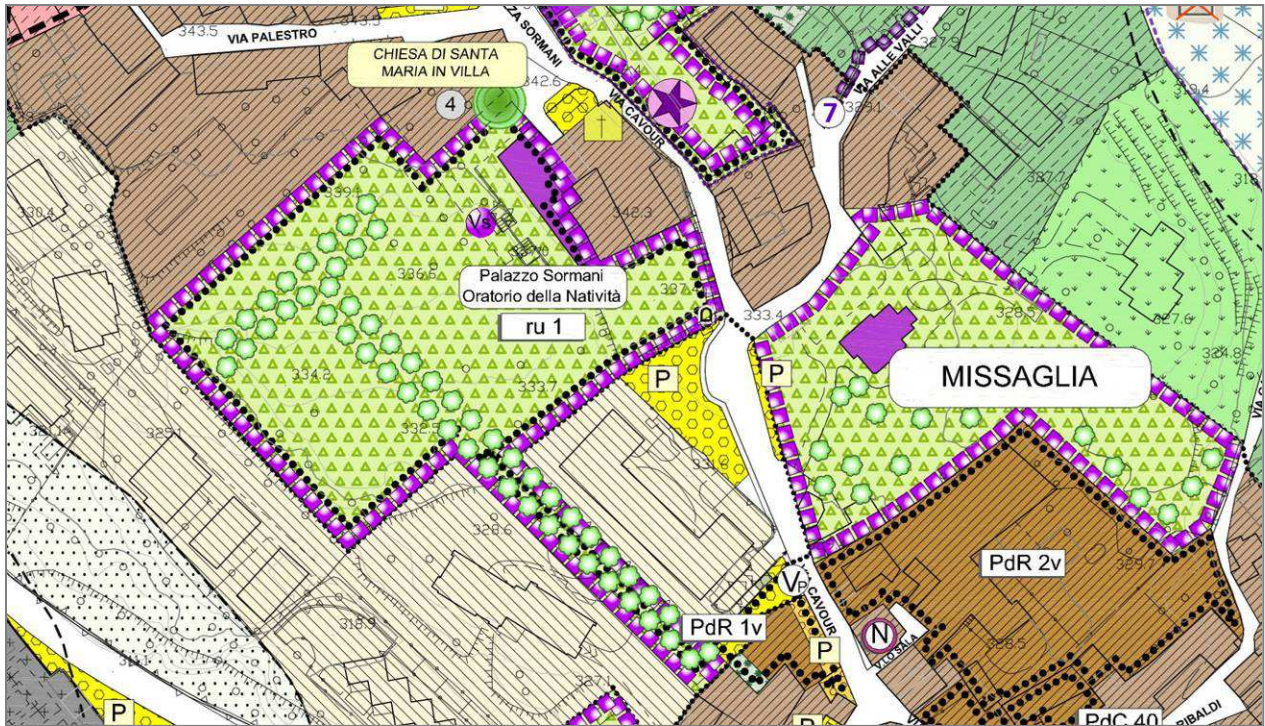
Il nuovo piano del governo del territorio ha introdotto nel disposto puntuale le agevolazioni economiche proprie della L.R. 18/19 e s.m.i. ed ha esteso il recupero del compendio anche alla valorizzazione del roccolo.

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

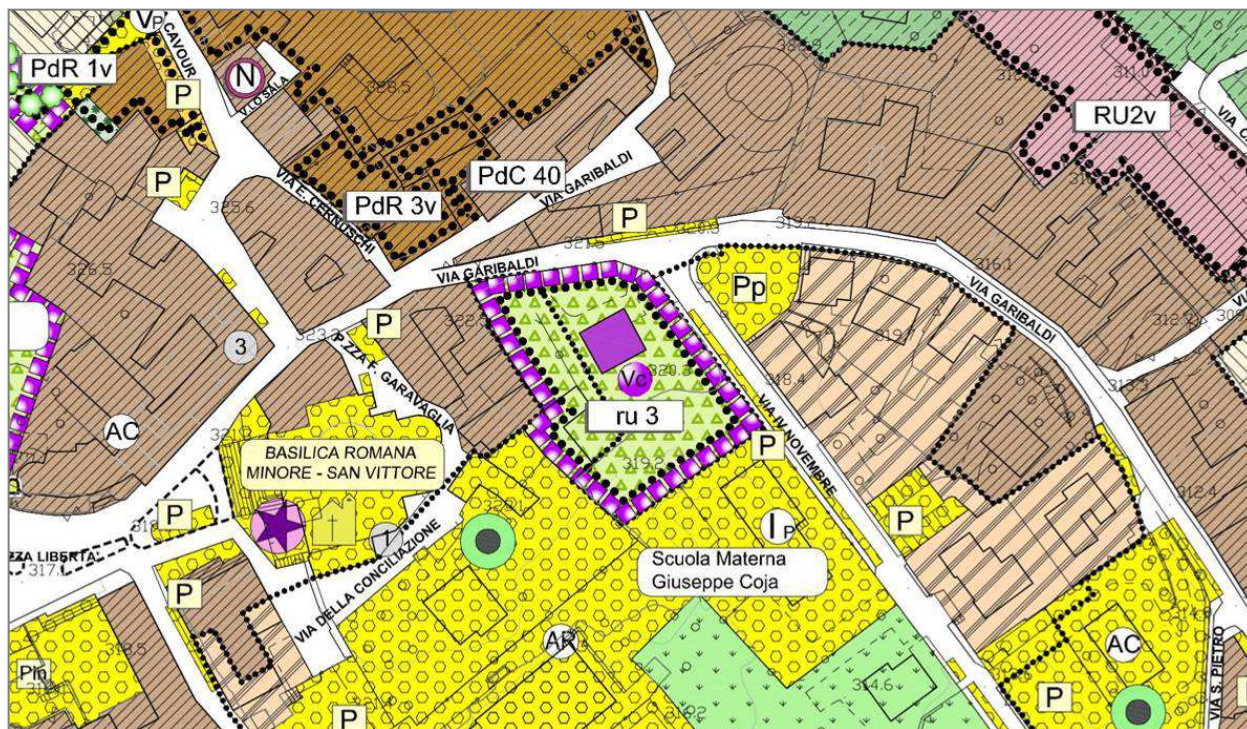
I compendi immobiliari, in considerazione dei vincoli a cui gli stessi sono sottoposti richiedono importanti risorse per il loro mantenimento pertanto l'inserimento tra gli ambiti della rigenerazione territoriale ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. consente di poter applicare ulteriori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

La realizzazione degli interventi avrà attuazione secondo i disposti normativi degli ambiti urbanistici di appartenenza.

ru1 VILLA SORMANI – MARZORATI EX SORMANI ANDREANI
ru2 MONASTERO DELLA MISERICORDIA



ru3 - VILLA FAMIGIA VERGANI



SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'individuazione dei sopraindicati comparti mantiene le previsioni urbanistiche dell'ambito di appartenenza del vigente piano del governo del territorio ma consente di poter avere delle agevolazioni economiche per dar luogo agli interventi di ristrutturazione e la possibilità di partecipare ai bandi della rigenerazione.

Il progetto urbanistico vigente del piano delle regole è già stato reso sostenibile dalla relativa procedura di valutazione ambientale strategica.

L'individuazione dei comparti tra gli ambiti della rigenerazione a fronte del monitoraggio consente di poter rendere sostenibile la realizzazione degli interventi e di poter partecipare ai bandi sia per i comparti pubblici che per le proprietà private e pertanto rende ancor piu' sostenibili le scelte operate dal piano poiché interrompe delle possibili dismissione ed agevola l'occupazione di patrimonio dismesso e/o sottoutilizzato in alternativa al consumo di nuovo suolo vergine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I due immobili dismessi la ex scuola elementare e la ex casa parrocchiale, ubicati nel centro di Lomaniga individuati come ambiti dismessi sono stati classificati con apposita delimitazione grafica e numerazione come di seguito elencata: ru4 ex scuola elementare- ex casa parrocchiale – ru5 – Immobili storici in corso di acquisizione

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

La realizzazione degli interventi avrà attuazione secondo i disposti normativi degli ambiti urbanistici di appartenenza.

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

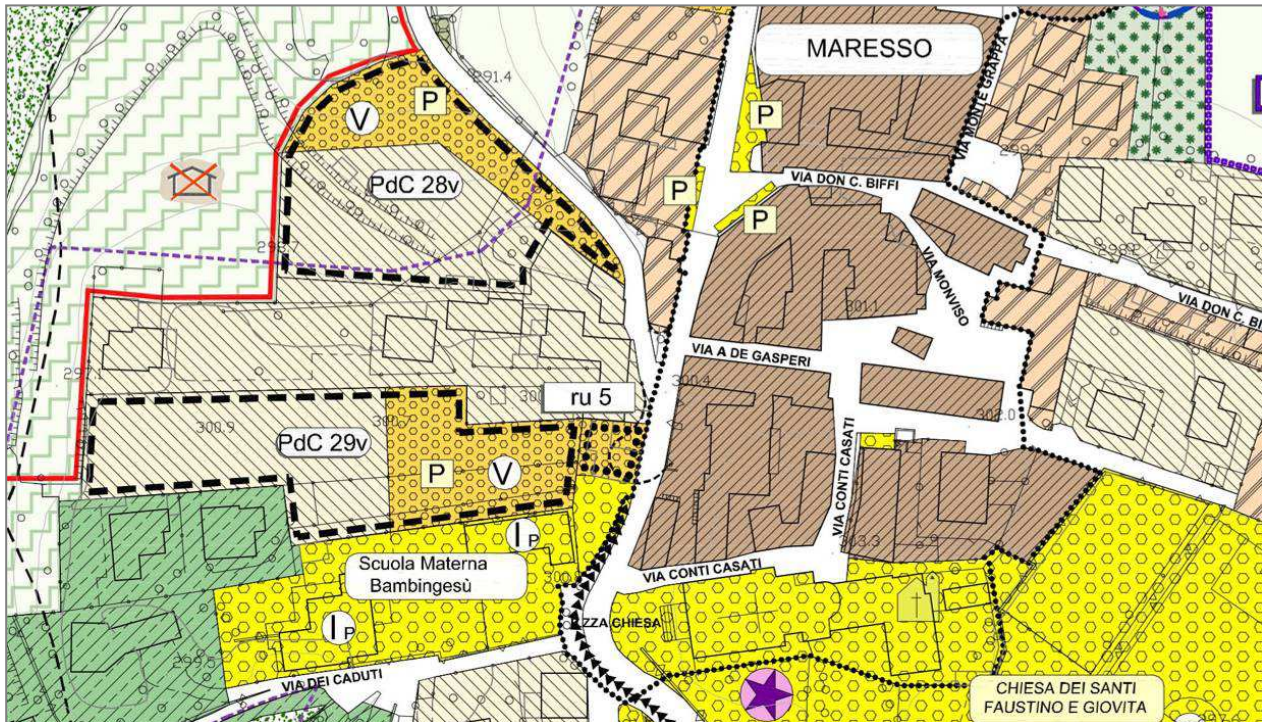
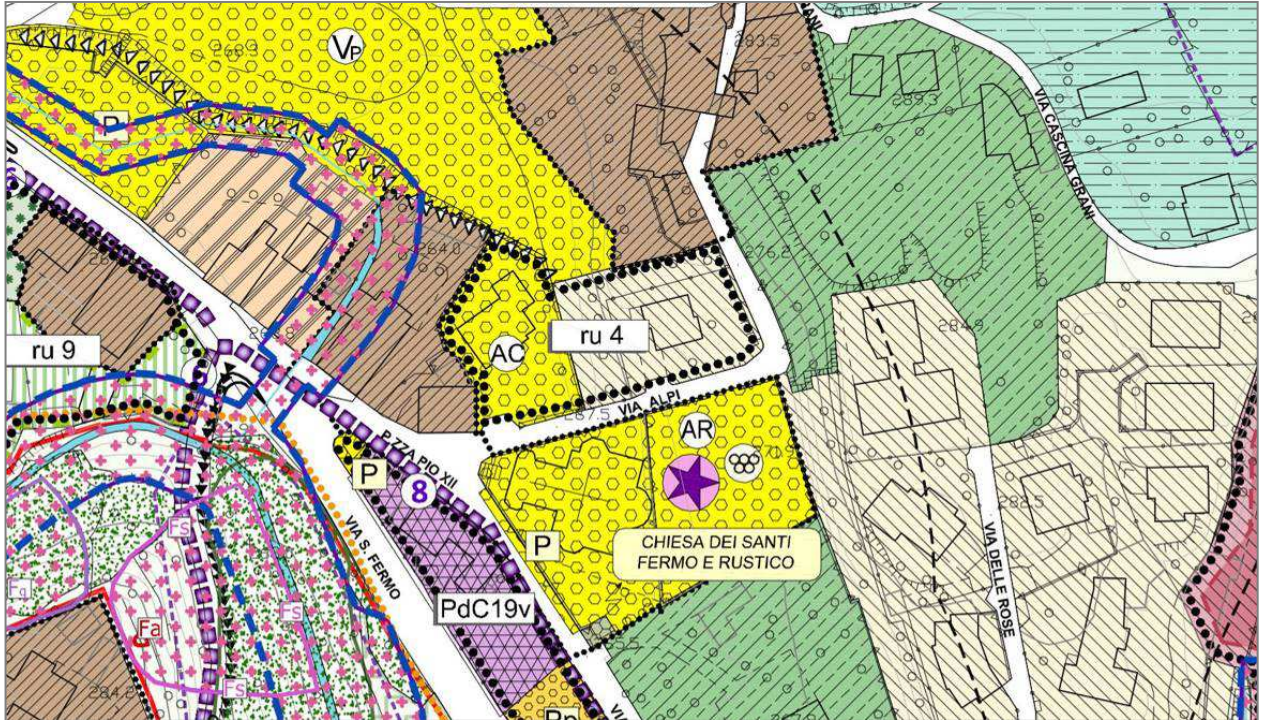
L'individuazione dei sopraindicati comparti mantiene le previsioni urbanistiche dell'ambito di appartenenza del vigente piano del governo del territorio ma consente di poter avere delle agevolazioni economiche per dar luogo agli interventi di ristrutturazione e la possibilità di partecipare ai bandi della rigenerazione.

Il progetto urbanistico vigente del piano delle regole è già stato reso sostenibile dalla relativa procedura di valutazione ambientale strategica.

L'individuazione dei comparti tra gli ambiti della rigenerazione a fronte del monitoraggio consente di poter rendere sostenibile la realizzazione degli interventi e di poter partecipare ai bandi sia per i comparti pubblici che per le proprietà private e pertanto rende ancor piu' sostenibili le scelte operate dal piano poiché interrompe delle possibili dismissione ed agevola l'occupazione di patrimonio dismesso e/o sottoutilizzato in alternativa al consumo di nuovo suolo vergine.

ru4 -EX SCUOLA ELEMENTARE – EX CASA PARROCCHIALE

ru5 - IMMOBILI STORICI IN CORSO DI ACQUISIZIONE



VALLE SANTA CROCE
RIGENERAZIONE TERRITORIALE

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

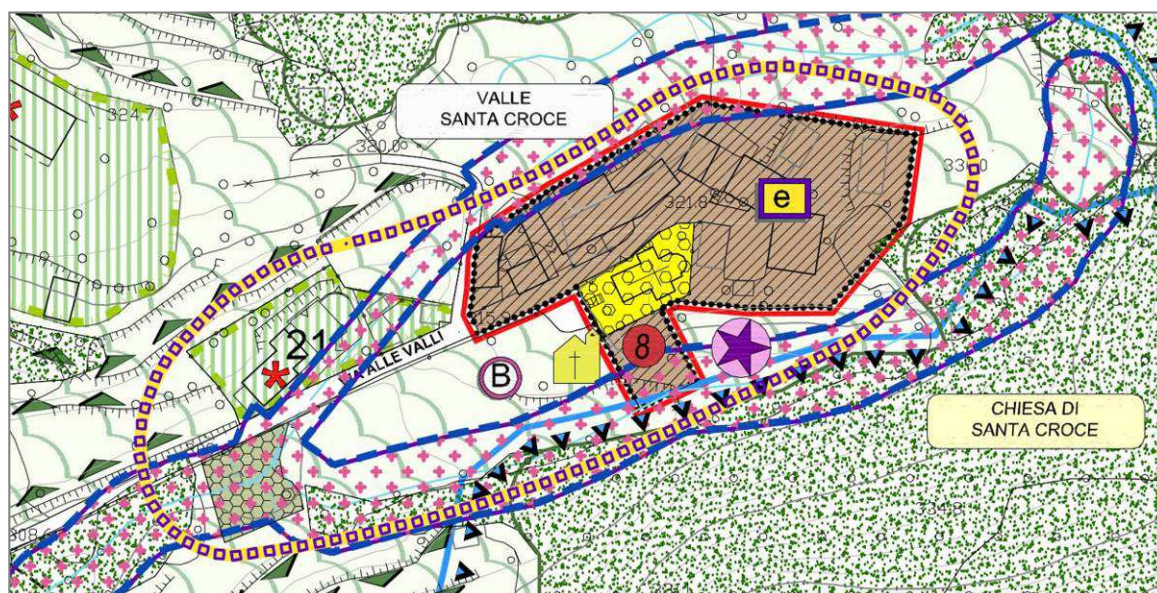
NORMA SPECIALE LETTERA e

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

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

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

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



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

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

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

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

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

STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA

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

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

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

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

D 1- I COMPARTI DISMESSI E/O SOTTOUTILIZZATI

COMPARTI DI RECUPERO URBANO O PIANO DI RECUPERO

Oggetto di specifica norma di comparto nel vigente strumento urbanistico

RU1v - ISTITUTO SAN CARLO

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

RU4v - COMPARTO VIA GARIBALDI

RU5v - COMPARTO CORSO EUROPA - VIA 1^ MAGGIO

RU6v LOCALITA' NOVAGLIA

RU7v - COMPARTO VIA CASCINA PALAZZINA

PdR 5 v - COMPARTO CORSO EUROPA - VIA DESIDERATA

PdR 7 v - "EX CEMENTERIA" VIA DEGLI ULIVI

PdR 1v - VIA CAVOUR – MISSAGLIA

PdR 2v - EX ALBERGO CORONA - MISSAGLIA

PdR 3v - VIA CERNUSCHI - MISSAGLIA

PdR 4v - TEGNOSO – CASA MONETA

PdR 5v - COMPARTO CORSO EUROPA – VIA DESIDERATA

PdR 6v - BARRIANO – VIA GIUDITTA PASTA

PdR 7v - " EX CEMENTERIA" VIA DEGLI ULIVI

PdR 8 - C.NA NOVAGLIA

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

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

PdR 9 - CAMPU' SUPERIORE

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

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

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

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

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

PdC 40 - VIA GARIBALDI –MISSAGLIA

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

D 2- I COMPARTI DISMESSI E/O SOTTOUTILIZZATI

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

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

ru 6 BIRHAUS VIA MARCONI ANGOLO VIA MISERICORDIA –MISSAGLIOLA-

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

ru 7 CONDOMINIO "CALDIROLA" VIA SAN BARTOLOMEO – CONTRA

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

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

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

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

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

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

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

L'ambito territoriale inerisce delle aree ubicate in zona agricola compromessa per la presenza di diversi accessori e la presenza di una situazione idrogeologica critica, posta tra una porzione di nucleo storico della frazione di Lomaniga ed il torrente Lavandaia.

La variante di P.G.T., oggi vigente, prevede che la proprietà dell'edificazione ubicata nel centro storico nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà prevedere anche la riqualificazione delle aree di pertinenza classificate in ambito agricolo compromesso con l'identificazione degli spazi da destinare al parcheggio anche al servizio delle attività commerciali insediate. Nell'ambito degli interventi si dovrà prevedere la messa in sicurezza del torrente Lavandaia.

La realizzazione degli interventi avrà attuazione secondo i disposti normativi degli ambiti urbanistici di appartenenza.

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

Nuovo Piano del Governo del Territorio : progetto urbanistico

L'individuazione dei comparti sopraelencati alla cui numerazione è stata aggiunta la lettera v, già definiti nel vigente piano del governo del territorio da una specifica scheda normativa, come ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., ha concesso ai medesimi di poter godere di benefici sotto il profilo delle agevolazioni di natura economica e di avere l'opportunità di partecipare ad eventuali bandi pubblico/privati aventi come finalità la rigenerazione degli ambiti territoriali.

Il nuovo piano del governo del territorio nel merito dei comparti che afferiscono alle suddette schede normative precisa che è applicabile il nuovo concetto di ristrutturazione edilizia ammesso così come espresso dal D.p.r. n° 380/2001, elimina la voce corrispondente alla perequazione economica , già ridotta nel vigente P.G.T. rispetto al precedente ma troppo onerosa per la sostenibilità economica degli interventi di recupero e, come ulteriore incentivo, elimina la monetizzazione delle aree da destinare a standard pubblici, limitando la dotazione di parcheggi privati a quanto previsto dalla L. 122/89 in relazione alle volumetrie oggetto di ristrutturazione.

Sostenibilità della VAS

Le schede normative del progetto urbanistico vigente sono già state rese sostenibili sotto il profilo sociale ed ambientale dalla relativa procedura di valutazione ambientale strategica, il monitoraggio ha rilevato che la non esecuzione degli interventi era strettamente connessa ad una eccessiva onerosità sotto il profilo economico non equiparabile agli interventi su suolo libero.

La riduzione del contributo concessorio a seguito dell'individuazione dei comparti ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i e le ulteriori agevolazioni, in precedenza descritte ed inserite nelle singole schede normative rendono sostenibili gli interventi edificatori.

Nuovo Piano del Governo del Territorio : progetto urbanistico

L'individuazione dei comparti sopraelencati denominati ru 6- ru7- ru8- ru9 mantengono le previsioni urbanistiche dell'ambito di appartenenza del vigente piano del governo del territorio ma consente di poter avere delle agevolazioni economiche per dar luogo agli interventi di ristrutturazione e la possibilità di partecipare ai bandi della rigenerazione.

Sostenibilità della VAS

L'individuazione dei comparti tra gli ambiti della rigenerazione a fronte del monitoraggio consente di poter rendere sostenibile la realizzazione degli interventi e di poter partecipare ai bandi sia per i comparti pubblici che per le proprietà private e pertanto rende ancor piu' sostenibili le scelte operate dal piano poiché interrompe delle possibili dismissione ed agevola l'occupazione di patrimonio dismesso e/o sottoutilizzato in alternativa al consumo di nuovo suolo vergine.

Nuovo Piano del Governo del Territorio : progetto urbanistico

Vi sono dei comparti individuati come ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.r. 12/2005 e s.m.i., cui contenuti della scheda normativa urbanistica e la definizione urbanistica del comparto ha definito, in aggiunta alle agevolazioni economiche sopra descritte anche delle varianti urbanistiche e/o l'aggiunta di nuovi ambiti sottoposti a scheda normativa, pertanto si demanda alla specifica scheda le considerazioni aggiuntive della valutazione ambientale strategica.

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

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione

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

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

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

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

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

Parametri edilizio – urbanistici

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

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**

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

- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

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

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

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

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

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

- **Oneri concessori**

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

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

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

- **Modalità di intervento:**

Piano Attuativo – Piano di Recupero

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

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.

- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)

- Parte in Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)

- Vincolo Monumentale - Ministero per i Beni e le Attività Culturali (D.lgs. n°42/2004, art. 10 - Titolo I - Capitolo I, ex L.1089/39) – 5 Istituto scolastico Sormani

- Parte nel perimetro del centro edificato

- Parte nel perimetro del centro abitato

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

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

Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

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

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

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

ASSOGGETTABILITA' VAS

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

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

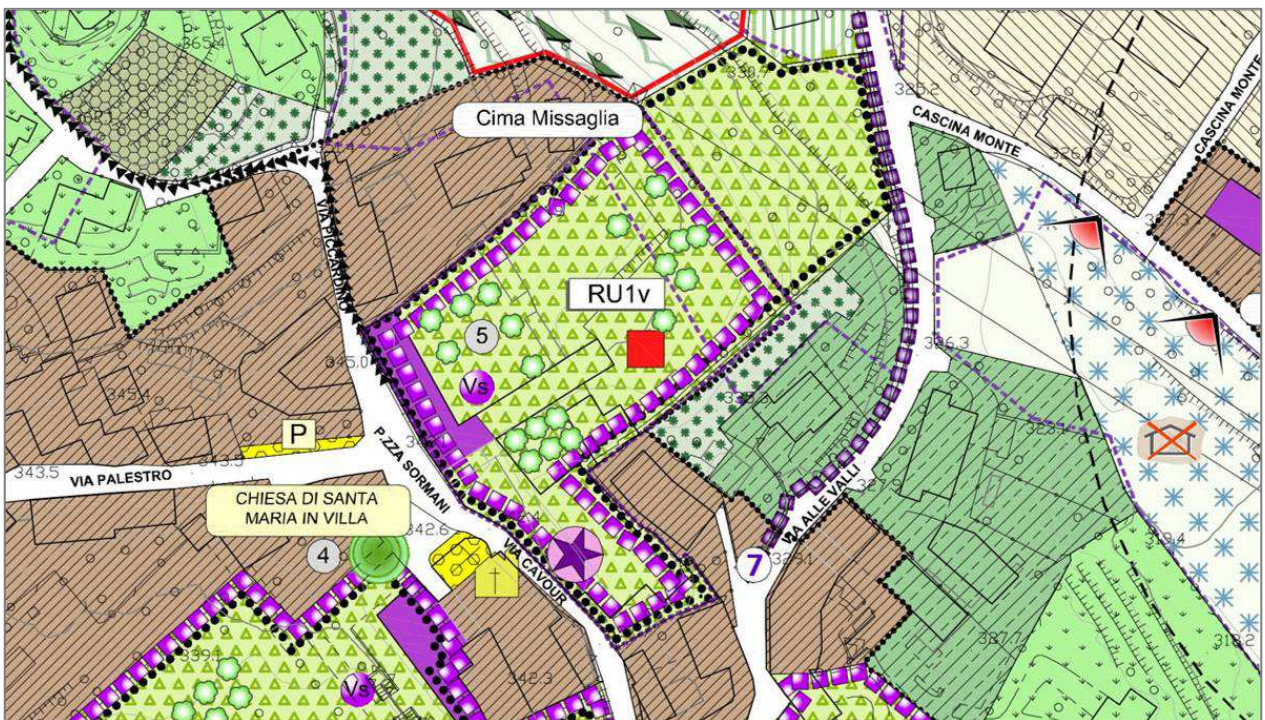
NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

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



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



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE
Studio Tecnico arch. Marielena Sgroi

MISSAGLIA

RU2 v- RECUPERO URBANO (DdP)

RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)

VIA A. VOLTA – VIA CAV. DI VITTORIO VENETO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione

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

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

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

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

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

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

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

Parametri edilizio – urbanistici

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

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

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

• Disposizioni speciali:

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

• Destinazioni ammesse:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo. Le funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.

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

• Prescrizioni Paesaggistiche :

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

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

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

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

Valutazione ambientale: 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.

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

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

• **Oneri concessori**

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

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

• **Modalità di intervento:**

Piano Attuativo – Piano di Recupero

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

Norma di salvaguardia:

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

Regime vincolistico

• **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Parte in Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)
- Parte nel perimetro del centro edificato
- Parte nel perimetro del centro abitato

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

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

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

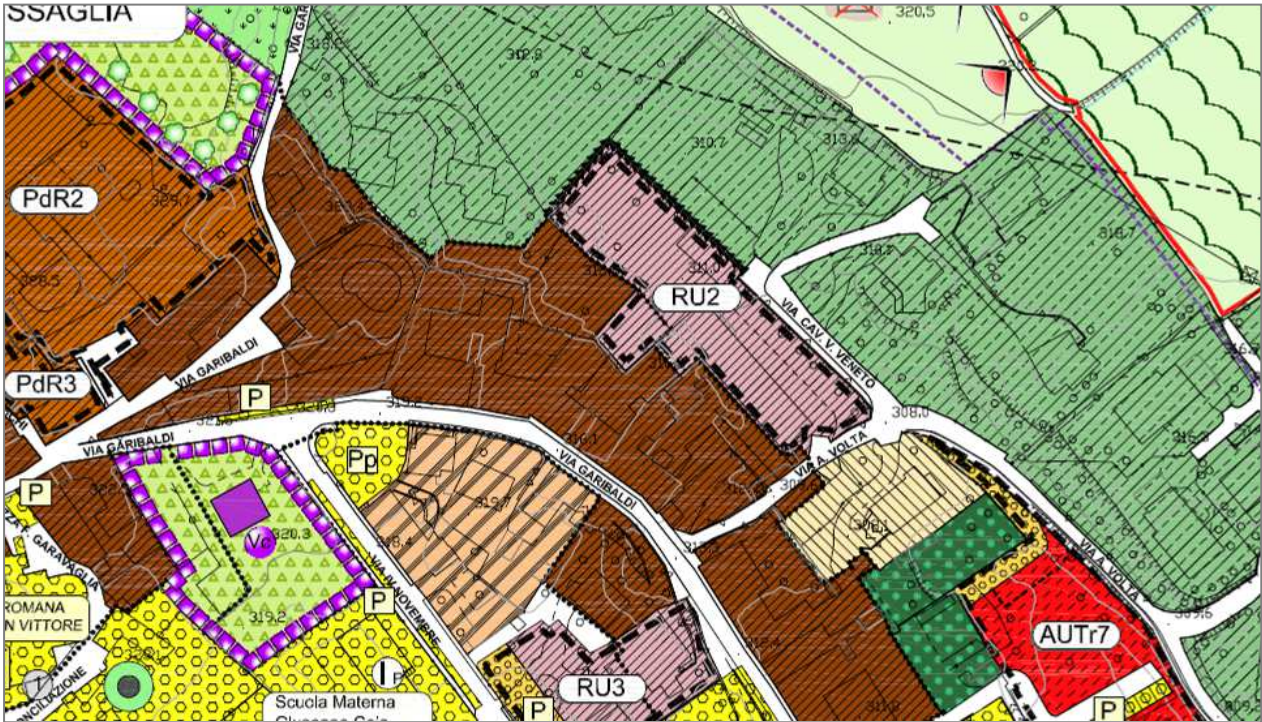
• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

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

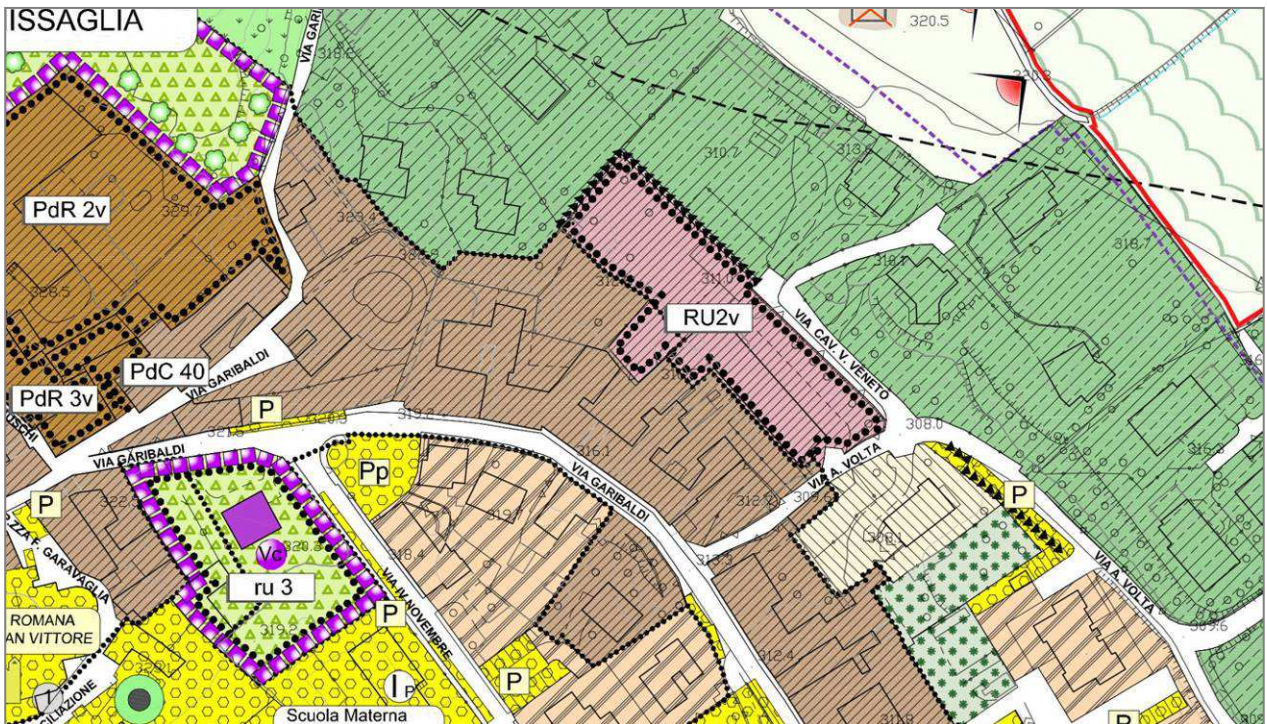
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

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



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



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

MISSAGLIA

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

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione

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

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

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

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

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

Parametri edilizio – urbanistici

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

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

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

• Destinazioni ammesse:

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

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

• Prescrizioni Paesaggistiche :

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

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

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

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

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

Valutazione ambientale: 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 :**

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

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

• **Oneri concessori**

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

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

• **Modalità di intervento:**

Piano Attuativo – Piano di Recupero

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

Norma di salvaguardia:

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

Regime vincolistico

• **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Parte nel perimetro del centro abitato

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

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

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

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

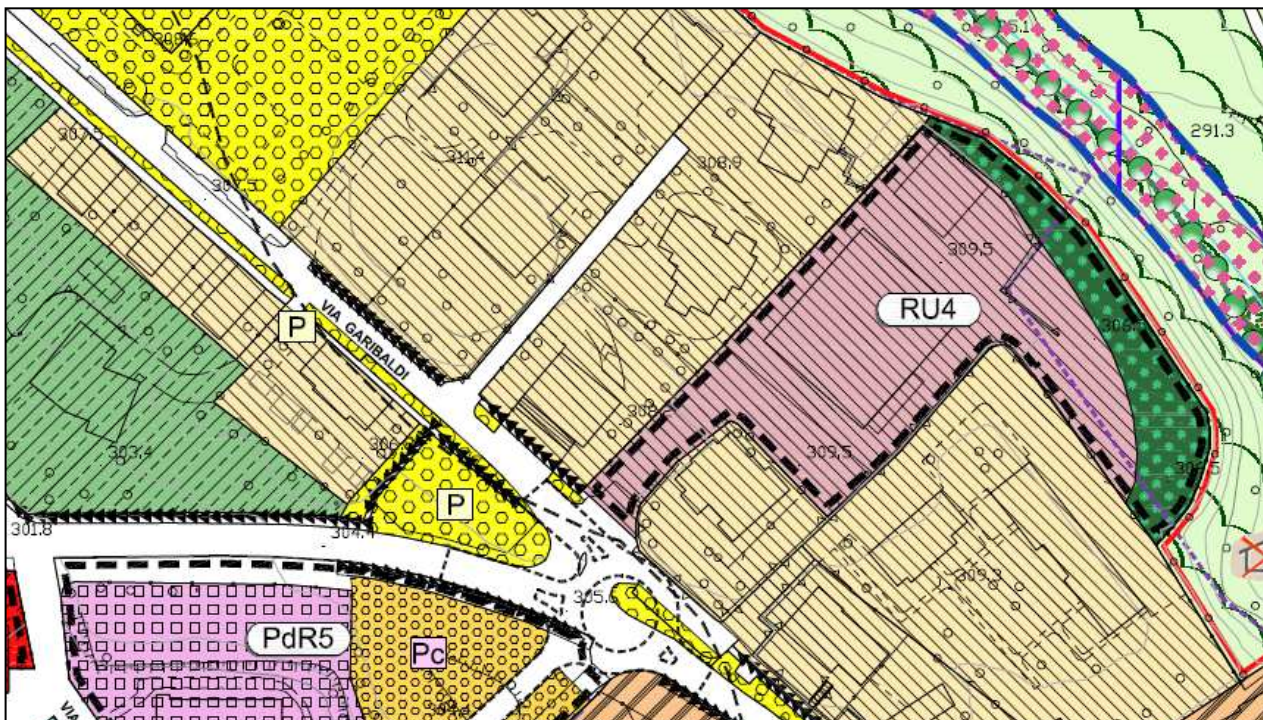
• **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

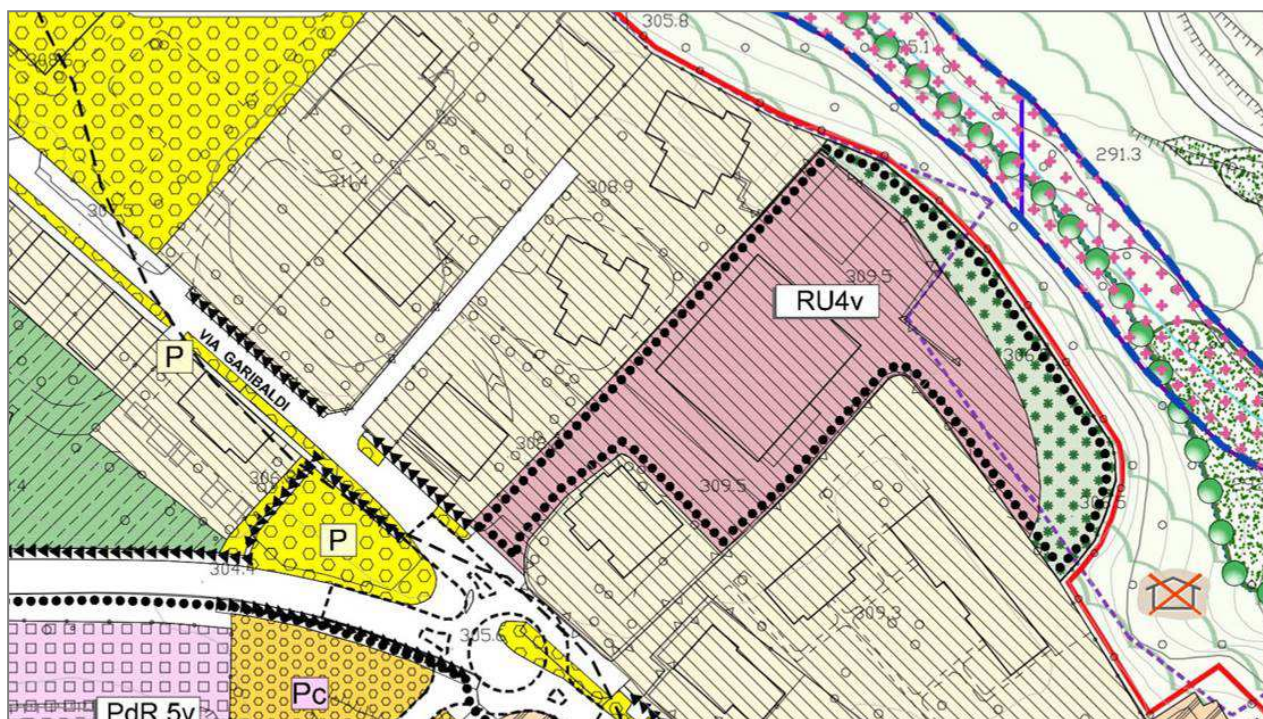
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MISSAGLIA

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



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



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

MISSAGLIA

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

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione

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

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

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

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

La situazione 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.

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

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

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

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

Parametri edilizio – urbanistici

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

Vincolo per la realizzazione della nuova edificazione nel comparto:

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

- Altezza: 8,50 metri
- Piani fuori terra: 3 piani oltre a sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : bar - ristoranti , residenza nella quota già esistente
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni Paesaggistiche – ambientali – idrogeologiche :**
In considerazione della sensibilità ambientale del contesto il progetto urbanistico edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto agronomico e del verde con approfondimenti dello stato dei luoghi esistenti e la conseguente stesura del progetto del verde che coinvolga le aree poste lungo il Torrente lavandaia, le visuali sensibili dal Corso Europa oltre che gli spazi per la sosta.
Debbono oltre essere effettuati degli approfondimenti idrogeologici al fine di definire, unitamente agli enti territoriali competenti per il reticolo idrico maggiore, le soluzioni maggiormente idonee per la risoluzione delle criticità afferenti al Torrente Lavandaia.
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**
Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione del clima acustico (art. 5 della Legge 106/2011) e la valutazione di impatto acustico per le attività complementari da realizzarsi in adiacenza alle abitazioni
Approfondimenti ambientali:
 - il procedimento di bonifica presso l'area di impianto di distribuzione carburanti, attualmente in corso, dovrà essere debitamente tenuto in considerazione nella scheda. La successiva “ messa a norma” dello stesso potrà essere effettuato solo una volta restituita l'area.
 - deve essere effettuata la verifica rispetto ai limiti di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dal DPCM 8 luglio 2003, poiché l'ambito ricade all'interno della fascia di rispetto di una stazione radiobase

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

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

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

- **Oneri concessori**

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

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

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

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

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

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

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

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

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.

- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)

- Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)

- Perimetro del centro abitato

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

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

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

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

Fascia di pertinenza acustica 100 m

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

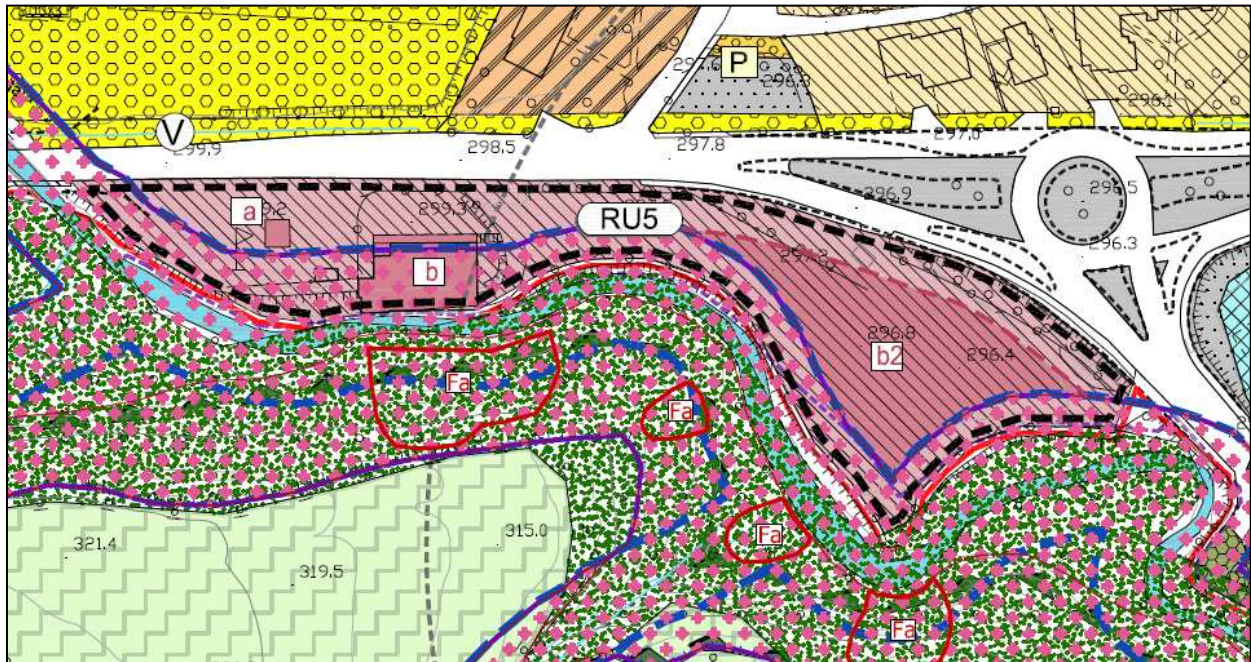
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

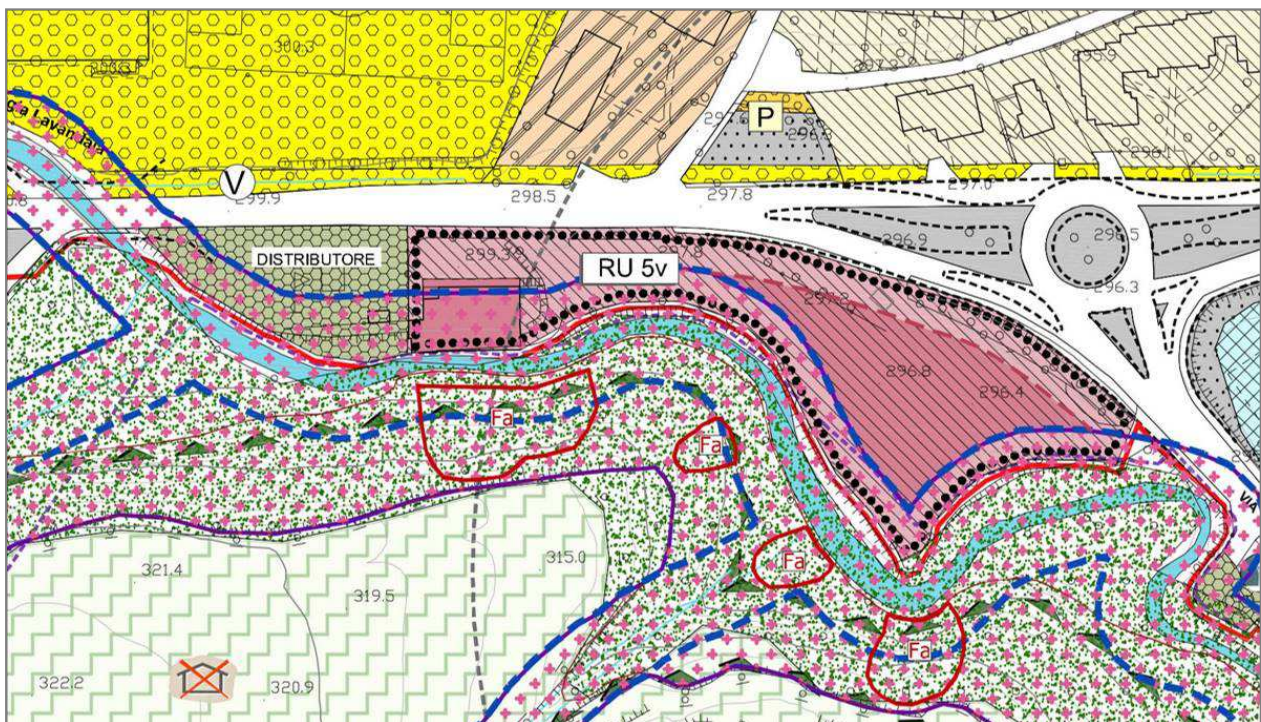
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MISSAGLIA

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



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



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

NOVAGLIA

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

RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)

(Ambito edificato dismesso e allevamento intensivo con progetto di dismissione)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione

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

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

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

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

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

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

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

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

Progetto urbanistico di rigenerazione – vincoli urbanistici di attuazione

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

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

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

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

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

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

La demolizione e bonifica dell'edificio della porcilaia (che non potrà per nessun motivo essere riattivata dopo la dismissione) deve avvenire e concludersi entro la data di fine lavori del PdC3.

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

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

Parametri edilizio – urbanistici

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

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

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

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

RU6v- PDC1

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

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

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

RU6v-PDC2

- Superficie territoriale: 5.252,00 mq.
(Mappali foglio 6 n° 521- n° 2798 foglio 10 n° 2911)
- di cui superficie destinata a parcheggio: 778,00 mq.
- Volume assegnato: 5.915,00 mc
Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.
- Altezza massima: 10,00 metri
- Piani fuori terra 3 piani comprensivi del piano sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - artigianato di servizio- artigianato di servizio alla persona

RU6v-PDC3

- Superficie territoriale: 6.585,00 mq
(Mappali foglio 10 n° 3469 – n° 2657)
- di cui superficie destinata a parcheggio: 840,00 mq.
- Volume assegnato: 6.085,00 mc
Il volume assegnato dovrà essere realizzato sui terreno identificati negli elaborati di piano con la dicitura PdC 3.
Le aree a seguito degli interventi di demolizione e bonifica dell'edificio della porcilaia dovranno essere restituite agli ambiti agricoli
Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.
- Altezza massima: 10,00 metri
- Piani fuori terra 3 piani comprensivi del piano sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - artigianato di servizio- artigianato di servizio alla persona

- **Piano di Dismissione e Piano di Bonifica**

Il piano di dismissione dell'allevamento intensivo di suini dovrà avvenire entro i termini dell'atto di impegno sottoscritto dalla proprietà. Nel piano di riqualificazione e recupero ambientale è allegata l'"Analisi ambientale preliminare per individuazione potenziale inquinamento del sito", redatta a seguito di sopralluoghi ed avente come riferimento la documentazione di settore disponibile, nella quale si precisa che deve essere effettuata la rimozione delle falde di copertura dell'edificio, ove attualmente vi è l'insediamento intensivo di suini, che vede la presenza di lastre in cemento amianto. Per quanto riguarda i suoli, nessuna procedura relativa a contaminazioni potenziali od acclerate risulta ad oggi incardinata, e pertanto il sito è definibile come non contaminato.

Alla dismissione dell'attività dovrà essere redatto apposito piano d'indagine dei suoli, che condurrà o a una bonifica, o direttamente alla possibilità di realizzare il nuovo insediamento.

Per quello che riguarda le acque superficiali, non si riscontra particolare contaminazione nel torrente Lavandaia, che scorre in fregio all'insediamento. Nell'ambito della procedura dovrà essere redatta una analisi puntuale, in grado di descrivere quantitativamente l'inquinamento e/o escluderne la presenza. Preliminarmente all'attuazione dell'ambito residenziale deve essere redatta un'indagine preliminare, ex art. 242 del D. Lgs n° 152/2006, al fine di valutare i parametri del terreno compatibilmente con la destinazione urbanistica.

- **Prescrizioni Paesaggistiche- ambientali:**

La progettazione attuativa dovrà porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico degli edifici e alla loro percezione dalla strada, poiché l'area in oggetto interessa un percorso panoramico per il quale il P.T.C.P. ha l'obiettivo di mantenere pause o intervalli significativi dell'edificazione esistente. I progetti edilizi dovranno uniformare il progetto del verde di pertinenza delle abitazioni dovranno essere accompagnato da un progetto del verde redatto da esperto in materia.

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

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

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

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

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

- **Oneri concessori**

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

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

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica. Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

- **Risparmio Energetico :**

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

• **Approfondimento Acustico** :

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

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

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
 - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
 - Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica:
 - Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
 - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni (Ambito di Riquilifica 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

ASSOGGETTABILITÀ 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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

Il nuovo piano urbanistico elimina la previsione di consumo di nuovo suolo libero indicata nel vigente documento di piano e limita gli interventi alla rigenerazione del comparto ed alla volumetria derivante dalla demolizione dell'edificio con l'allevamento intensivo e dall'involucro edilizio esistente.

Al fine di poter dare esecuzione agli interventi in esecuzione della concertazione effettuata con i privati si prevede la cessione immediata al comune previo frazionamento dell'area interessata dalla strada che servirà i tre lotti ove si andrà a realizzare l'edificazione derivante dalla ricollocazione dei volumi esistenti.

Un ulteriore vincolo è la dismissione dell'allevamento intensivo prima dell'inizio dell'edificazione del primo lotto e la demolizione dell'edificazione esistente con bonifica delle aree e loro rinaturalizzazione prima del rilascio dell'agibilità dell'edificazione del lotto cui si riferisce il trasferimento volumetrico.

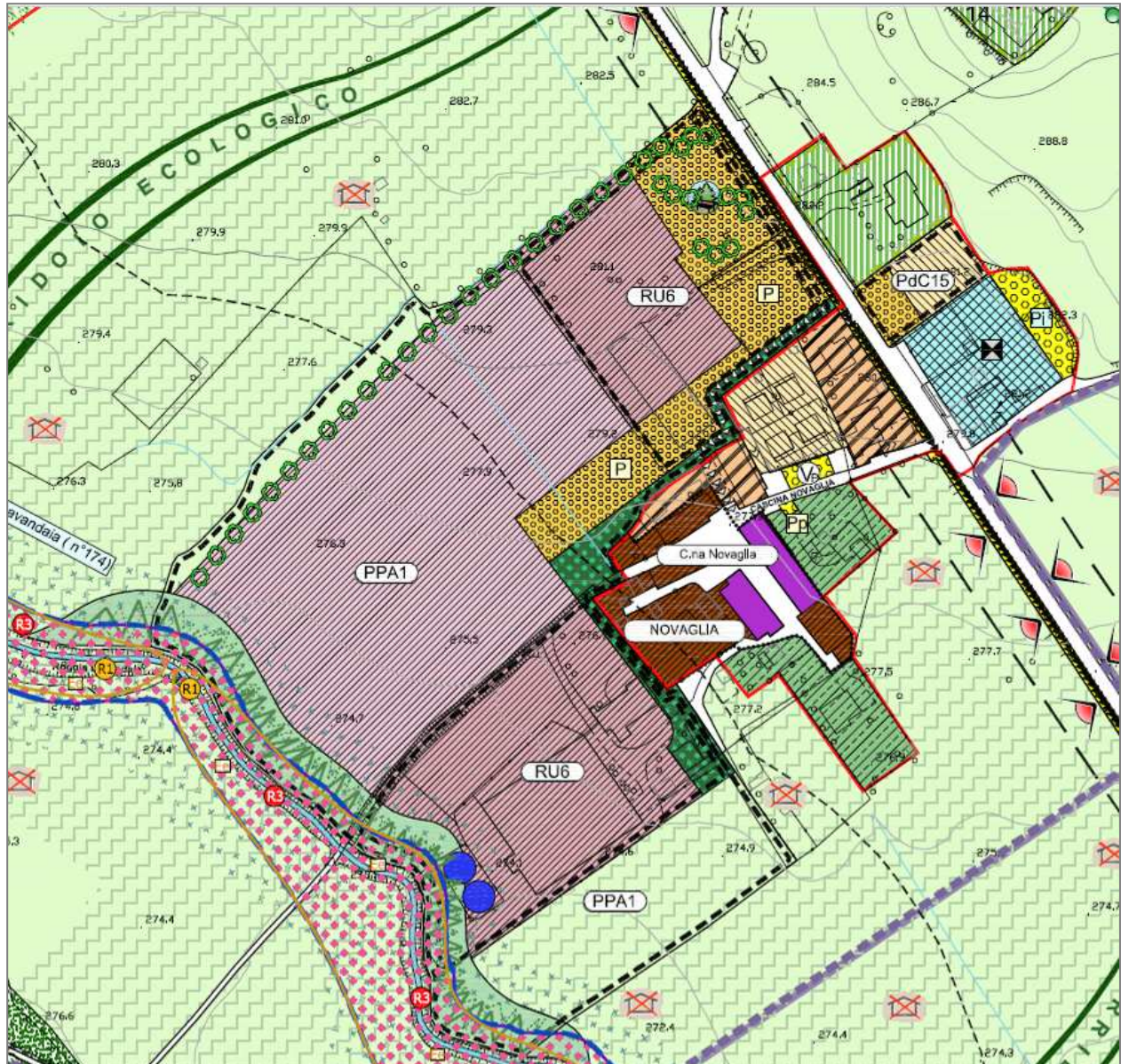
La sostenibilità ambientale del nuovo progetto urbanistico è significativa poichè garantisce la dismissione dell'allevamento intensivo e sotto il profilo paesaggistico mantiene un importante corridoio di visuale verde lungo il torrente Lavandaia, anche in prossimità di contesti agricoli di recente annessi al Parco di Montevecchia e della Valle del Curone.

La sostenibilità economica è riconducibile alle agevolazioni in precedenza descritte ed introdotte per tutti gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. oltre che dagli incentivi puntuali inseriti nelle singole schede normative.

La sostenibilità sociale deriva dal miglioramento della qualità dell'ambiente per l'eliminazione degli odori derivanti dalla presenza dell'allevamento intensivo e dal mantenimento degli ambienti naturali di valore paesistico- ambientale con riduzione di consumo di nuovo suolo.

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

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



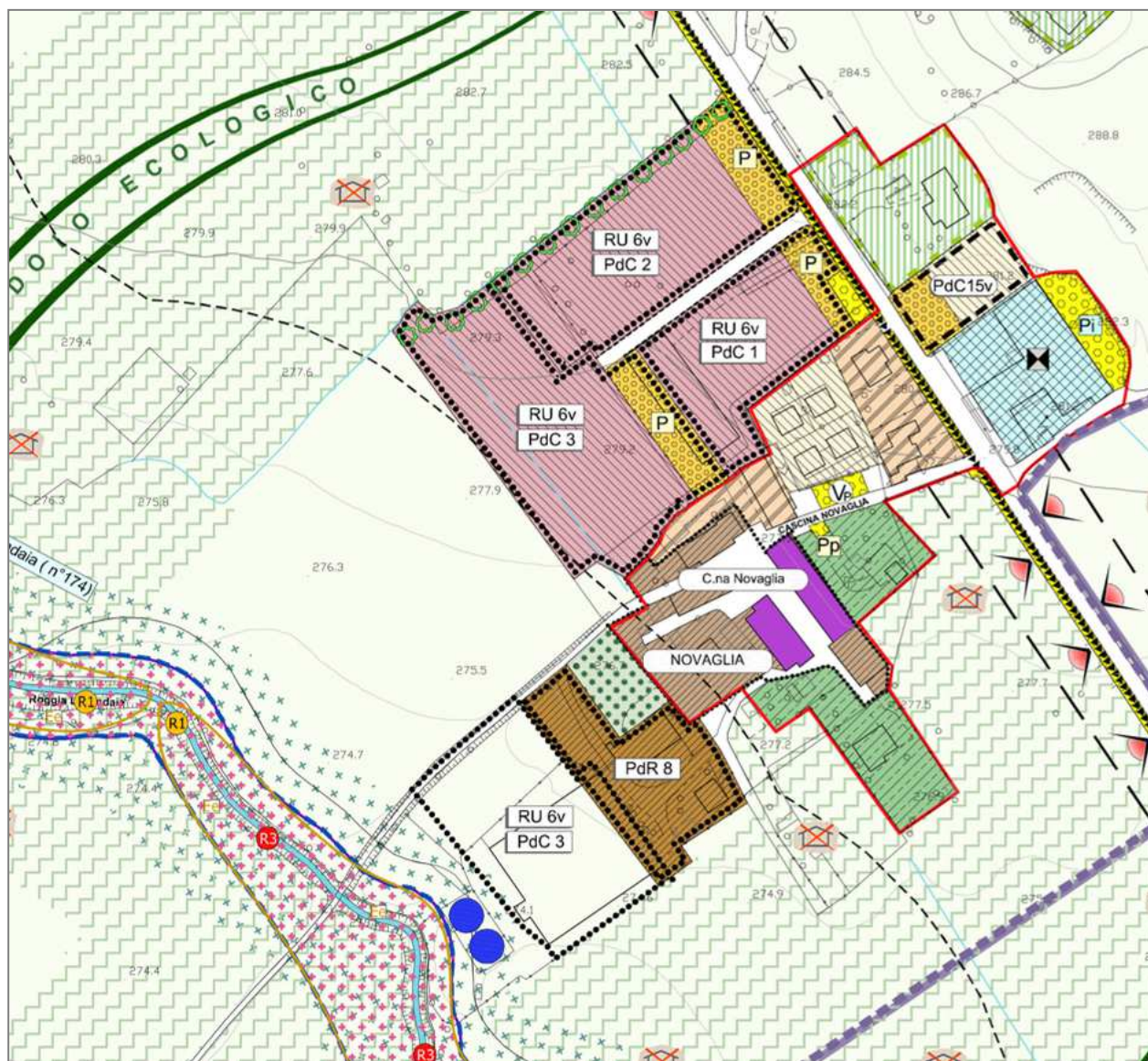
Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente

NOVAGLIA

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

RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)

(Ambito edificato dismesso e allevamento intensivo con progetto di dismissione)



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

LOMANIGA

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

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione

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

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

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

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

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

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

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

Parametri edilizio – urbanistici

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

Al fine di porre a salvaguardia il fosso nel tratto interessato dall'edificazione esistente, dovrà essere allegata alla pratica edilizia una relazione di approfondimento geologico.

A corredo della pratica edilizia dovrà essere allegata anche una relazione con progetto del verde, redatto da un esperto in materia, al fine di migliorare l'inserimento della nuova edificazione rispetto al contesto sensibile in cui la stessa è inserita.

Dovranno inoltre essere poste in essere tutte le verifiche necessarie previste dai dispositivi previsti per legge atte a verificare l'esigenza di eventuali bonifiche.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

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

Valutazione ambientale: 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 :**

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

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

• **Oneri concessori**

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

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

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

Norma di salvaguardia:

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

Regime vincolistico

• **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Parte in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Parco Regionale di 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

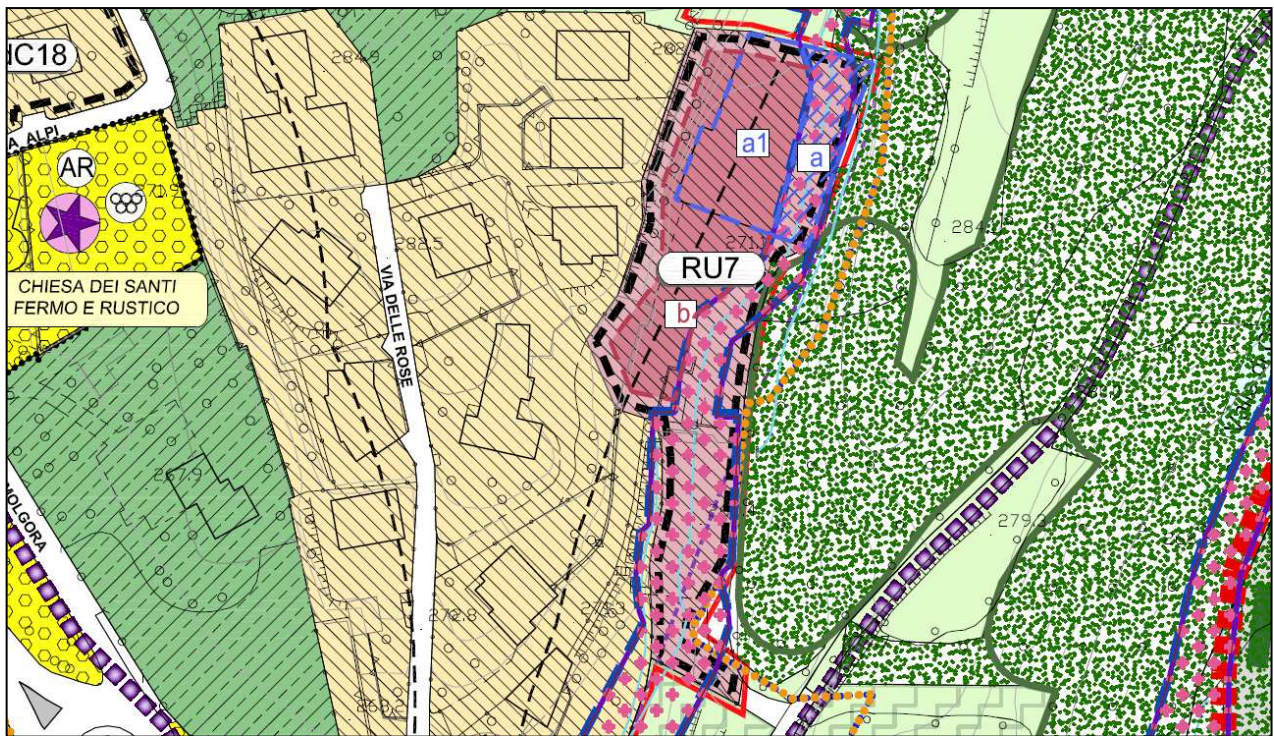
• **Rete Ecologica Regionale:** Elementi di Primo Livello

ASSOGGETTABILITA' VAS

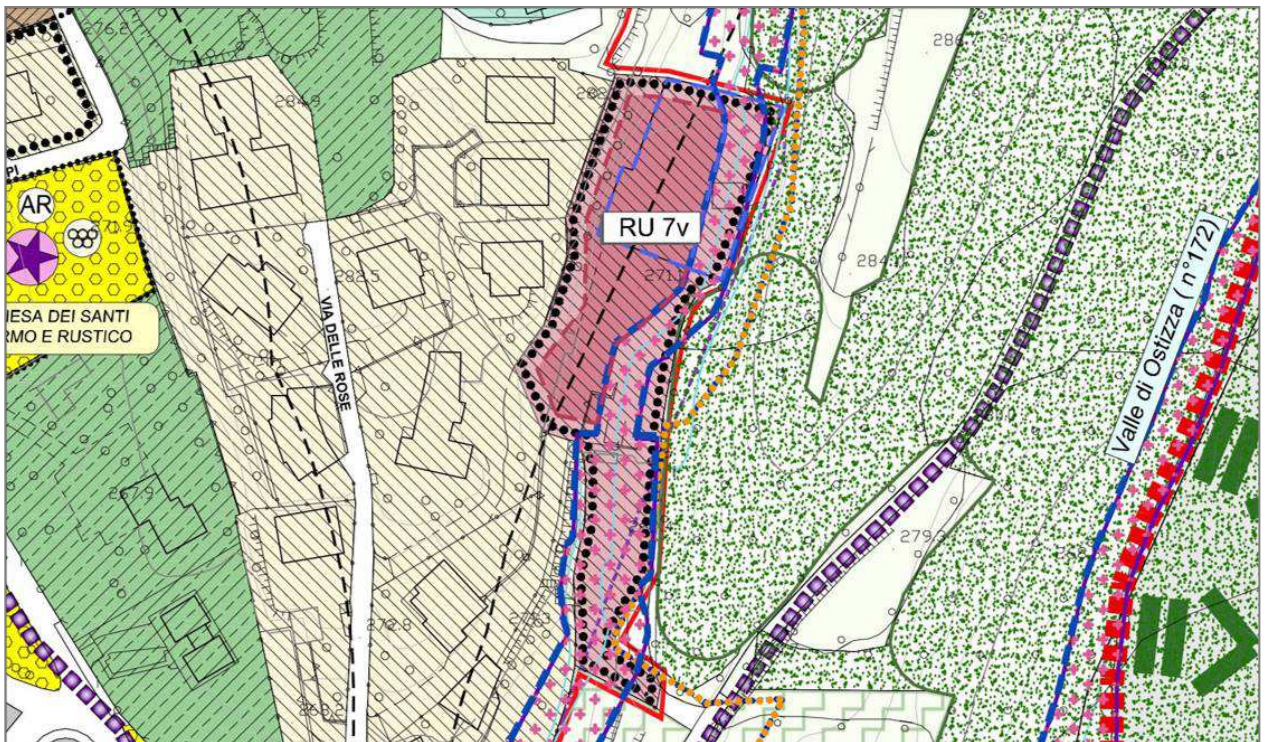
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

LOMANIGA

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



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



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

MISSAGLIOLA

RU8 – RIGENERAZIONE URBANA(DdP)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

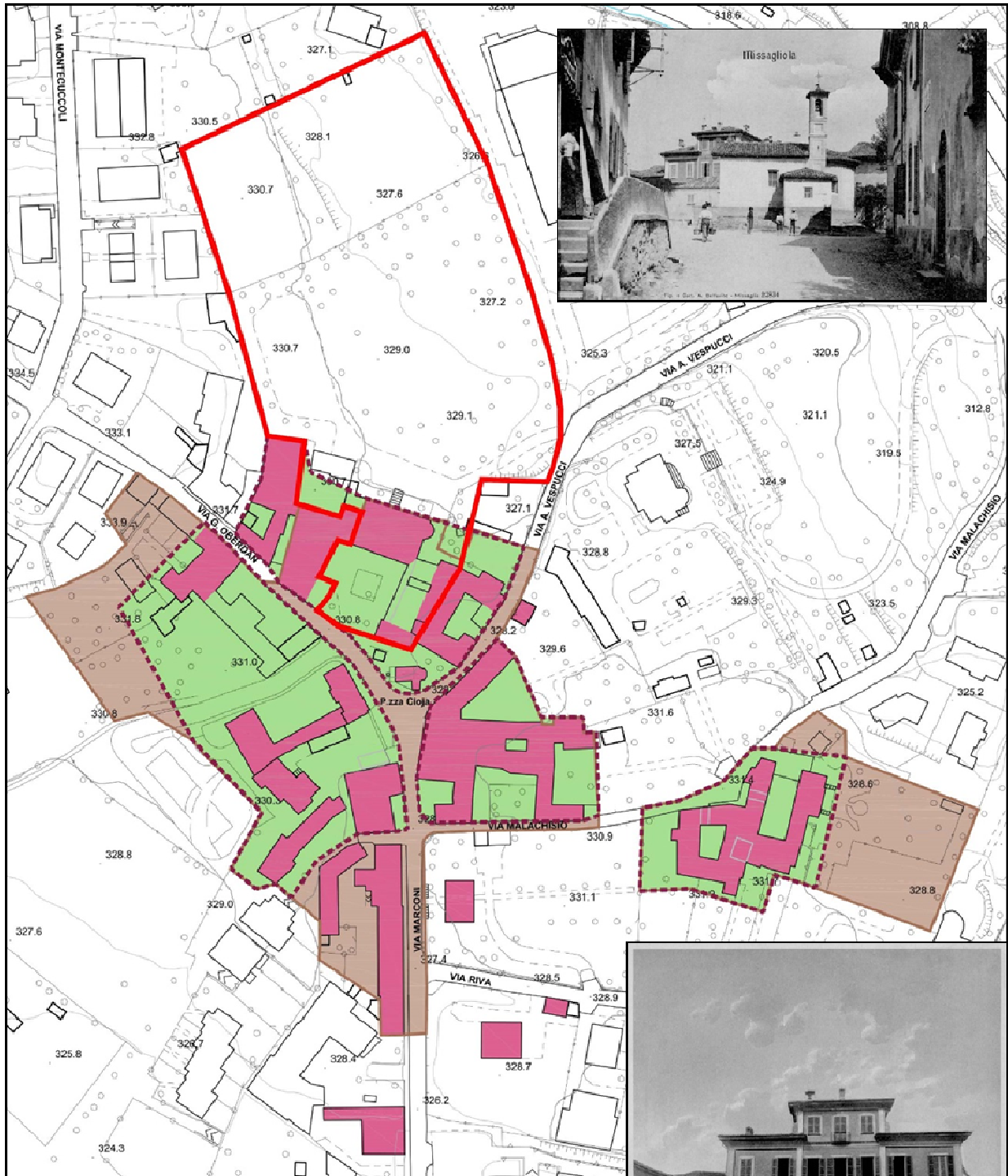
La riqualificazione dell'area un tempo campo sportivo ora dismesso, delimitata dall'ingresso pedonale e dalla galleria di carpinetto secolare sarà interessata dall'impianto di un nuovo frutteto per il recupero delle colture delle alberature storiche di frutti antichi e dimenticati che in sinergia con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

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

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

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

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



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



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



Ambito oggetto di intervento



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

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

MISSAGLIOLA BORGO STORICO



VILLA CIOJA E PARCO STORICO



COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

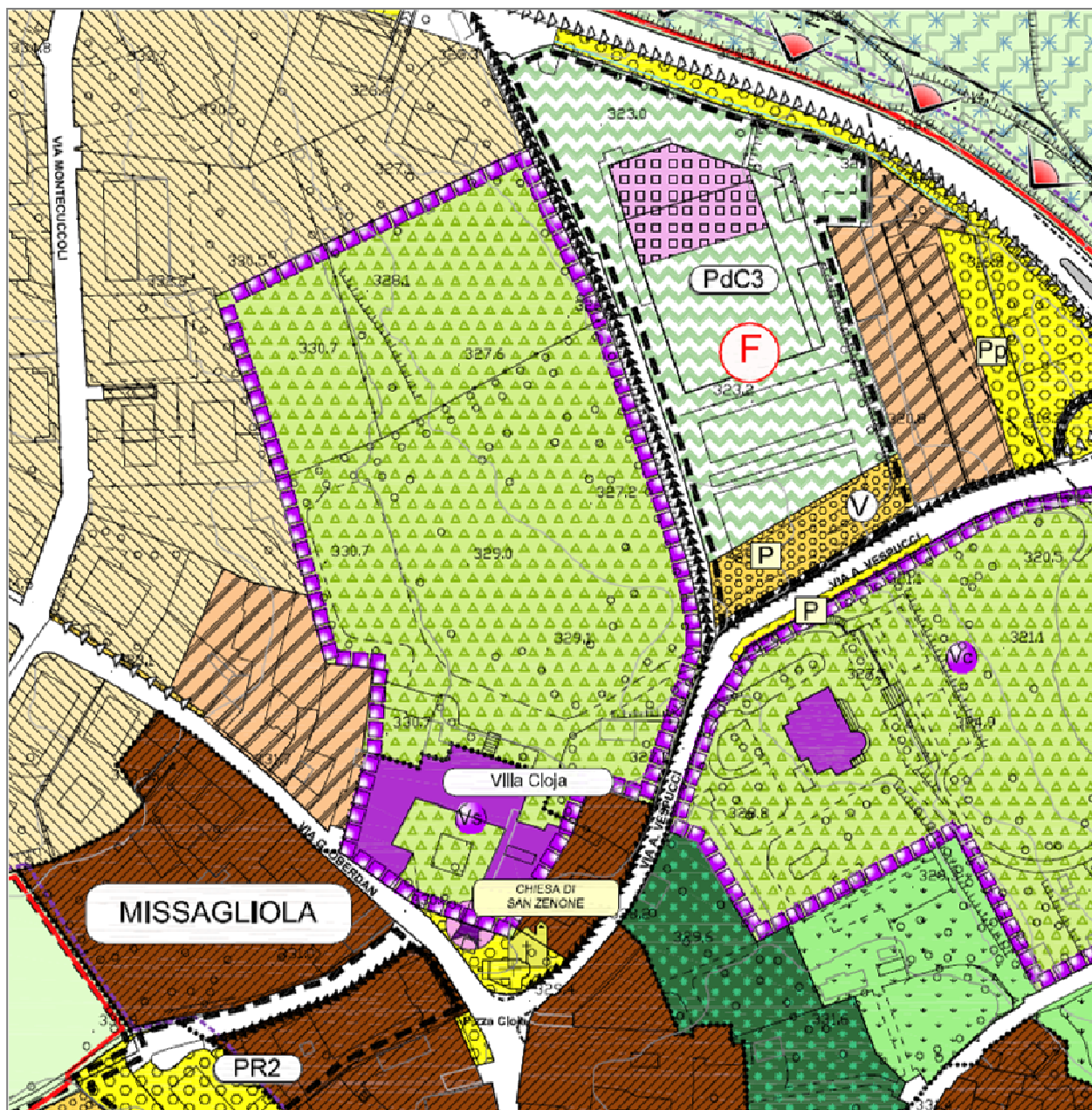
PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS





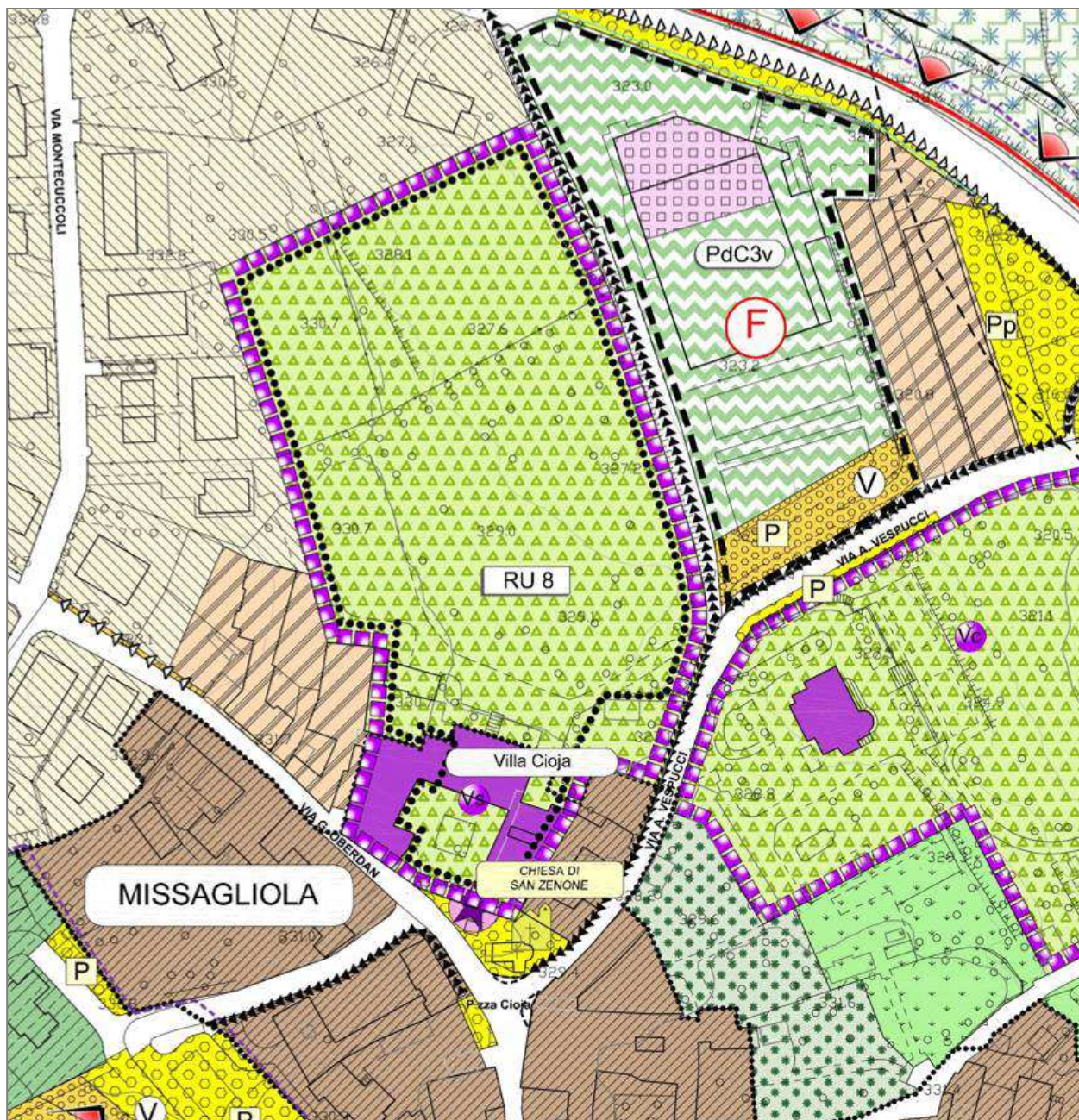
MISSAGLIOLA
RU8 – RIGENERAZIONE URBANA(DdP)

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



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

MISSAGLIOLA
RU8 – RIGENERAZIONE URBANA(DdP)
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VILLA CIOJA – VIA VESPUCCI- PIAZZA CIOJA- VIA OBERDAN



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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

Il nuovo piano urbanistico definisce un nuovo comparto di rigenerazione urbana consistente nella Villa Cioja ed il suo parco, compendio di proprietà comunale, per cui l'Amministrazione Comunale ha partecipato ai bando della rigenerazione dei borghi storici ed il cui comparto è inserito tra gli ambiti della rigenerazione di cui all'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Si prevede per il compendio dismesso l'inserimento di due funzioni, l'una per i piani superiori destinati a casa per anziani, casa di riposo, alloggi protetti etc..., mentre al piano terreno degli spazi da destinare alla promozione turistico- ricettiva del territorio, con un info- point e sale di proiezioni dei possibili itinerari tematici da poter effettuare sul territorio. Nello spazio a parco è previsto un mercato per la promozione e vendita dei prodotti agricoli, culture storiche del territorio.

Al fine di garantire la fruibilità della struttura è stato inserito nel piano dei servizi un ampliamento del nuovo parcheggio di recente realizzato nel centro di Missagliola

La sostenibilità ambientale è importante poiché consente di riqualificare un importante compendio attualmente completamente dismesso e condizioni di degrado.

La sostenibilità economica è riconducibile alle agevolazioni in precedenza descritte ed introdotte per tutti gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. inerente la partecipazione ai bandi oltre alle risorse poste in capo ad alcuni interventi di ristrutturazione e recupero di nuovo inserimento nella presente variante urbanistica.

L'acquisizione e realizzazione del nuovo spazio da destinare a parcheggio a sostegno delle nuove funzioni che verranno insediate nella struttura è garantito dalla monetizzazione di aree standard per interventi di completamento in ambito del tessuto urbano consolidato.

La sostenibilità sociale deriva dalle nuove funzioni che si prevede di insediare strettamente connesso alla fascia delle persone anziane e alla destinazione del piano terreno per la promozione turistico – ricettiva locale del territorio.

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

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione

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

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

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

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

In attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 vengono introdotte semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico con la riduzione del contributo concessorio.

NORMA SPECIALE LETTERA M

Nell'ambito del comparto "Istituto Figlie di Maria Ausiliatrice" ubicato nella frazione di Contra destinato a casa di riposo per Suore, è ammessa la realizzazione di un volume per l'ampliamento dell'edificazione esistente pari a 7.000,00 mc..

I parametri edificatori per l'ampliamento trovano riferimento nella zona urbanistica di riferimento del piano dei servizi per le Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, mentre gli interventi sulla villa storica trovano riferimento nella relativo ambito urbanistico delle norme tecniche di attuazione.

A titolo perequativo, indipendentemente dal momento in cui vengono realizzati gli interventi di ampliamento dovrà essere anticipata al comune la disponibilità delle aree lungo via C. Battisti per la realizzazione della pista ciclopedonale al fine di razionalizzare la mobilità leggera nella frazione. Il Comune si fa carico del frazionamento delle aree.

Nell'ambito del comparto è consentita la realizzazione delle seguenti funzioni: casa di riposo, residenze protette per persone delle fasce deboli, residenze per anziani ed è altresì ammessa la formazione di strutture, anche tra loro indipendenti, a fronte della sottoscrizione di una convenzione con il comune.

Aree di uso pubblico o generale :

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

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

Oneri concessori

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

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

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
 - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
 - Parte nel perimetro del centro edificato
 - Perimetro del centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

Modalità di intervento:

Permesso di Costruire Convenzionato

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

Il nuovo piano urbanistico definisce un nuovo comparto di rigenerazione urbana consistente nel compendio dell'Istituto delle Figlie di Maria Ausiliatrice di Contra ed inserito tra gli ambiti della rigenerazione di cui all'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Il nuovo piano del governo del territorio preservando il disposto normativo della vigente strumentazione urbanistica prevede un ampliamento delle destinazioni d'uso, sempre nell'ambito delle strutture assistenziali e la possibilità di suddividere il compendio dando la possibilità di incrementare l'utilizzo di un compendio sottoutilizzato.

La sostenibilità ambientale è importante poiché consente di riqualificare un importante compendio sottoutilizzato, con dei soli adeguamenti funzionali della porzione di edificazione più recente preservando la villa con parco storico, in un contesto di tessuto urbanizzato.

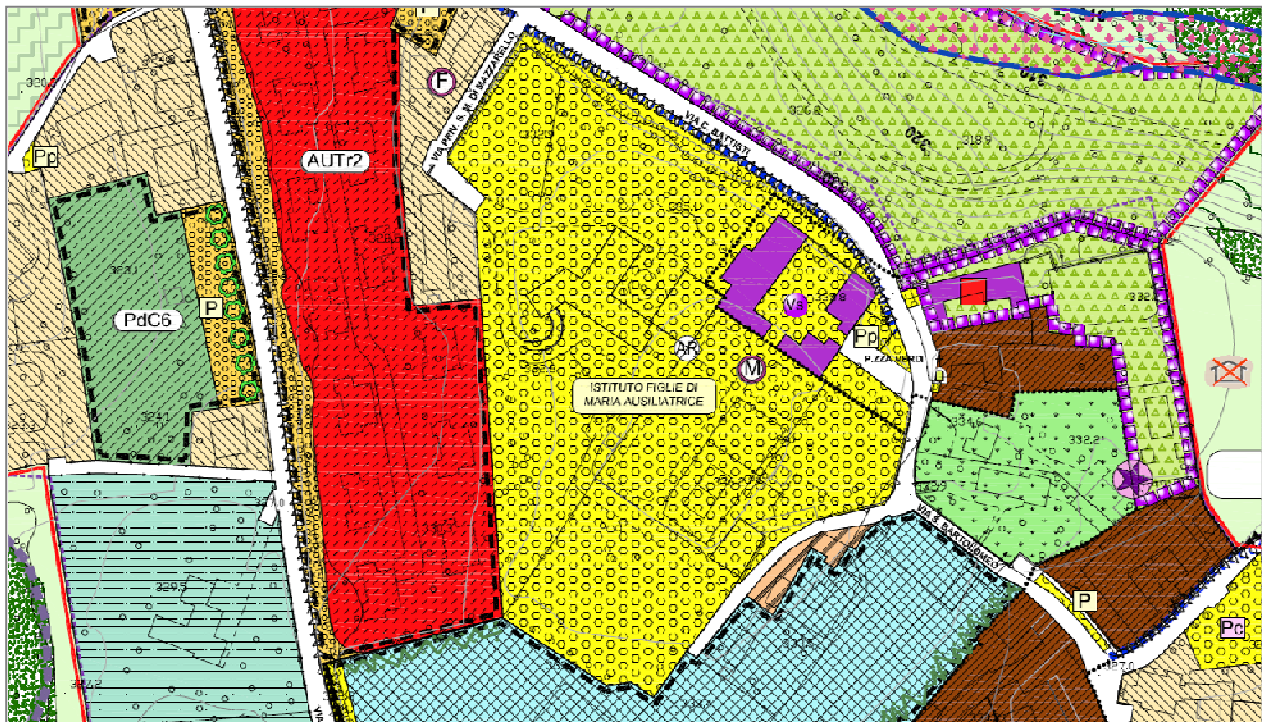
La sostenibilità economica è riconducibile alle agevolazioni in precedenza descritte ed introdotte per tutti gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. inerente la partecipazione ai bandi oltre alle risorse poste in capo ad alcuni interventi di ristrutturazione e recupero di nuovo inserimento nella presente variante urbanistica.

La sostenibilità sociale deriva dalle nuove funzioni che si prevede di insediare strettamente connesso alla fascia delle persone anziane, non limitando l'utilizzo al solo istituto religioso

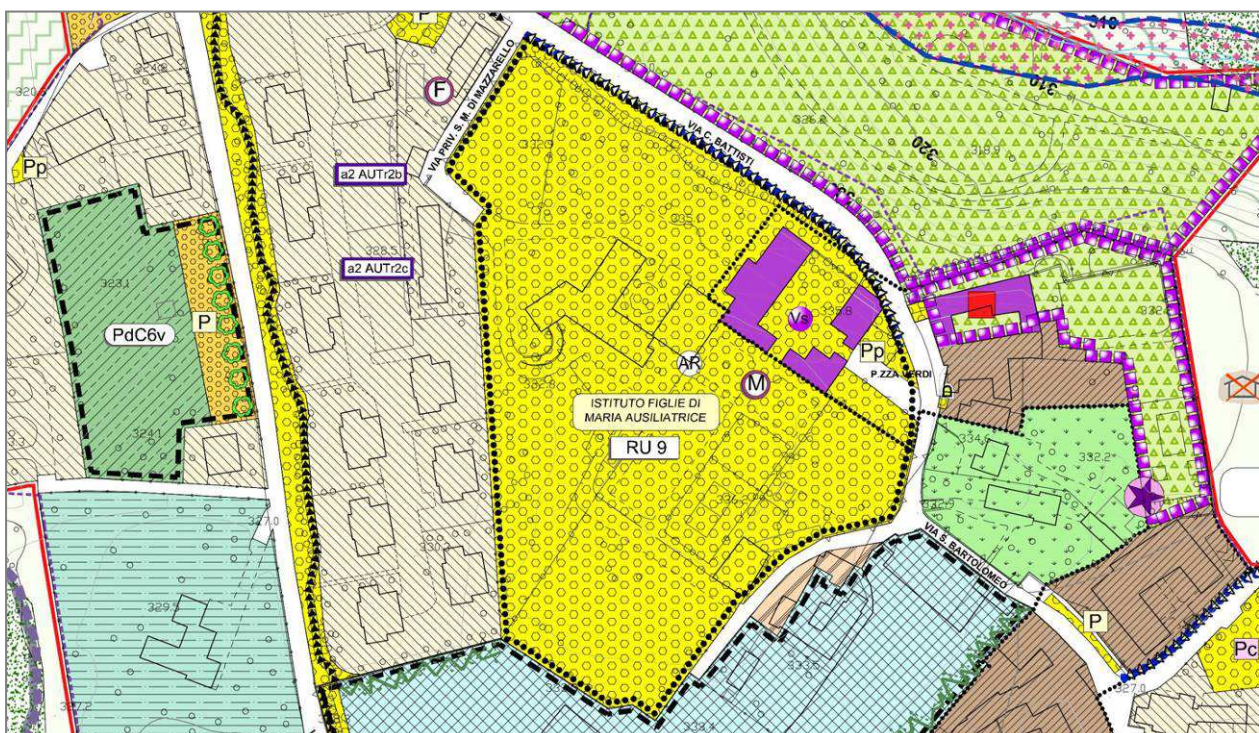
CONTRA

RU9 – RIGENERAZIONE URBANA (DdP)

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



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



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

MISSAGLIA

PdR 1v - PIANO DI RECUPERO (DdP)

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA CAVOUR**

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione

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

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

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

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

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

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

Il progetto di rigenerazione, di seguito meglio rappresentato, prevede l'estensione dell'ambito sino a comprendere l'area di proprietà comunale posta a nord del compendio, oltre che un disposto normativo puntuale nel quale l'Amministrazione Comunale prevede l'opportunità di trasferire parte dei volumi esistenti dai piani di recupero delle aree centrali, al fine di rendere maggiormente sostenibili gli interventi, attraverso la realizzazione di immobili con un idoneo accesso ai comparti e consentire il reperimento delle aree pubbliche per il centro di Missaglia, nonché i necessari spazi privati per la sosta.

Parametri edilizio – urbanistici

- **Superficie territoriale:** **795,00 mq.**
- **di cui area di interesse pubblico e generale a nord del comparto****235,00 mq**
- Volume **3.000,00 mc**
Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.
- Verde di protezione **60,00 mq.**
- Aree da destinare ad allargamento stradale e parcheggi pubblici **175,00 mq.**
- Altezza: **12 metri**
- Piani fuori terra **3 piani oltre a sottotetto abitabile**

- Rapporto di copertura: esistente
(al netto della resa disponibilità degli spazi a verde e parcheggio)
- Area drenante: esistente
(al netto della resa disponibilità degli spazi a verde e parcheggio)
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

Progetto urbanistico di rigenerazione

Si prevede l'opportunità attraverso un intervento dell'Amministrazione Comunale di poter realizzare le volumetrie in capo al presente comparto all'interno dell'ambito denominato Pdr 2.

Quanto sopra potrà avvenire previa acquisizione delle aree da parte del Comune tramite permuta e trasferimento, con atto di asservimento volumetrico, di parte delle volumetrie del Compendio Pdr2, con il terreno di proprietà comunale nella frazione di Contra identificato negli elaborati di piano con la lettera g1, consistente in parte del mappale n° 2595 avente accesso da via della Pieve e con il terreno nella frazione di Maresso identificato negli elaborati di piano con la lettera g2, consistente nel mappale n° 1605 avente accesso da via Privata Don. G. Rigamonti.

I suddetti mappali non hanno volumetrie proprie; la possibilità di edificare deriva esclusivamente dal trasferimento, con atto di asservimento volumetrico, dei volumi eccedenti dei comparti ubicati nel centro di Missaglia e denominati Pdr1 e Pdr2, previa permuta delle aree con il Comune di Missaglia.

Gli interventi edificatori avranno come riferimento i parametri della zona urbanistica definita nello strumento urbanistico e potranno avvenire con la modalità del permesso di costruire convenzionato.

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
La nuova costruzione dei volumi esistenti dovrà integrarsi in modo coerente rispetto al contesto circostante di centro storico e l'arredo verde di protezione dovrà valorizzare il viale storico di ingresso della villa Sormani.
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**
Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
- **Aree di uso pubblico o generale :**
Il progetto dei servizi prevede la cessione per l'allargamento della via Cavour e la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato .Gli spazi da destinare a parcheggio al servizio del nuovo comparto dovranno essere realizzati interrati ed avere accesso da via Cavour.
- **Oneri concessori**
Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50%.
Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

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

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

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

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

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

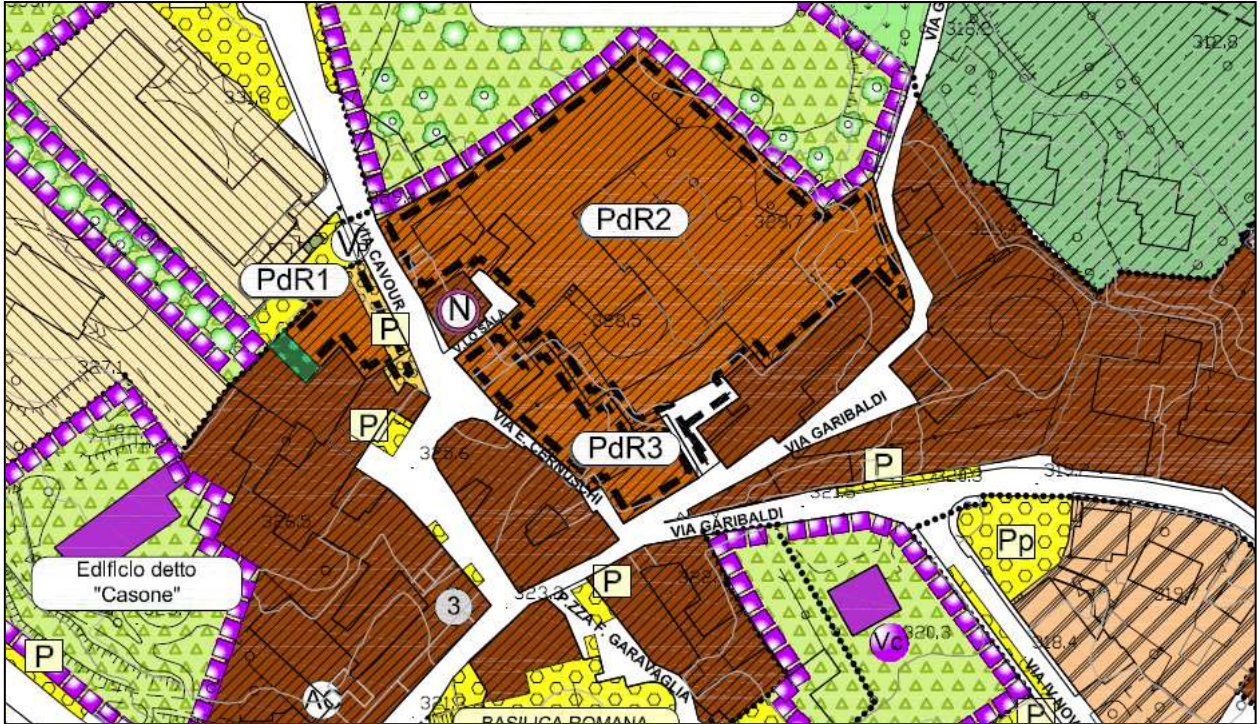
Regime vincolistico

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

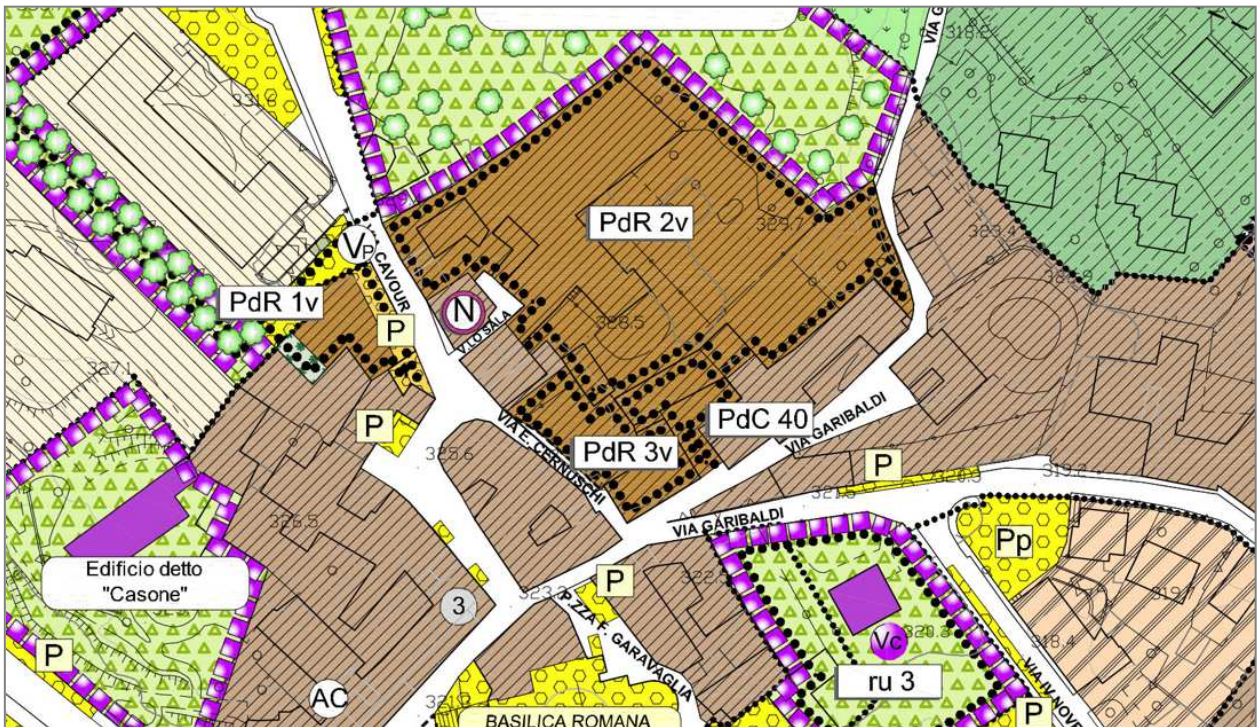
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

MISSAGLIA
PdR 1v - PIANO DI RECUPERO(DdP)
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA CAVOUR



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



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

MISSAGLIA

PdR 2v - PIANO DI RECUPERO (EX ALBERGO CORONA) (DdP)

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA CAVOUR- VICOLO SALA- VIA GARIBALDI**

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione

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

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

Il vigente piano del governo del territorio prevede di suddivisione dell'intera area, delimitando i comparti di attuazione attraverso piano di recupero facendoli coincidere con le singole proprietà.

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

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

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

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

Il progetto di rigenerazione, di seguito meglio rappresentato, prevede l'estensione dell'ambito sino a comprendere l'area di proprietà comunale posta a nord del compendio, oltre che un disposto normativo puntuale nel quale l'Amministrazione Comunale prevede l'opportunità di trasferire parte dei volumi esistenti dai piani di recupero delle aree centrali, al fine di rendere maggiormente sostenibili gli interventi, attraverso la realizzazione di immobili con un idoneo accesso ai comparti e consentire il reperimento delle aree pubbliche per il centro di Missaglia, nonché i necessari spazi privati per la sosta.

Parametri edilizio – urbanistici

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

Edificio A (ex Albergo Corona) :

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

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

destinazione d'uso complementare :residenza

altezza : esistente

volume : esistente

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

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

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

altezza : esistente

volume : esistente

Edificio D :

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

destinazione d'uso principale : residenza

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

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

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

Edificio E – F :

modalità d'intervento : ristrutturazione edilizia. 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.

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

Progetto urbanistico di rigenerazione

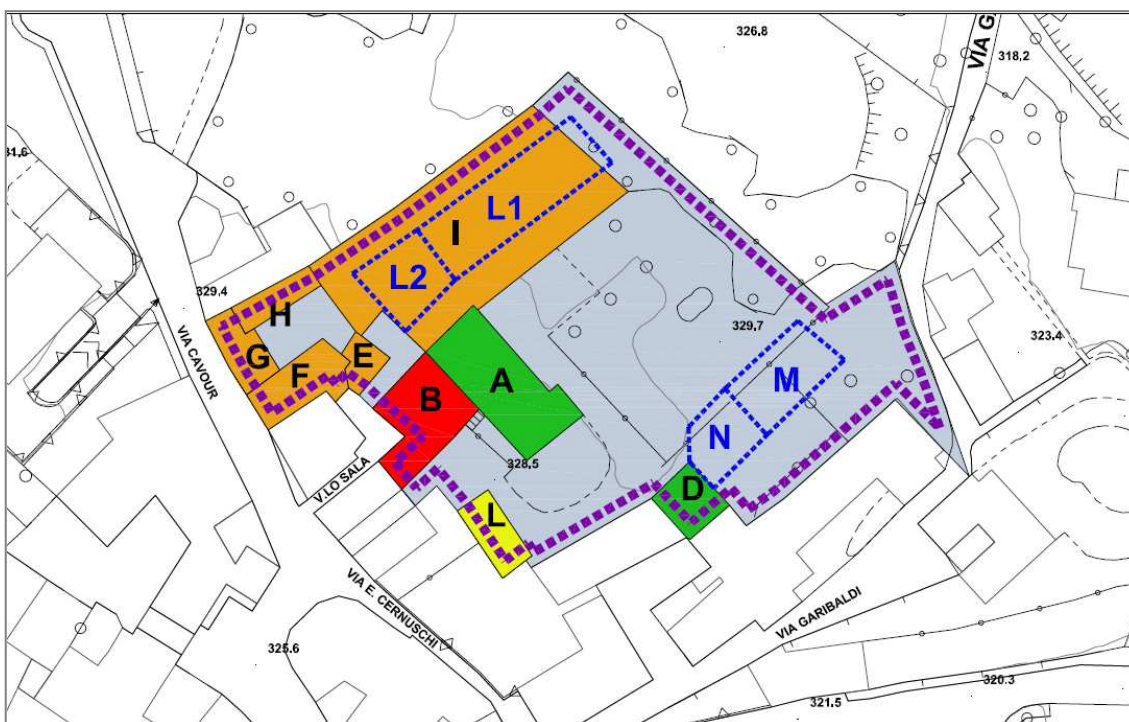
Si prevede l'opportunità attraverso un intervento dell'Amministrazione Comunale di poter realizzare le volumetrie in capo al comparto Pdr1 all'interno dell'ambito denominato Pdr 2.

Quanto sopra potrà avvenire previa acquisizione delle aree da parte del Comune tramite permuta e trasferimento, con atto di asservimento volumetrico, di parte delle volumetrie del Compendio Pdr2, con il terreno di proprietà comunale nella frazione di Contra identificato negli elaborati di piano con la lettera g1, consistente in parte del mappale n° 2595 avente accesso da via della Pieve e con il terreno nella frazione di Maresso identificato negli elaborati di piano con la lettera g2, consistente nel mappale n° 1605 avente accesso da via Privata Don. G. Rigamonti. I suddetti mappali non hanno volumetrie proprie; la possibilità di edificare deriva esclusivamente dal trasferimento, con atto di asservimento volumetrico, dei volumi eccedenti dei comparti ubicati nel centro di Missaglia e denominati Pdr1 e Pdr2, previa permuta delle aree con il Comune di Missaglia.

Gli interventi edificatori avranno come riferimento i parametri della zona urbanistica definita nello strumento urbanistico e potranno avvenire con la modalità del permesso di costruire convenzionato.

- Area drenante:

30%



- Destinazioni ammesse:

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

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

- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.

Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.

- **Disposizioni speciali:**

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

- **Prescrizioni Paesaggistiche :**

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

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

- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

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

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

Il progetto della viabilità prevede l'ingresso principale del comparto da via Cavour e gli spazi da destinare ad autorimesse private, ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato in relazione alle diverse funzioni insediate dovranno essere realizzati interrati.

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

- **Oneri concessori**

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

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

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

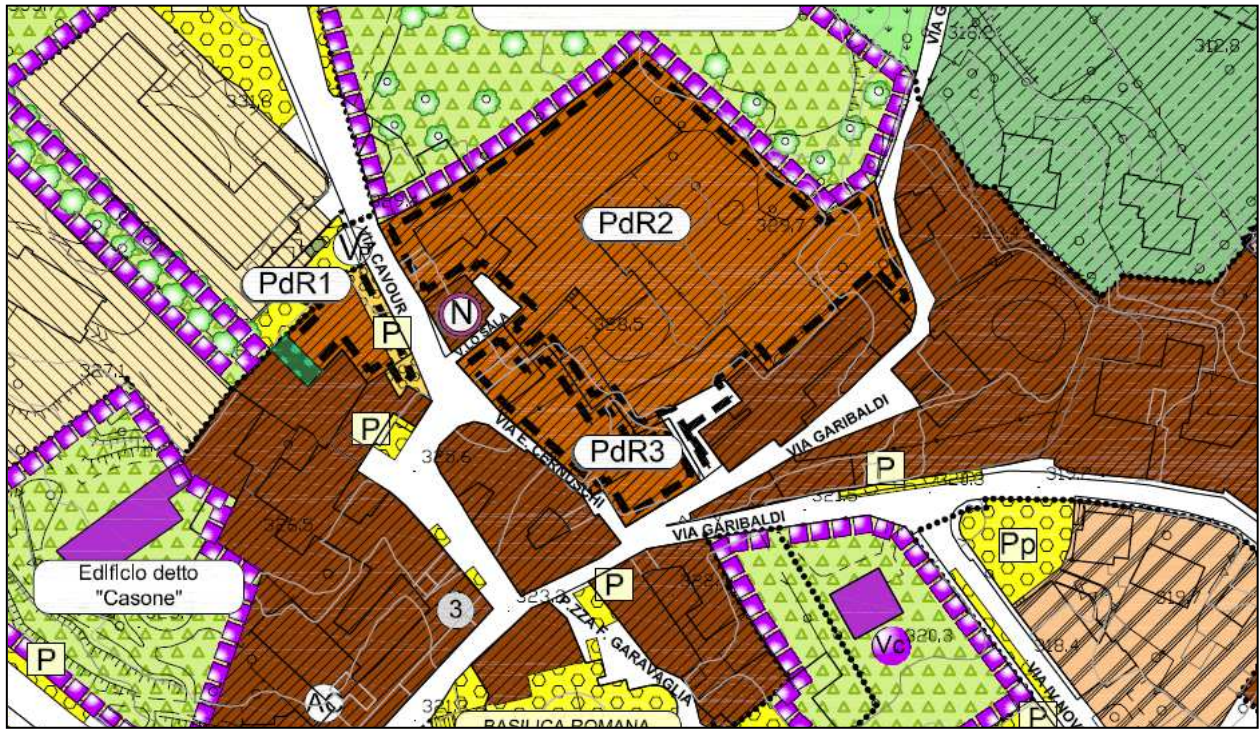
Regime vincolistico

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

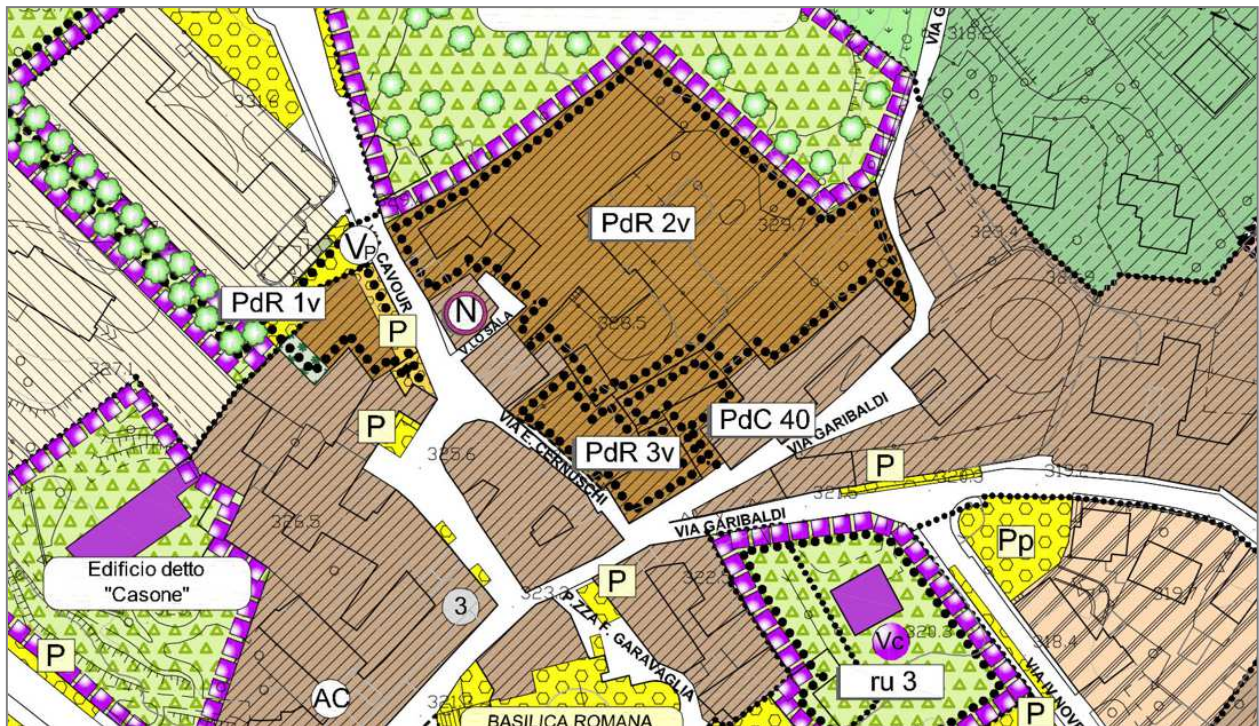
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

MISSAGLIA
PdR 2v - PIANO DI RECUPERO (EX ALBERGO CORONA) (DdP)
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA CAVOUR- VICOLO SALA- VIA GARIBALDI



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



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

MISSAGLIA

PdR 3 v- PIANO DI RECUPERO (DdP)

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA CERNUSCHI – VIA GARIBALDI**

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione

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

Il vigente piano del governo del territorio limita la delimitazione del comparto, sottoposto a piano di recupero ad un'unica proprietà.

La criticità propria del recupero del patrimonio edilizio esistente è relativa all'accesso al comparto che dovrà avvenire in parte da via Cavour ed in parte da via Cernuschi.

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

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

Il progetto di rigenerazione prevede lo stralcio funzionale dal comparto dell'edificio posto a nord con ingresso da via Cavour, l'allargamento stradale di via Cernuschi, anche con la demolizione e ricostruzione di parte dei volumi nella porzione più interna del compendio, al fine di meglio garantire la fruibilità dei luoghi e la sostenibilità degli interventi edificatori.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 5.241,00 mq.
- Volume esistente

E' consentita la demolizione di parte delle volumetrie dell'edificio posto lungo via Cernuschi a fronte dell'interesse pubblico consistente nell'allargamento della via medesima e la ricostruzione delle volumetrie nella porzione più interna del comparto in aderenza all'edificio esistente.

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

- 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.

- **Destinazioni non ammesse:** medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni Paesaggistiche :**
Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere preservata la cortina edilizia lungo la via Cavour, pertanto dovrà essere posta una particolare attenzione alla composizione architettonica e alla tinteggiatura della facciata dell'edificazione appartenente al comparto e fronteggiante la via Cavour.
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**
Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
- **Aree di uso pubblico o generale viabilità :**
Il progetto della viabilità prevede l'ingresso principale del comparto da via Cavour e gli spazi da destinare ad autorimesse private, ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato in relazione alle diverse funzioni insediate dovranno essere realizzati interrati.
Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.
Si prevede la cessione a titolo gratuito al Comune previo frazionamento delle aree consistenti nell'allargamento di via Cavour.
- **Oneri concessori**
Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50%.
Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.
Gli operatori a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovranno realizzare le opere pubbliche in precedenza descritte. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica. Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.
- **Modalità di intervento:** Piano Attuativo – Piano di Recupero

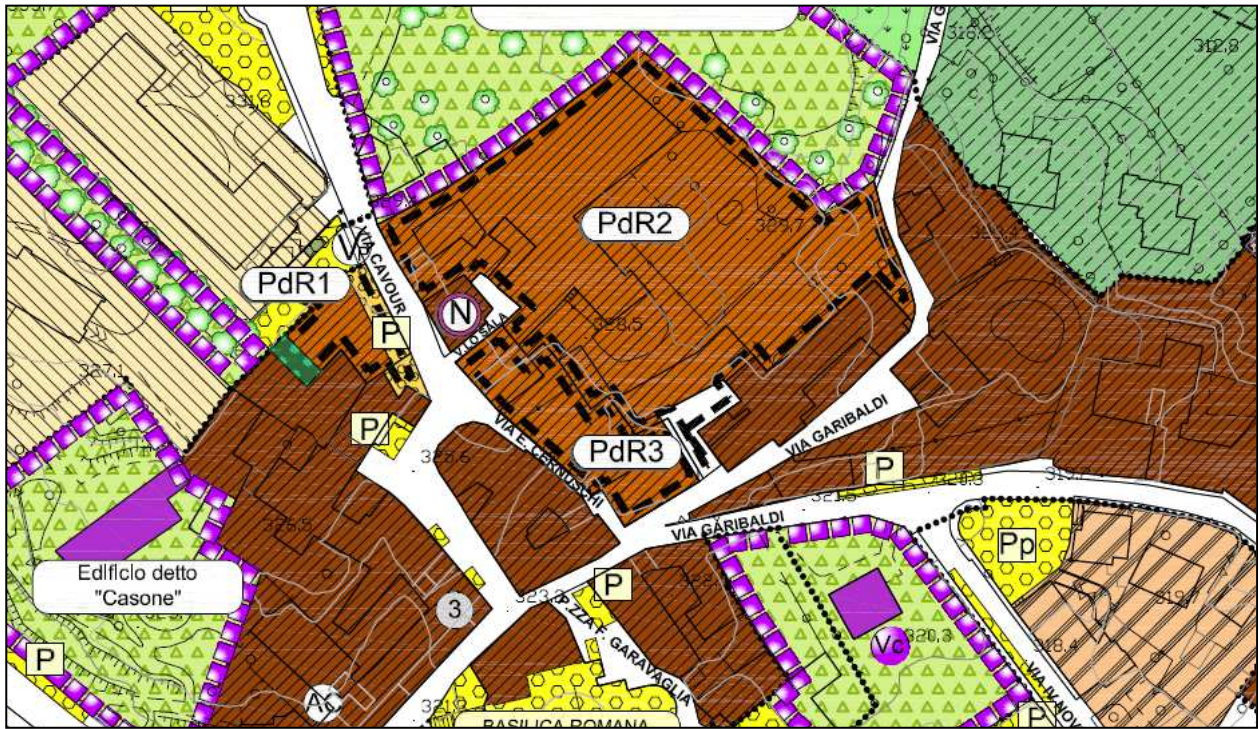
Regime vincolistico

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

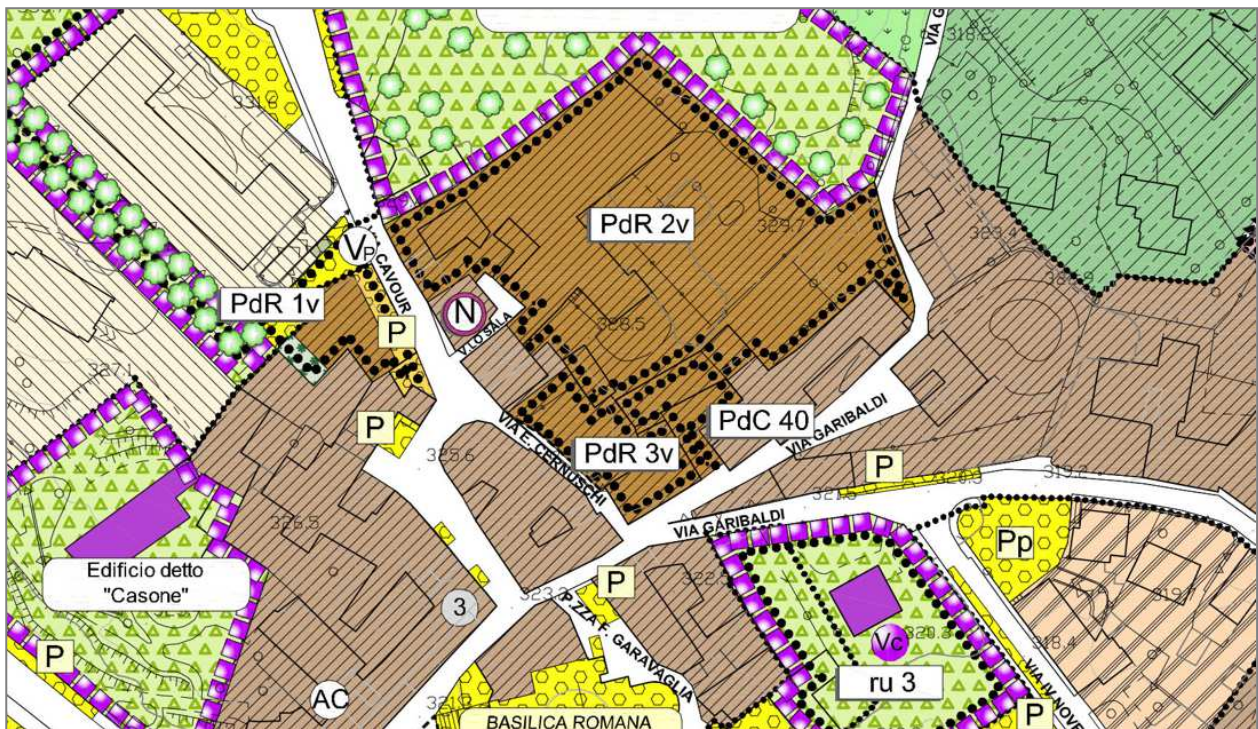
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

MISSAGLIA
PdR 3 v- PIANO DI RECUPERO (DdP)
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA CERNUSCHI – VIA GARIBALDI



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



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

PdR 1 v- PdR 2 v- PdR 3 v

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

Il nuovo piano urbanistico mantiene l'impianto dello strumento urbanistico vigente introduce un'ulteriore opportunità, a fronte dell'intervento dell'Amministrazione Comunale di poter trasferire parte delle volumetrie presenti nei comparti, con atto di asservimento volumetrico su aree di proprietà comunale, queste ultime individuate dallo strumento urbanistico con indicazioni puntuali e la cui edificazione è possibile solo a fronte del trasferimento dei suddetti volumi.

Quanto sopra consentirebbe di poter avere un importante quantitativo di parcheggi pubblici nel centro di Missaglia e garantire l'opportunità di poter realizzare i parcheggi privati al servizio degli immobili oggetto di ristrutturazione.

Riveste altresì significativa importanza la disponibilità di ampliare il vicolo Cernuschi, attraverso lo spostamento di parte dei volumi esistenti nelle porzioni più interne in aderenza agli edifici esistenti. La razionalizzazione dell'impianto viario consente di rendere maggiormente agevole il transito veicolare nel centro urbano ed aumentare le possibilità

La sostenibilità ambientale è importante poiché consente di riqualificare un importante compendio sottoutilizzato, con l'adeguamento del sistema dei servizi e della viabilità, ponendo così le condizioni per un concreto recupero degli immobili dismessi.

La sostenibilità economica è riconducibile alle agevolazioni in precedenza descritte ed introdotte per tutti gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. inerente la partecipazione ai bandi oltre alle risorse poste in capo ad alcuni interventi di ristrutturazione e recupero di nuovo inserimento nella presente variante urbanistica.

La sostenibilità sociale deriva dalle opportunità del miglioramento del sistema dei servizi e della viabilità per l'intera collettività ed in particolare per agevolare anche altri interventi di recupero nel centro di Missaglia.

TEGNOSO

PdR 4 v - PIANO DI RECUPERO (DdP)

RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
C.NA TEGNOSO – VILLA MONETA CAGLIO - VIA T. MONETA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione

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

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

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

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

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

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

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

Il progetto di rigenerazione prevede di inserire nell'ambito del comparto la riqualificazione del boschetto con il relativo roccolo appartenente alla medesima proprietà.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 23.600,00
- Volume esistente

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

- Altezza: esistente
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente

- Disposizioni speciali:

Nell'ambito del piano di recupero è ammesso lo spostamento della viabilità esistente via T. Moneta nella porzione posta in prossimità della villa con la finalità di valorizzare l'identità dell'edificio storico. Il progetto di rigenerazione prevede la riqualificazione del boschetto con il relativo roccolo appartenente alla medesima proprietà.

Destinazioni ammesse:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
 - **Prescrizioni Paesaggistiche** :
Il progetto di recupero dovrà interessare sia la villa che il parco storico, pertanto il progetto edilizio dovrà essere integrato anche con una relazione con progetto agronomico del verde al fine di migliorare l'inserimento della nuova edificazione rispetto al contesto sensibile in cui la stessa è inserita.
 - **Prescrizioni approfondimenti di settore** :
Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
 - **Aree di uso pubblico o generale** :
Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.
Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato
 - **Oneri concessori**
Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50%.
Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.
Gli eventuali interventi di riqualificazione e/o per l'uso pubblico saranno realizzati a scomputo degli oneri concessori ed oggetto di apposita convenzione urbanistica.
 - **Modalità di intervento:** Piano Attuativo – Piano di Recupero

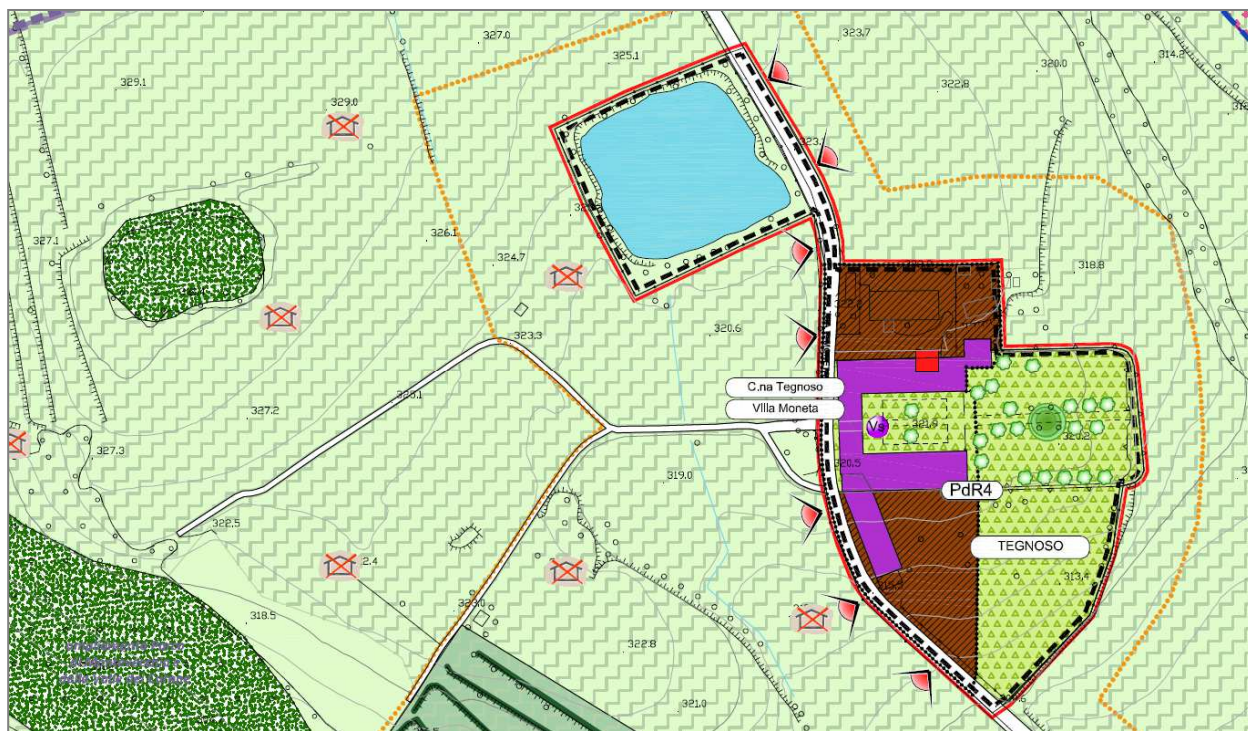
Regime vincolistico

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

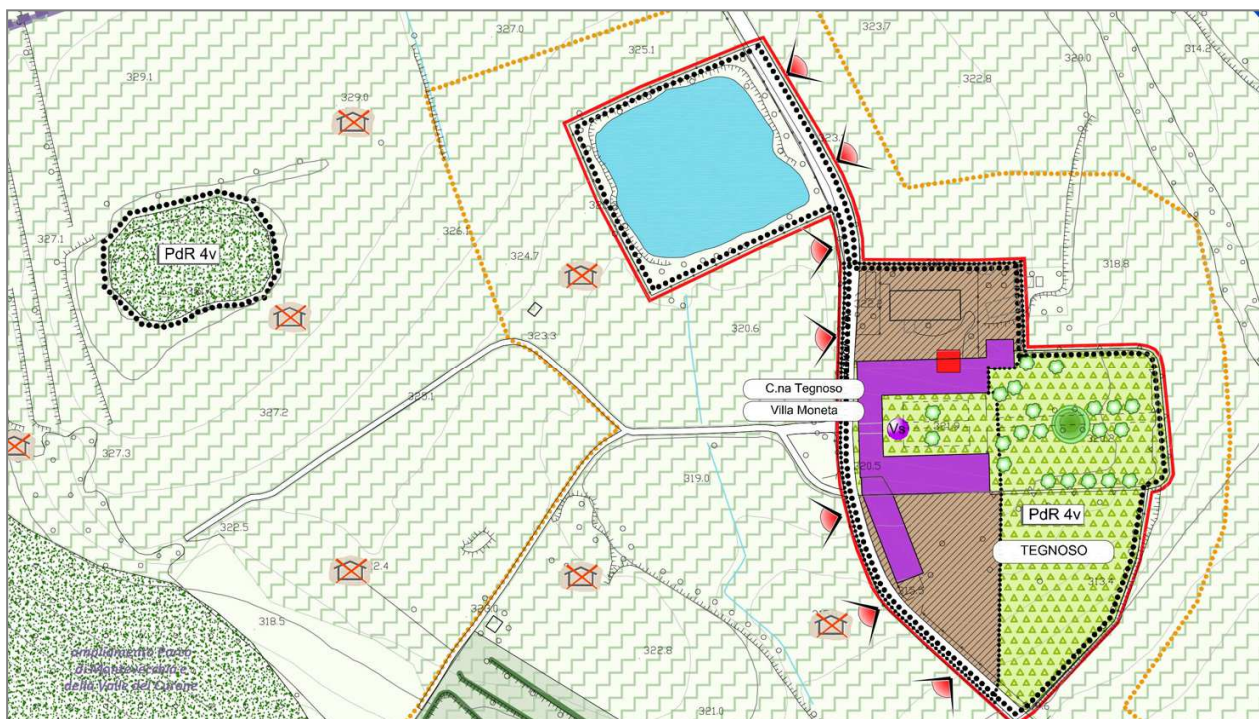
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

TEGNOSO
PdR 4 v - PIANO DI RECUPERO (DdP)
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
C.NA TEGNOSO – VILLA MONETA CAGLIO - VIA T. MONETA



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



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

MISSAGLIA
PdR 5 v - PIANO DI RECUPERO (DdP)
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
CORSO EUROPA – VIA DESIDERATA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione

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

La strumentazione urbanistica conferisce un indice edificatorio all'ambito territoriale e comprende nel perimetro dell'ambito gli spazi necessari alla realizzazione della nuova viabilità collegamento a sud del comparto tra Corso Europa e via Desiderata.

In attuazione delle previsioni contenute nello studio viabilistico è posta in capo al comparto la razionalizzazione della rotatoria lungo Corso Europa in corrispondenza dell'innesto con via Garibaldi. Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis.

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

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 8.070,00 mq.
- Superficie fondiaria 3.800,00 mq.
- Indice edificatorio 0,50 mc/mq.
- Volume 4.035,00 mc
oltre al volume esistente dell'impianto tecnologico palazzina Telecom
Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

- Spazi a parcheggio di proprietà del condominio oggetto di riqualificazione in relazione alla realizzazione della nuova viabilità 560, 00 mq

- Viabilità in progetto collegamento tra Corso Europa e via Desiderata 660,00 mq.
- Spazi da destinare a parcheggio e verde all'interno del comparto 1.400,00 mq.
- Aree a verde di protezione – prive di capacità volumetrica 970,00 mq.
- Altezza: 8 metri
- Rapporto di copertura: 60%
- Area drenante: 20%

- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**
Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione del clima acustico (art. 5 della Legge 106/2011) e la valutazione di impatto acustico per le attività complementari da realizzarsi in adiacenza alle abitazioni

• Destinazioni ammesse:

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

• Aree di uso pubblico o generale- viabilità :

Il progetto della viabilità e dei servizi prevede la razionalizzazione della rotatoria in Corso Europa ubicata in corrispondenza dell'innesto con via Garibaldi , la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra Corso Europa e via Desiderata. Nell'ambito degli interventi viabilistici dovrà essere rivista la distribuzione degli spazi a parcheggio al servizio del vicino condominio. Le aree destinate a parcheggio e verde interne al comparto dovranno andare a soddisfare le esigenze di parcheggio privato al servizio della nuova attività insediata ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione e/o cessione delle aree standard. Dovranno essere frazionate e cedute a titolo gratuito le aree destinate alla nuova viabilità.

• Oneri concessori ed opere pubbliche

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

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

L'operatore a 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.

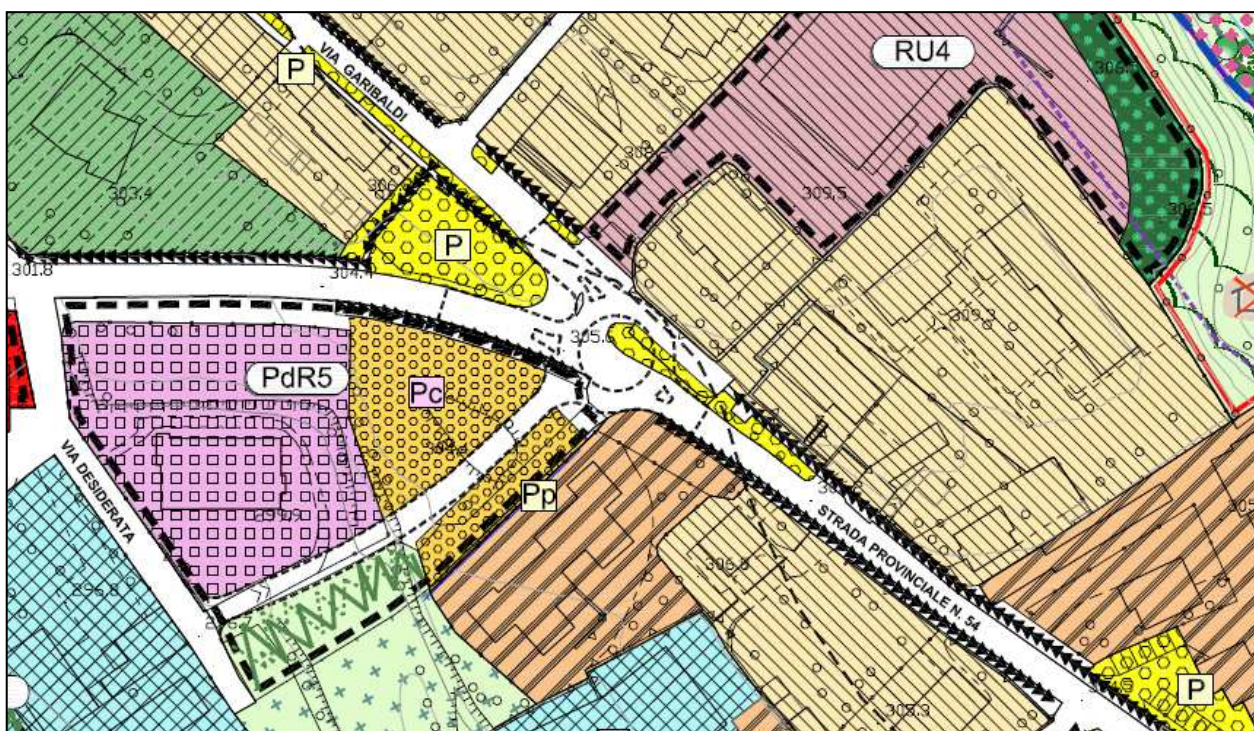
Regime vincolistico

- 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

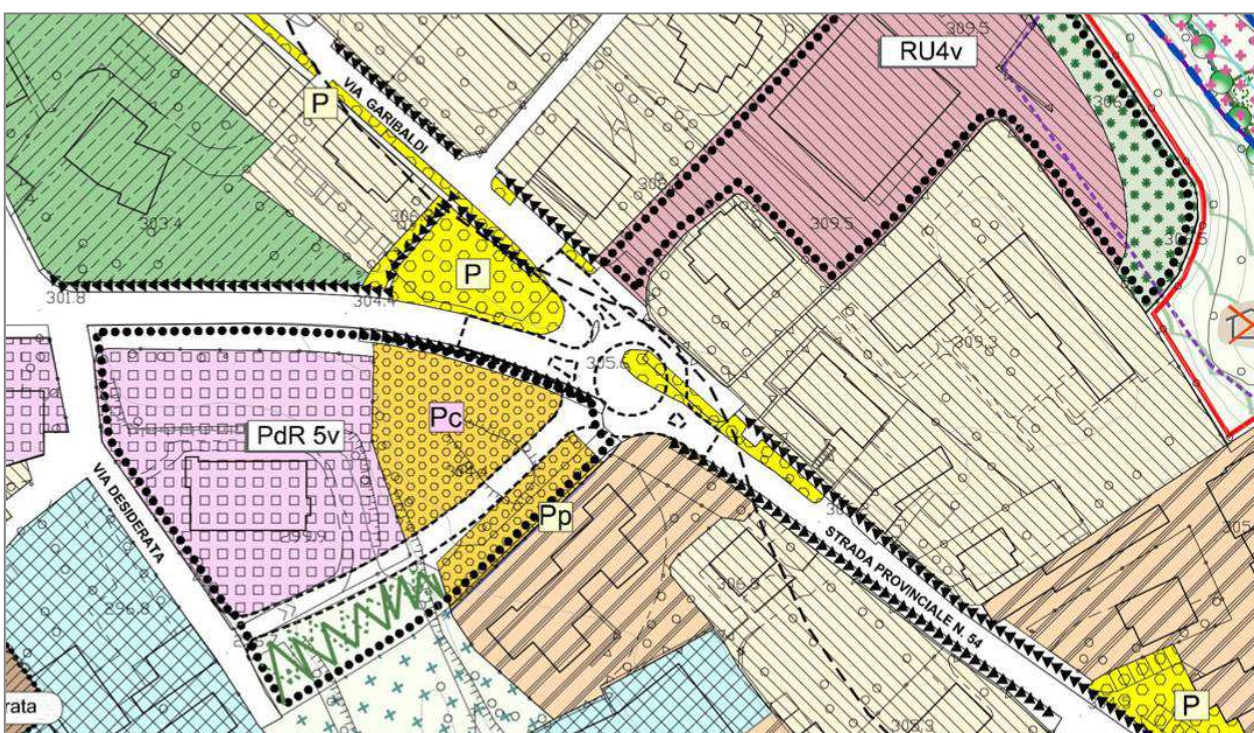
ASSOGGETTABILITA' VAS

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 v - PIANO DI RECUPERO (DdP)
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
CORSO EUROPA – VIA DESIDERATA



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



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

BARRIANO

PdR 6 v - PIANO DI RECUPERO (DdP)

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA GIUDITTA PASTA**

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione

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

Il vigente piano del governo del territorio definisce il comparto conferendo alle abitazioni storiche la relativa area di pertinenza ed attribuendo il volume già assegnato al contesto, in aggiunta all'edificazione oggetto di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente.

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

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

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

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.280,00 mq.
- Volume esistente
- Incremento capacità edificatoria su parte del lotto di cui al mappale n° 1926
Volume assegnato 800,00 mc.
Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.
- Altezza: 8,50
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

• **Prescrizioni Paesaggistiche** :

La composizione architettonica e l'inserimento dei nuovi volumi posti in prossimità del vecchio nucleo dovrà inserirsi in modo coerente con il patrimonio edilizio esistente di impianto storico. Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde che qualifichi da un punto di vista ambientale i contesti ubicati in adiacenza con la barriera a verde di protezione del centro storico afferente al progetto di rete ecologica comunale.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore** :

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

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

Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50%. Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

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

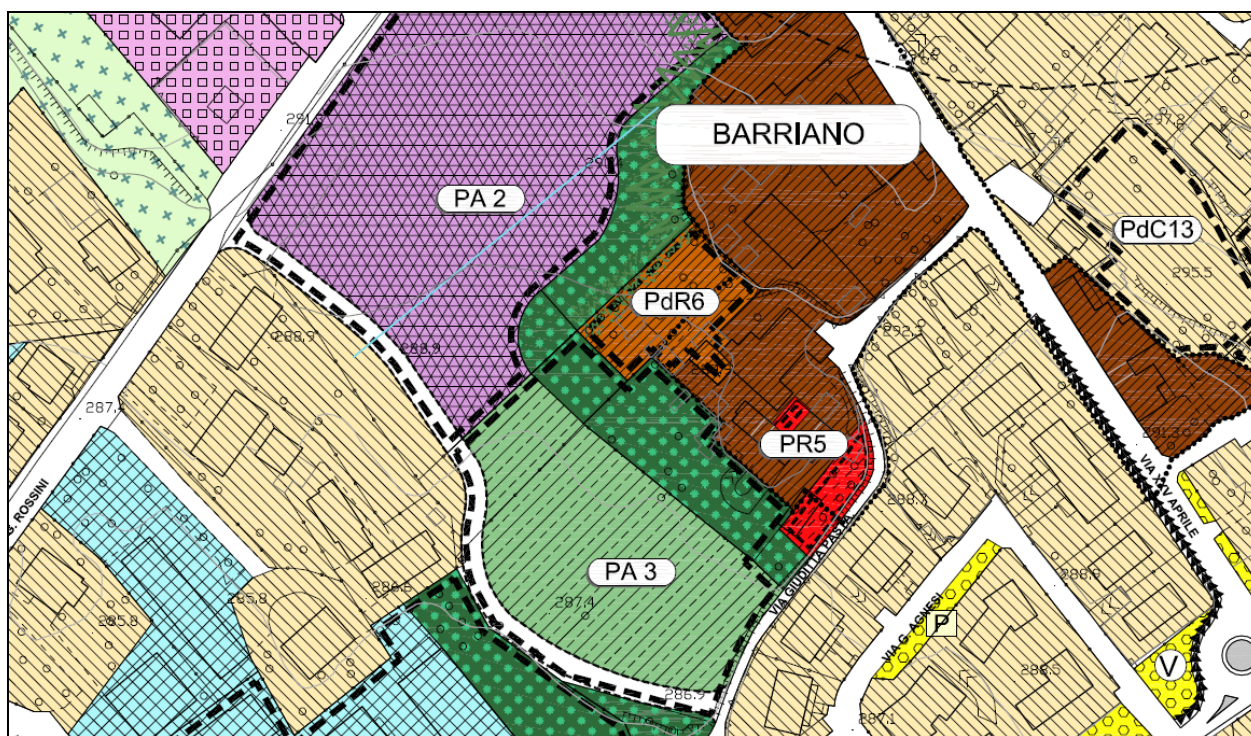
Regime vincolistico

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

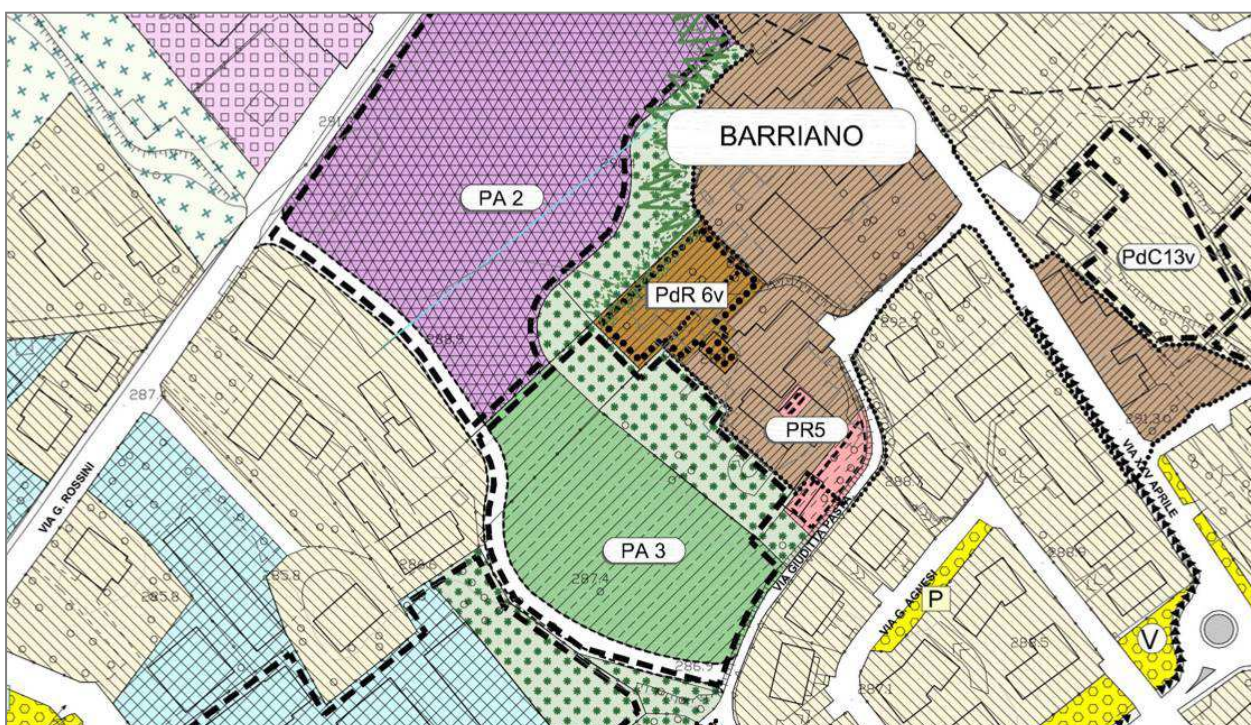
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

BARRIANO
PdR 6 v - PIANO DI RECUPERO (DdP)
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA GIUDITTA PASTA



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



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

LOMANIGA - LOCALITA' OLIVA

PdR 7v - PIANO DI RECUPERO - "EX CEMENTERIA" (DdP)

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA DEGLI ULIVI**

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione

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

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

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

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

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

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 4.590,00 mq.
- Volume esistente

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

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

- **Prescrizioni Paesaggistiche** :

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

- **Prescrizioni approfondimenti di settore** :

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

Valutazione ambientale: 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** :

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

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

- **Oneri concessori**

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

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

- Modalità di intervento: Piano Attuativo – Piano di Recupero

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici**:

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Parte in 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

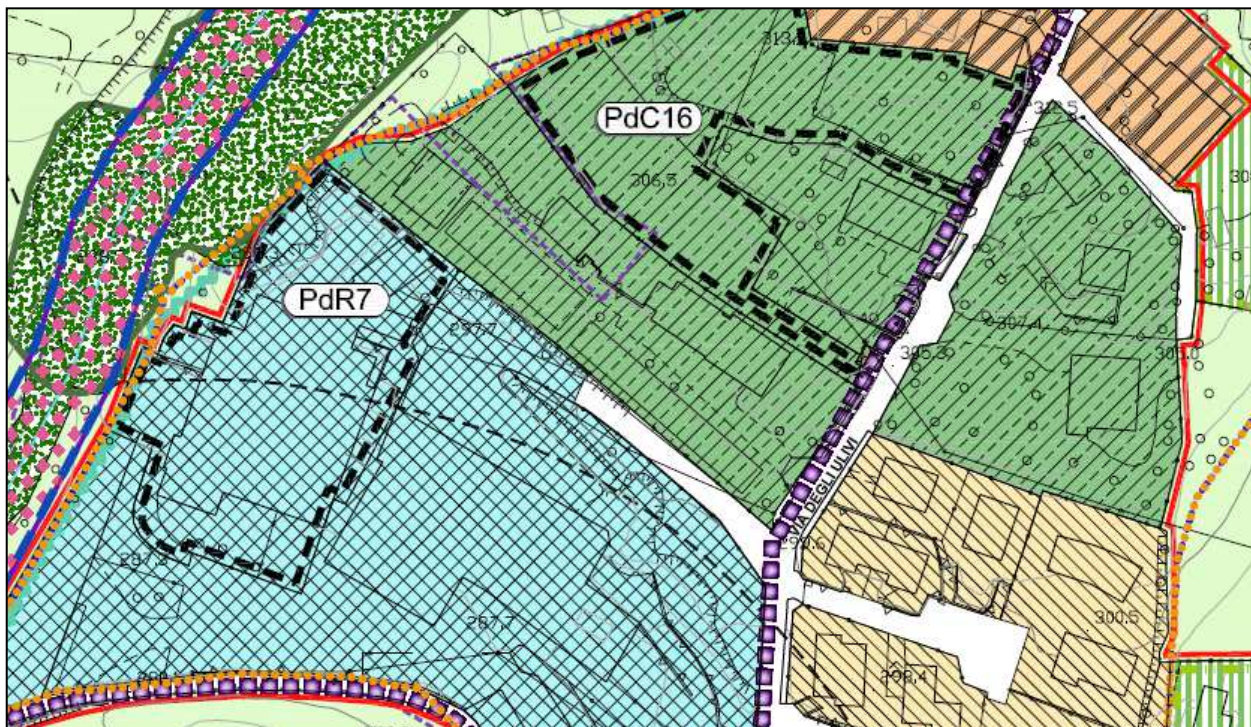
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

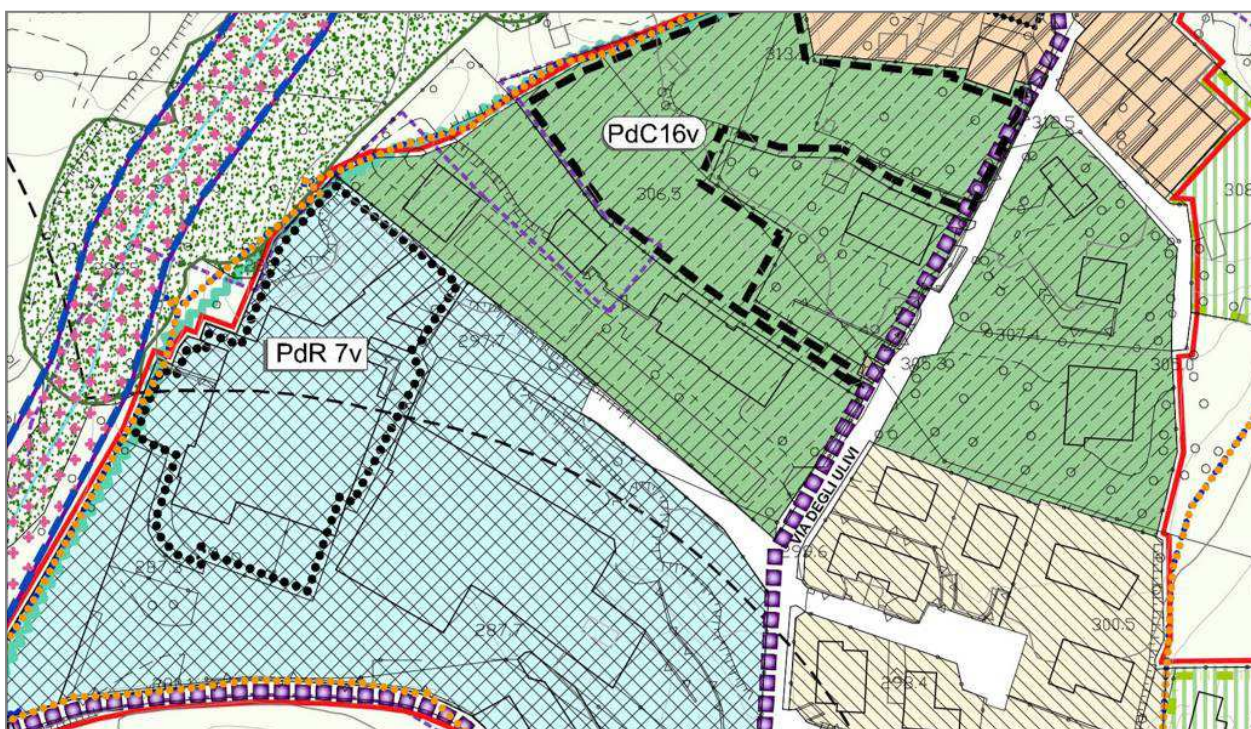
LOMANIGA - LOCALITA' OLIVA

PdR 7v - PIANO DI RECUPERO - "EX CEMENTERIA" (DdP)

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA DEGLI ULIVI**



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



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

NOVAGLIA

PdR 8 - PIANO DI RECUPERO – “C.NA NOVAGLIA” (DdP)

RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA NOVAGLIA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione

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

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

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

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

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

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 3.075,00 mq..
- Volume assegnato: 1.100,00 mc
Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.
- Altezza massima: 10,00 metri
- Piani fuori terra 3 piani comprensivi del piano sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico- ricettivo
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - artigianato di servizio- artigianato di servizio alla persona

- **Piano di Dismissione e Piano di Bonifica**

Il piano di dismissione dell'allevamento intensivo di suini dovrà avvenire entro i termini dell'atto di impegno sottoscritto dalla proprietà.

Nel piano di riqualificazione e recupero ambientale è allegata l' "Analisi ambientale preliminare per individuazione potenziale inquinamento del sito", redatta a seguito di sopralluoghi ed avente come riferimento la documentazione di settore disponibile, nella quale si precisa che deve essere effettuata la rimozione delle falde di copertura dell'edificio, ove attualmente vi è l'insediamento intensivo di suini, che vede la presenza di lastre in cemento amianto.

Per quanto riguarda i suoli, nessuna procedura relativa a contaminazioni potenziali od acclerate risulta ad oggi incardinata, e pertanto il sito è definibile come non contaminato.

Alla dismissione dell'attività dovrà essere redatto apposito piano d'indagine dei suoli, che condurrà o a una bonifica, o direttamente alla possibilità di realizzare il nuovo insediamento.

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

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

- **Prescrizioni Paesaggistiche- ambientali:**

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

I progetti edilizi dovranno uniformare il progetto del verde di pertinenza delle abitazioni dovranno essere accompagnato da un progetto del verde redatto da esperto in materia.

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

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

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

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

- **Oneri concessori**

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

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

- **Risparmio Energetico :**

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

- **Approfondimento Acustico :**

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

- **Modalità di intervento:**

Piano di recupero

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
 - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
 - Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica:
 - Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
 - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni (Ambito di Riqualfica Ambientale)
- Pericolosità Sismica Locale:
 - Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portanti
 - 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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

Il nuovo piano urbanistico elimina la previsione di consumo di nuovo suolo libero indicata nel vigente documento di piano e limita gli interventi alla rigenerazione del comparto ed alla volumetria derivante dalla demolizione dell'edificio con l'allevamento intensivo e dall'involucro edilizio esistente.

Al fine di poter dare esecuzione agli interventi in esecuzione della concertazione effettuata con i privati si prevede la cessione immediata al comune previo frazionamento dell'area interessata dalla strada che servirà i tre lotti ove si andrà a realizzare l'edificazione derivante dalla ricollocazione dei volumi esistenti.

Un ulteriore vincolo è la dismissione dell'allevamento intensivo prima dell'inizio dell'edificazione del primo lotto e la demolizione dell'edificazione esistente con bonifica delle aree e loro rinaturalizzazione prima del rilascio dell'agibilità dell'edificazione del lotto cui si riferisce il trasferimento volumetrico.

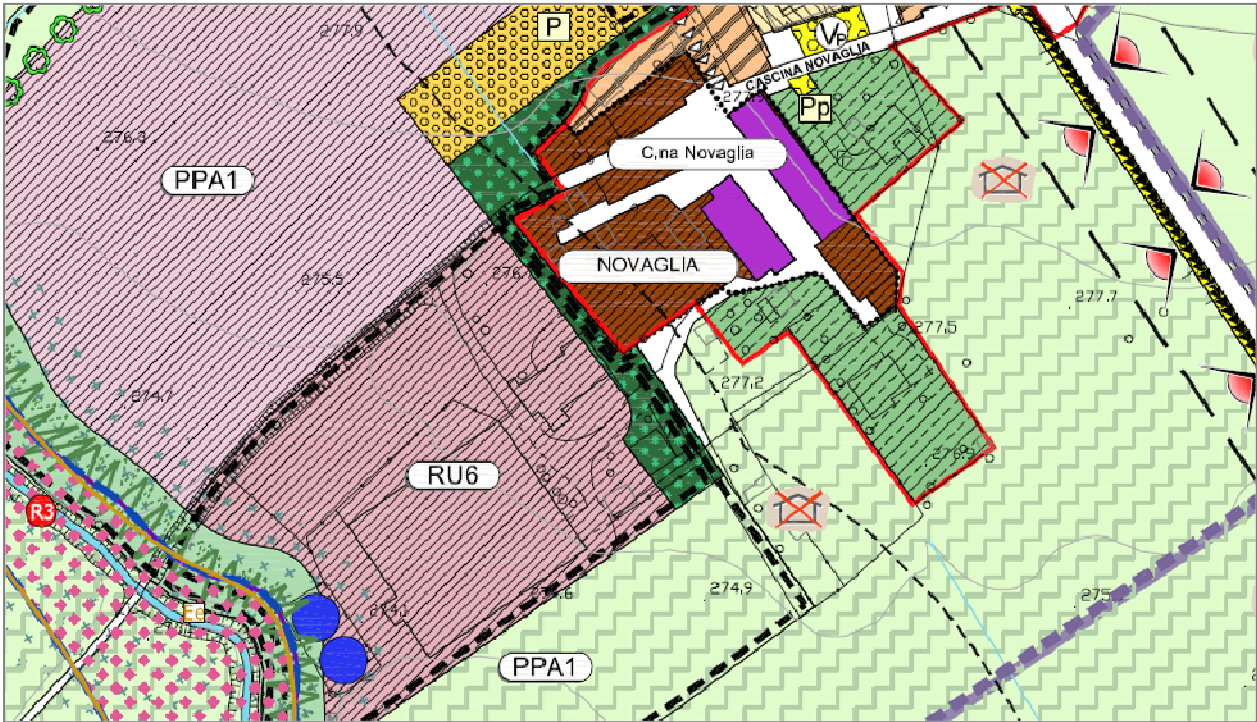
Nell'ambito dell'intervento di rigenerazione vi è anche l'edificazione dell'agricoltore ed un capannone agricolo che sono posti in prossimità del nucleo di Novaglia per il quale è stato individuato un apposito piano di recupero.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa alla riqualficazione di un comparto che verrà dismesso posto in prossimità di un tessuto urbano consolidato, migliorando la situazione di decoro urbano.

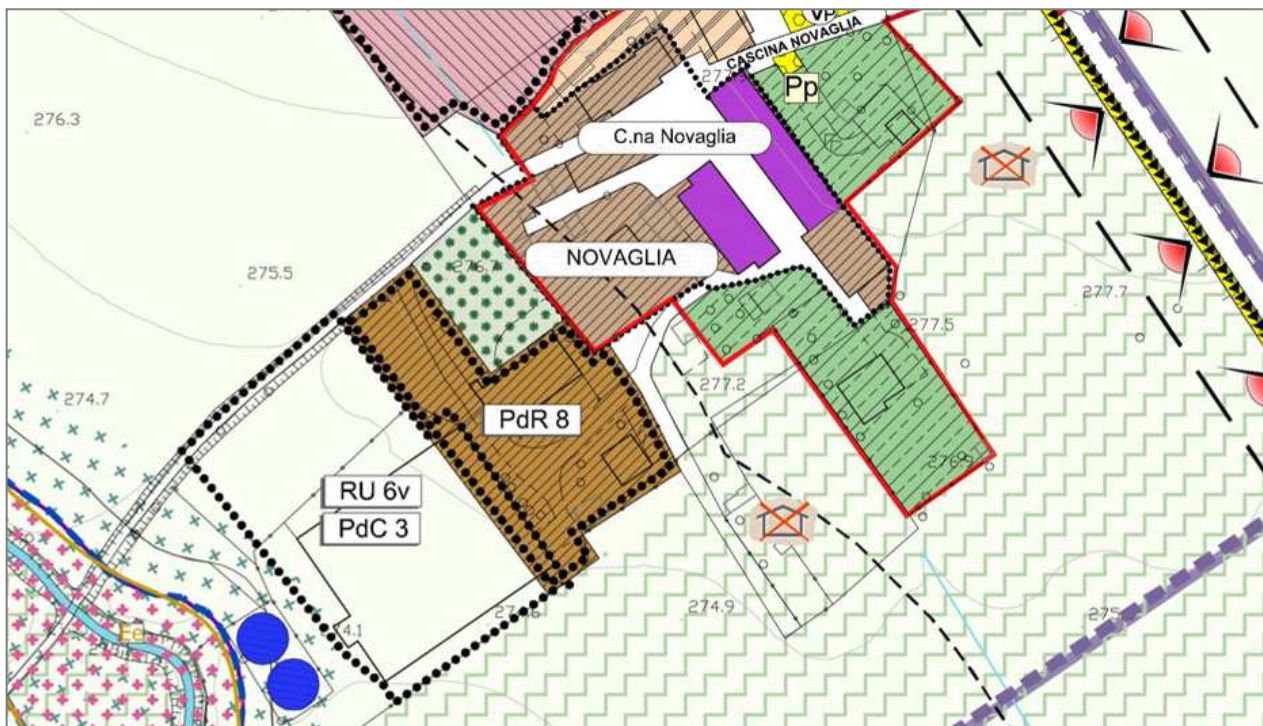
La sostenibilità economica è riconducibile alle agevolazioni in precedenza descritte ed introdotte per tutti gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. oltre che dagli incentivi puntuali inseriti nelle singole schede normative.

La sostenibilità sociale deriva dal miglioramento della qualità dell'ambiente per l'eliminazione degli odori derivanti dalla presenza dell'allevamento intensivo e dal miglioramento sotto il profilo del decoro con un intervento di sostituzione edilizia che si pone in continuità con l'edificazione esistente.

NOVAGLIA
PdR 8 - PIANO DI RECUPERO – “C.NA NOVAGLIA” (DdP)
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA NOVAGLIA



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**

CAMPU' SUPERIORE

PdR 9 - PIANO DI RECUPERO – “C.NA CAMPU' SUPERIORE” (DdP)

RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.) VIA CAMPU' SUPERIORE

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione

L'ambito territoriale interessa un edificio in centro storico dismesso per cui si rileva l'esigenza di eseguire un intervento di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico, nonché una nuova delimitazione del comparto, comprendendo le aree pertinenziali, con la finalità di realizzare degli spazi da destinare a parcheggio pubblico.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione dell'intero compendio ubicato nella località di Campù Superiore, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

Il progetto urbanistico di rigenerazione prevede altresì la pressochè totale riduzione di consumo di suolo previsto dal documento di piano, limitando il compendio oggetto di intervento ai contesti prossimi al tessuto urbano consolidato e già individuati come ambiti di rigenerazione nel vigente strumento urbanistico.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 2.675,00 mq.
- Volume 2.400,00 mc.

E' consentita la demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente con ampliamento volumetrico sino al raggiungimento della volumetria assegnata e la realizzazione di autorimesse interrate

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

- Altezza: 8 metri
- Piani fuori terra 2 piani oltre a sottotetto non abitabile
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori, turistico- ricettivo B&B, affittacamere,
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - artigianato di servizio- artigianato di servizio alla persona
- Aree di uso pubblico o generale :

Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.
Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50% .

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

A titolo di contributo straordinario a fronte della voluttaria aggiuntiva concessa al comparto verrà corrisposto al Comune di Missaglia un importo pari ad € 50.000,00 da impiegarsi nella ristrutturazione dell'ala ovest di villa Cioja.

Quanto sopra verrà regolamentato in apposita convenzione urbanistica.

- Modalità di intervento: Piano Attuativo – Piano di Recupero

Regime vincolistico

• Vincoli ambientali – tecnologici:

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- F fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)

- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree a pericolosità potenziale
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

Il nuovo piano urbanistico prevede l'inserimento di un nuovo edificio con la relativa area pertinenziale con la finalità di recuperare un immobile dismesso e garantire la possibilità di realizzare i necessari spazi da destinare a parcheggio al servizio delle nuove abitazioni.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa al recupero di una edificazione dismessa posta all'ingresso del vecchio nucleo e percepibile dalle visuali maggiormente sensibili.

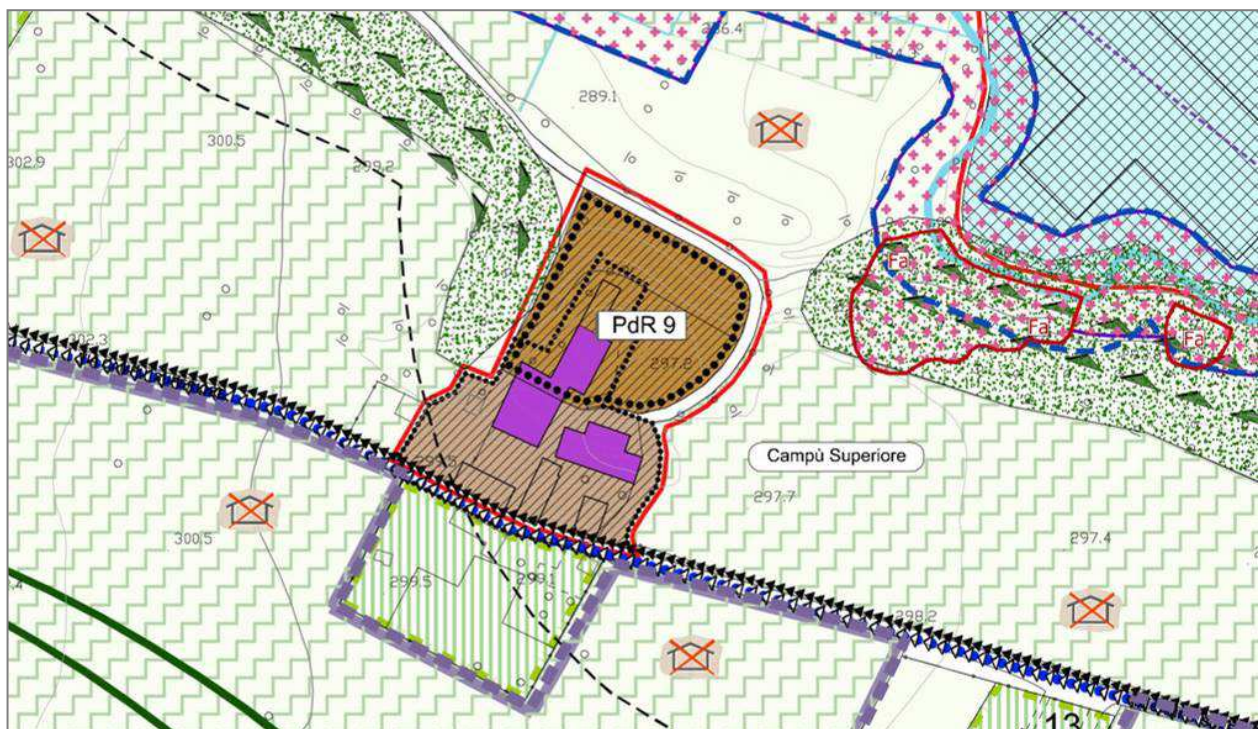
La sostenibilità economica è riconducibile alle agevolazioni in precedenza descritte ed introdotte per tutti gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. oltre che dagli incentivi puntuali inseriti nelle singole schede normative.

La sostenibilità sociale deriva dal miglioramento sotto l'aspetto dell'abbandono e della sicurezza oltre che del decoro oltre al contributo straordinario che in ogni caso verrà versato al comune per la riqualificazione di Villa Cioja.

CAMPU' SUPERIORE
PdR 9 - PIANO DI RECUPERO – “C.NA CAMPU' SUPERIORE” (DdP)
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA CAMPU' SUPERIORE



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**

OSSOLA
PdR 10 - PIANO DI RECUPERO (DdP)
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA DEI MULINI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione

L'ambito territoriale interessa un edificio esistente dismesso con relativa area di pertinenza posto in prossimità del nucleo storico di Ossola ed attualmente classificato in ambito agricolo

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione dell'intero compendio ubicato nella località di Campù Superiore, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 2.915,00 mq.
- Volume esistente

E' consentita la demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente con ampliamento volumetrico sino al raggiungimento della volumetria assegnata e la realizzazione di autorimesse interrato.

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

- Altezza: 8 metri
- Piani fuori terra 2 piani oltre a sottotetto non abitabile
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori, turistico- ricettivo B&B, affittacamere,
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - artigianato di servizio- artigianato di servizio alla persona
- **Aree di uso pubblico o generale :**
Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.
Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50% .

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

- Modalità di intervento: Piano Attuativo – Piano di Recupero

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
 - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
 - Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree a pericolosità potenziale
- Classe studio acustico: Classe II - Aree prevalentemente destinate alla residenza
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

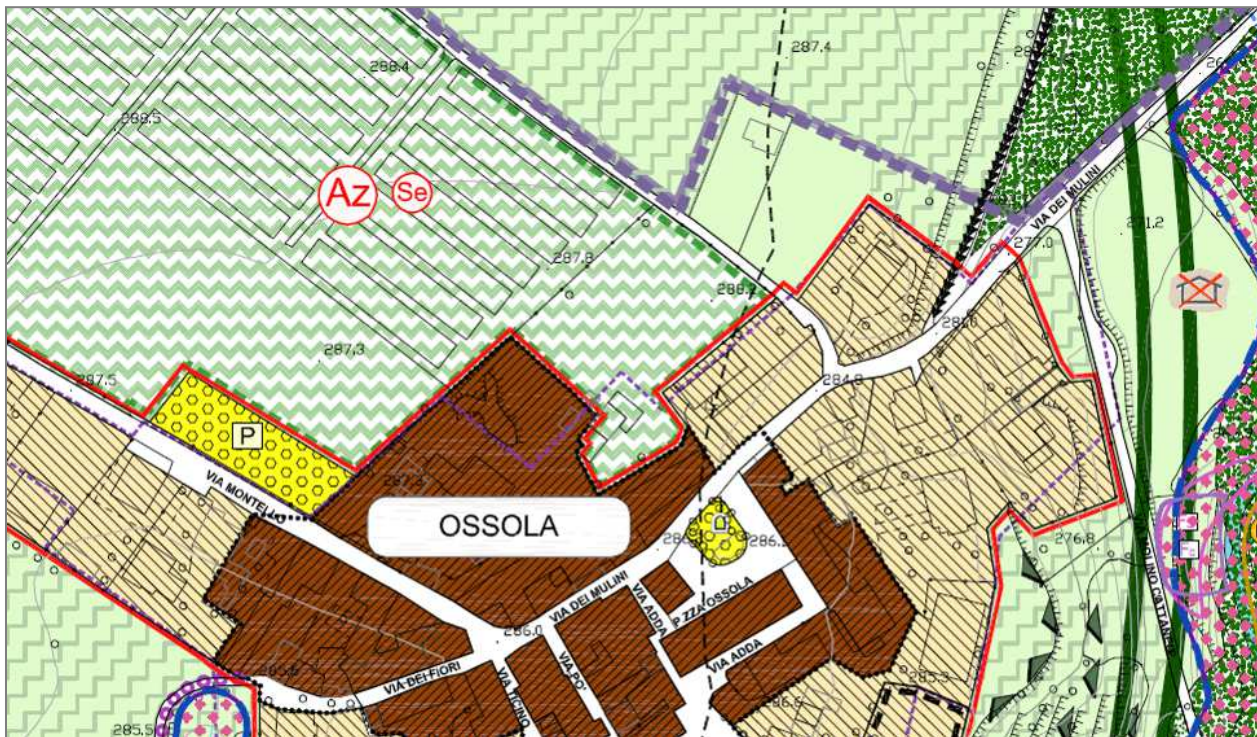
Il nuovo piano urbanistico prevede l'inserimento di un nuovo edificio con la relativa area pertinenziale con la finalità di recuperare un immobile dismesso e garantire la possibilità di realizzare i necessari spazi da destinare a parcheggio al servizio delle nuove abitazioni.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa al recupero di una edificazione dismessa posta in prossimità del vecchio nucleo e percepibile dalle visuali maggiormente sensibili.

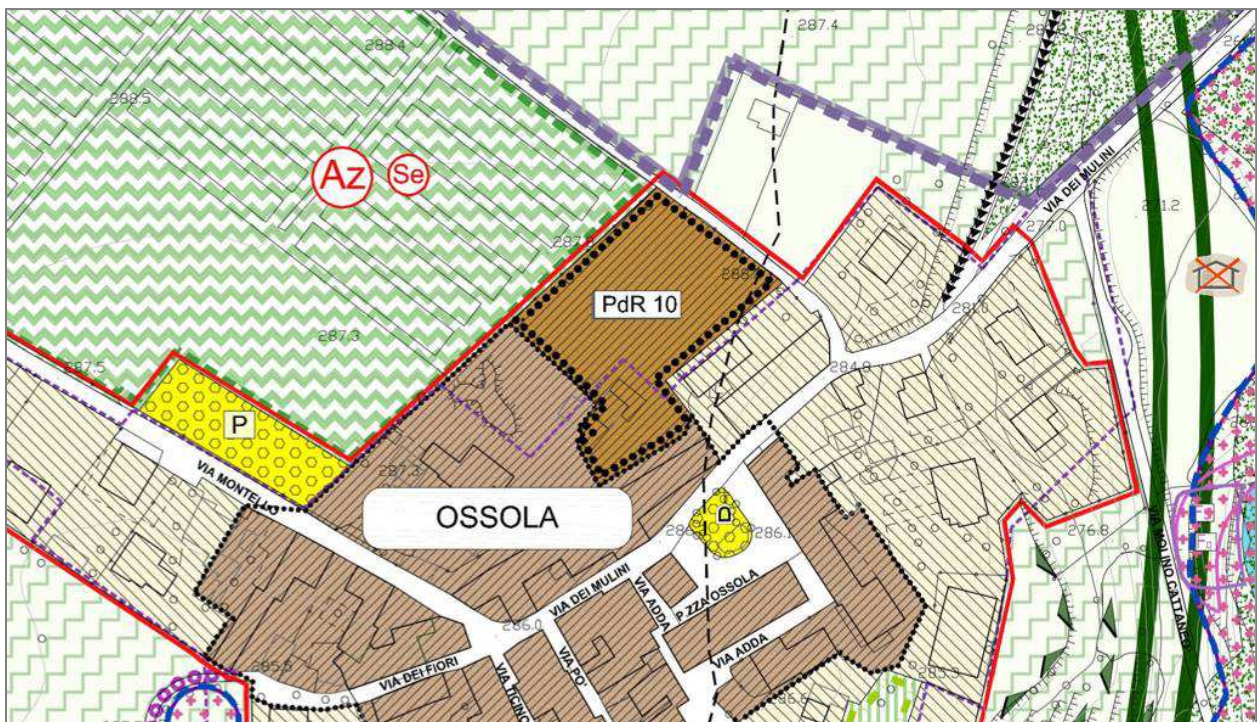
La sostenibilità economica è riconducibile alle agevolazioni in precedenza descritte ed introdotte per tutti gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. oltre che dagli incentivi puntuali inseriti nelle singole schede normative.

La sostenibilità sociale deriva dal miglioramento sotto l'aspetto dell'abbandono e della sicurezza oltre che del decoro urbano e paesaggistico.

OSSOLA
PdR 10 - PIANO DI RECUPERO (DdP)
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA DEI MULINI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**

LOMANIGA

PdC 19 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (DdP)

RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA S. FERMO- PIAZZA PIO IX

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto edificato ubicato tra Piazza Pio XII, via Molgora e via S. Fermo. Il vigente piano del governo del territorio, in considerazione della ubicazione strategica del comparto sottopone il medesimo a permesso di costruire convenzionato al fine di garantire la cessione delle aree standard pubblici per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio di cui il contesto territoriale è carente.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione del comparto ubicato nel centro di Missaglia, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

Il progetto di rigenerazione prevede la monetizzazione delle aree standard e la localizzazione in loco dei parcheggi da destinare alla nuova attività che si andrà ad insediare.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.825,00 mq.
- Aree da destinare a parcheggio privato al servizio della nuova attività 530,00 mq.
- Superficie fondiaria 1.295,00 mq.
- Volume : esistente

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

- Altezza: esistente
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : turistico- ricettivo- alberghiero- ristorante – bar- esercizi commerciali di vicinato , B&B, uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
 - funzioni complementari : residenza e relativi accessori
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

- **Aree di uso pubblico viabilità e parcheggi:**

Il progetto dei servizi prevede la monetizzazione delle aree standard e la localizzazione in loco dei parcheggi privati al servizio delle nuove attività. Debbono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

- **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50% .

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Parte in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Parco Regionale di Montevicchia 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

MISSAGLIOLA
PdC 39 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (DdP)
EX PII DI VIA RIVA (FU FIVEBT)
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA RIVA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione

L'ambito territoriale interessa un compendio artigianale dismesso, posto in adiacenza di aree agricole, già oggetto di programma integrato di intervento e pertanto azionato dalla strumentazione urbanistica vigente come piano attuativo in fase di attuazione.

La concertazione a suo tempo effettuata con l'Amministrazione Comunale, risalente ad un'epoca economica significativamente differente rispetto alla situazione contemporanea non ha reso possibile la realizzazione degli interventi.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione dell'intero compendio ubicato nella località di Missagliola, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

Il progetto di rigenerazione prevede il recupero di un edificio dismesso posto in prossimità di contesti agricoli di elevato valore paesaggistico, con una significativa riduzione dei volumi già oggetto di convenzionamento.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 6.645,00 mq.
- Volume assegnato 6.500,00 mc.
- Volume aggiuntivo da convenzionare 1.500,00 mc

E' consentita la demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente con ampliamento volumetrico sino al raggiungimento della volumetria assegnata

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

- Altezza: 8 metri
- Piani fuori terra 2 piani oltre a sottotetto non abitabile
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori, turistico- ricettivo B&B, affittacamere,
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico- ricettivo
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio
– funzioni agricole - artigianato di servizio- artigianato di servizio alla persona

• **Aree di uso pubblico o generale - opere pubbliche:**

In alternativa alla cessione delle aree standard da destinare a parcheggio si prevede la loro monetizzazione.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

Dovranno essere realizzate le seguenti opere pubbliche:

- Riqualficazione ed allargamento di via Riva compresa asfaltatura da via Manzoni a via Riva
- Formazione di pista ciclopedonale lungo via Riva
- adeguamento e potenziamento di tutti i sottoservizi relativi al comparto, ad eccezione della rete fognaria a servizio del lotto1 che sarà anche al servizio del lotto 2

• **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici piu' agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50% . Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione. Gli operatori a scemputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovranno realizzare le opere pubbliche in precedenza descritte. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica. Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

- Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato

Regime vincolistico

• Vincoli ambientali – tecnologici:

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Perimetro del centro abitato

• Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• Pericolosità Sismica Locale: Aree a pericolosità potenziale

• Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

• Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica

• Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

Il nuovo piano urbanistico prevede la rivalutazione di un comparto con la presenza di una edificazione dismessa già oggetto di convenzionamento.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa al recupero di una edificazione dismessa posta in prossimità di ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesaggistica per cui si prevede la realizzazione di volumetrie ridotte e pertanto con minor impatto rispetto a quanto già oggetto di convenzionamento.

La sostenibilità economica è riconducibile alle agevolazioni in precedenza descritte ed introdotte per tutti gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. oltre che dagli incentivi puntuali inseriti nelle singole schede normative.

La sostenibilità sociale deriva dal miglioramento sotto l'aspetto dell'abbandono e della sicurezza oltre che del decoro urbano e paesaggistico, nonché dalla realizzazione delle opere pubbliche descritte nell'apposito capitolo dedicato.

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

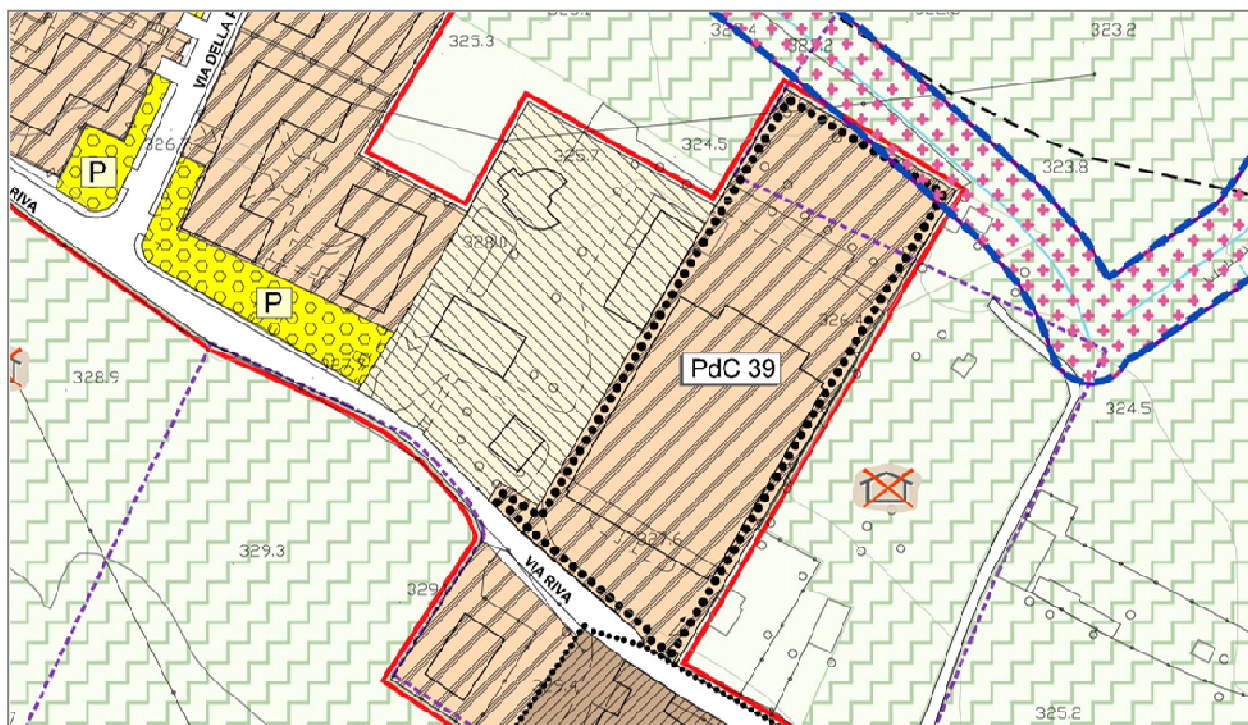
NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

MISSAGLIOLA
PdC 39 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (DdP)
EX PII DI VIA RIVA (FU FIVBT)
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA RIVA



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**

MISSAGLIA

PdC 40 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (DdP)

**RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA GARIBALDI**

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione

L'ambito territoriale interessa una porzione del piano di recupero Pdr2V composto da un corpo di fabbrica con accesso indipendente da via Garibaldi. Lo stralcio del lotto funzionale dal compendio di piu' ampie dimensioni, ne consente l'attuazione attraverso un processo maggiormente celere e consente di poter riutilizzare una porzione di compendio attualmente dismesso.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la rigenerazione dell'intero compendio ubicato nella località di Missaglia, regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, attraverso l'eliminazione del contributo straordinario e la riduzione del contributo concessorio.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 392,00 mq.
- Volume assegnato esistente
Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed il cambio di destinazione d'uso dei locali accessori esistenti – rustici esistenti nella funzione residenziale.
Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.
- Altezza: esistente
- Piani fuori terra esistente
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori, turistico- ricettivo B&B, affittacamere,
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico- ricettivo
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole - artigianato di servizio- artigianato di servizio alla persona

• **Aree di uso pubblico o generale - opere pubbliche:**

Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere effettuata la monetizzazione degli spazi da destinare a standard pubblici comunali.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

• **Oneri concessori**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50% .

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

- Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato

Regime vincolistico

• Vincoli ambientali – tecnologici:

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)
- Perimetro del centro edificato
- Perimetro del centro abitato

• Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

• Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica

• Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

Il nuovo piano urbanistico prevede lo stralcio funzionale di un edificio in ambito di centro storico con ingresso indipendente da via Cernuschi dal Piano di Recupero PdR 2v.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa al recupero di una edificazione dismessa ubicata nel centro di Missaglia, dando così inizio ad un processo di rigenerazione urbana.

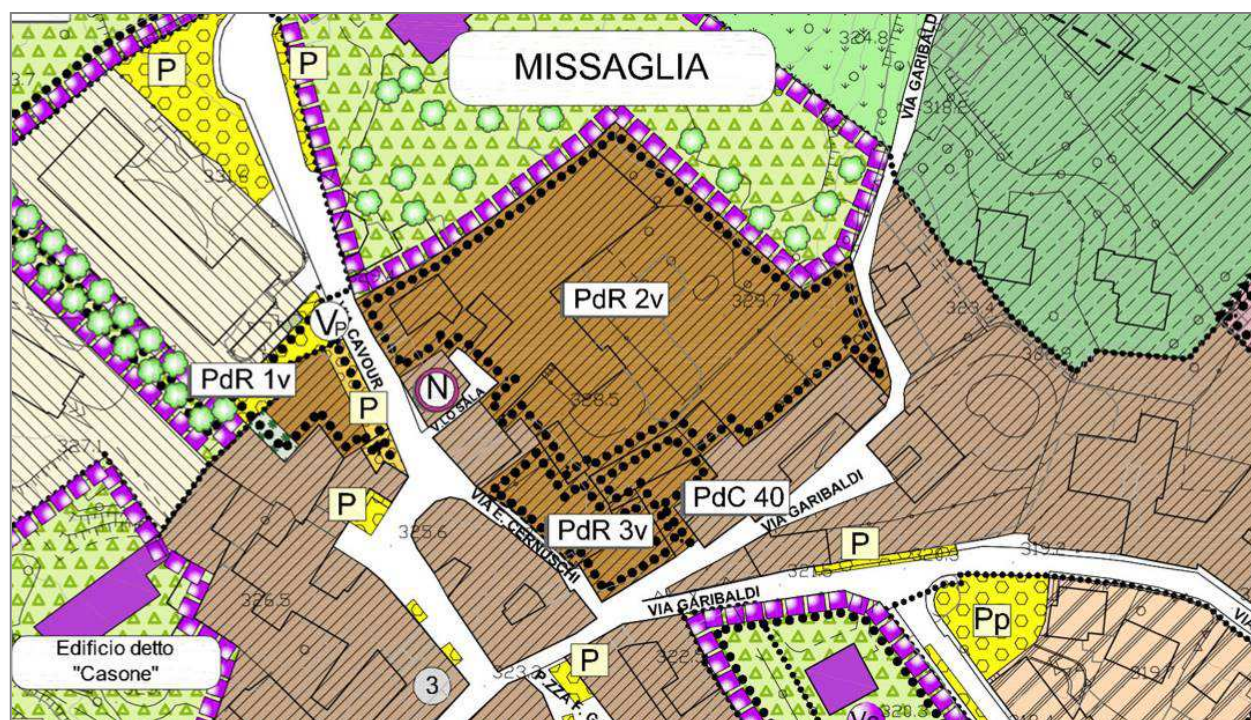
La sostenibilità economica è riconducibile alle agevolazioni in precedenza descritte ed introdotte per tutti gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. oltre che dagli incentivi puntuali inseriti nelle singole schede normative.

La sostenibilità sociale deriva dal miglioramento sotto l'aspetto dell'abbandono e della sicurezza oltre che del decoro urbano e paesaggistico di un ambito di centro storico ubicato nel centro del paese.

MISSAGLIA
PdC 40 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (DdP)
RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA GARIBALDI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

2.2- GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il nuovo piano del governo del territorio conferma un unico ambito di trasformazione denominato nel vigente documento di piano ambito AT2, riducendo la dimensione del medesimo sul lato nord e la volumetria conferita al compendio.

La riconferma dell'ambito deriva dall'esigenza di implementare gli spazi da destinare a parcheggio pubblico lungo via della Misericordia al servizio della parte di paese e per la fruizione del Monastero della Misericordia.

**DOCUMENTO DI PIANO
GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

MISSAGLIA

P.L. – PIANO DI LOTTIZZAZIONE EX AT2 (DdP)

VIA DELLA MISERICORDIA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

L'ambito territoriale inerisce un ambito di trasformazione già indicato dal precedente piano del governo del territorio.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio in considerazione dell'interesse pubblico derivante dalla realizzazione di un importante numero di spazi a parcheggio pubblico posti in capo al comparto, riconferma la previsione urbanistica, riducendo le volumetrie conferite al compendio nella precedente scheda di piano.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie fondiaria: 3.460,00 mq.
- Superficie spazi da destinare a parcheggio pubblico: 1.030,00 mq.
- Superficie territoriale: 2.430,00 mq.
- Volume assegnato 1.600,00 mc.
- Altezza: 8 metri
- Piani fuori terra 2 piani oltre a sottotetto non abitabile
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori, turistico- ricettivo B&B, affittacamere,
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico- ricettivo
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio
– funzioni agricole - artigianato di servizio- artigianato di servizio alla persona
- Aree di uso pubblico o generale - opere pubbliche:

Il soggetto attuatore dovrà cedere e realizzare la superficie di spazi destinati a parcheggio pubblico pari a 1.030,00 mq
Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
- Oneri concessori

Il soggetto attuatore a scempe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà realizzare le opere pubbliche in precedenza descritte. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

In sede di rilascio del titolo edilizio dovrà essere versato il costo di costruzione.

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 30% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non compresi nel tessuto urbano consolidato.

- Modalità di intervento: Piano di lottizzazione

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
 - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
 - Perimetro del centro abitato
 - Perimetro centro edificato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree a pericolosità potenziale
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

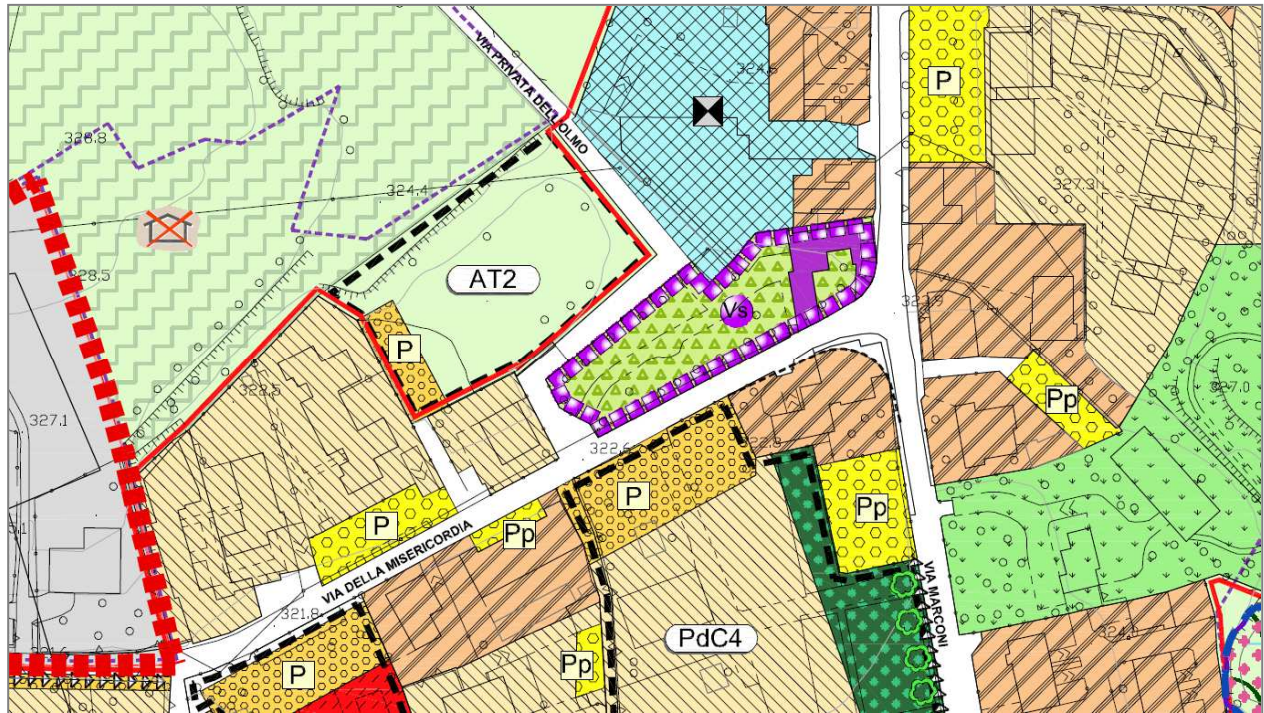
Il nuovo piano urbanistico prevede la conferma di un ambito di trasformazione posto in continuità con il tessuto consolidato esistente, per cui si prevede una lieve riduzione sul lato nord ed una riduzione della volumetria e la localizzazione delle aree da destinare a parcheggio con accesso da via della Misericordia.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa alla realizzazione di un'edificazione che si pone in continuità con un tessuto urbano consolidato esistente.

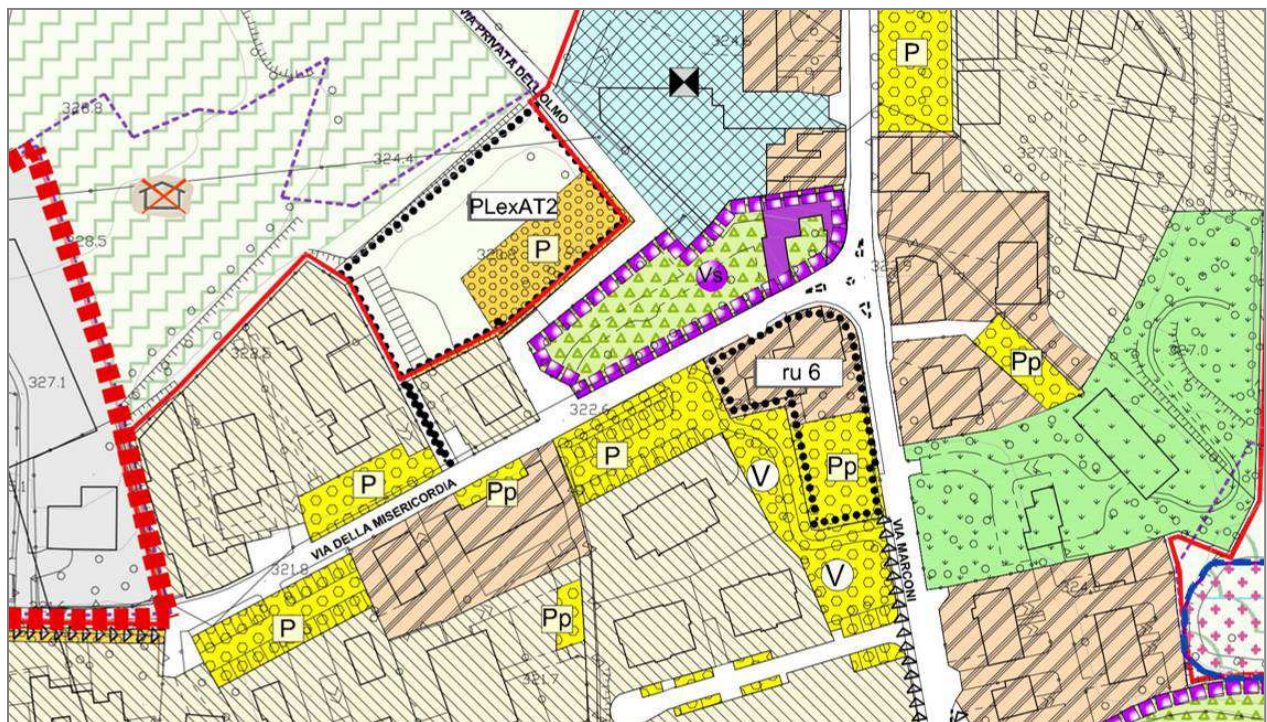
La sostenibilità economica è riconducibile alle modifiche dei criteri di perequazione con l'eliminazione degli oneri perequativi e l'introduzione del contributo dovuto ai sensi della l.r. 12/2005 per il consumo di suolo vergine e per il sistema delle aree verdi.

La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico con accesso da via della Misericordia al servizio della fruizione del Monastero della Misericordia e della porzione di paese.

MISSAGLIA
P.L. – PIANO DI LOTTIZZAZIONE EX AT2 (DdP)
VIA DELLA MISERICORDIA



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

3 – IL PIANO DELLE REGOLE: SCHEDE NORMATIVE E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

Il nuovo piano del governo del territorio conferma il progetto del piano delle regole vigente, già molto approfondito anche rispetto al progetto paesistico ambientale nonché della rete ecologica comunale e della connessione con le aree agricole e gli ambiti boscati sovraordinati.

Il progetto urbanistico del piano delle regole ha previsto l'aggiornamento cartografico attraverso l'inserimento dell'edificazione, la viabilità ed i servizi che hanno trovato attuazione con la conseguente eliminazione della scheda normativa di riferimento.

In generale in tutte le schede normative, di seguito riportate è stata eliminata la previsione di versamento al comune del contributo straordinario e sostituita con gli importi dovuti ai sensi dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i. da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità e dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Nella maggior parte dei casi il progetto di variante prevede la modifica della scheda normativa solo per quanto riguarda l'adeguamento alle nuove normative e pertanto non vi sono variazioni rispetto alle considerazioni effettuate da parte della valutazione ambientale strategica nell'ambito del vigente piano del governo del territorio.

In taluni casi si è reso necessario apportare delle varianti rispetto alle quali a margine della scheda verrà redatto un commento in merito alla sostenibilità da parte della valutazione ambientale strategica.

Il progetto urbanistico proposto nella variante definisce un quadro generale migliorativo sia da un punto di vista sociale che economico che ambientale, come si può evincere dalle considerazioni generali che sono state effettuate nel Rapporto Ambientale parte prima che nelle schede normative afferenti al Documento di piano ed in particolare al progetto di rigenerazione.

Le scelte operate nella stesura della variante urbanistica sono state effettuate tenendo sempre in debito conto, sin dall'origine con la stesura degli indirizzi strategici, la sostenibilità sociale – economica ed ambientale in capo ai contributi prodotti ed alle considerazioni ambientali effettuate dal processo di valutazione ambientale strategica.

Nella prima parte del Rapporto Ambientale sono state riportate le indicazioni prodotte dalla VAS in sede di stesura degli orientamenti iniziali, e le considerazioni qualitative di sostenibilità ambientale – economica e sociale, gli scenari esaminati, la coerenza con la pianificazione interna ed esterna, relativa alle scelte ed al progetto dell'intero territorio comunale con una particolare attenzione ai contenuti del documento di piano.

In questa fase di dettaglio, strettamente connessa alle previsioni del piano delle regole, vengono riportate delle considerazioni di merito riguardo alla sostenibilità sociale – economica ed ambientale della VAS in riferimento alle singole schede normative.

Nella seconda parte del Rapporto Ambientale verranno esaminati i dati quantitativi in funzione all'incremento demografico previsto dalla variante di piano del governo del territorio, che prevede una significativa riduzione degli abitanti massimi insediabili, rispetto ai diversi fattori quali aria, acqua, consumo di suolo, carico della rete idrica e rete fognaria.

Nel suddetto fascicolo saranno contenute le matrici ambientali relative alle differenti aree tematiche.

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

Nuovo Piano del Governo del Territorio : progetto urbanistico

L'individuazione dei comparti sopraelencati alla cui numerazione è stata aggiunta la lettera v, già definiti nel vigente piano del governo del territorio da una specifica scheda normativa.

Il nuovo piano del governo del territorio nel merito dei comparti che afferiscono alle suddette schede normative elimina la previsione di versamento al comune del contributo straordinario e la sostituisce con gli importi dovuti ai sensi dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i. da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità e dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Sostenibilità della VAS

Le schede normative del progetto urbanistico vigente sono già state rese sostenibili sotto il profilo sociale ed ambientale dalla relativa procedura di valutazione ambientale strategica, il monitoraggio ha rilevato che la non esecuzione degli interventi era strettamente connessa ad una eccessiva onerosità sotto il profilo economico non equiparabile agli interventi su suolo libero.

La sostituzione dell'onere perequativo con i contributi dovuti ai sensi della L.r. 12/2005 e s.m.i. in precedenza citati rendono maggiormente sostenibili gli interventi sotto il profilo economico.

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS



PIANO DELLE REGOLE

MISSAGLIA
(EX P.L. RENGIONE) - VIA LAVANDAIA
P.A 1V- EX P.L. RENGIONE
NORMA SPECIALE LETTERA f1 e f2

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto trova il proprio riferimento iniziale negli elaborati grafici allegati al Piano di lottizzazione originario approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 130 del 02.10.1987.

Dalla relazione redatta dal Responsabile dell'Area Edilizia privata ed Urbanistica arch. Maurizio Corbetta in data 05.02.2014 alla Giunta Comunale emerge che il piano di lottizzazione ha trovato la propria parziale attuazione attraverso l'edificazione di parte del comparto, mediante la sottoscrizione di 6 convenzioni urbanistiche. In quest'ultima si evidenzia inoltre che debbono essere ancora cedute al comune delle superfici con destinazioni ad area standard per un totale di 14.884 mq.

Il 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.

I lottizzanti che non hanno ancora edificato hanno depositato agli atti del comune in data 19.01.2016 nella quale hanno richiesto di riportare l'indice edificatorio del comparto libero ad un indice edificatorio di 1,00 mc/mq. con l'adeguamento della delimitazione dei lotti alle proprietà.

I lottizzanti inoltre si impegnavano al completamento delle opere di urbanizzazione ed in particolare alla realizzazione della nuova viabilità di accesso al comparto 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; viene diversamente ipotizzato un collegamento dell'area, attraverso il ponte, con la cascina Rengione.

Si prevede l'esecuzione delle opere pubbliche attraverso l'esecuzione di area a parcheggio ed gli orti domestici, nelle aree centrali e la cessione e sistemazione del verde pubblico naturale lungo il torrente Lavandaia, oltre al completamento dei sottoservizi e dell'illuminazione pubblica.

Il vigente piano del governo del territorio ha recepito la suddetta proposta poiché volta a consentire la risoluzione di una criticità evidente presente sul territorio comunale da diversi decenni.

L'Amministrazione Comunale, a fronte del monitoraggio dal quale è emerso che la pianificazione urbanistica introdotta con l'ultima variante urbanistica non ha trovato attuazione ed a seguito di concertazione con le proprietà è avvenuta ad una diversa soluzione progettuale urbanistica che viene di seguito meglio rappresentata:

L'edificio esistente a nord del compendio con relativa area pertinenziale viene classificato in zona R1- residenziale intensiva ed una piccola area libera a sud dell'ambito viene classificata in zona R2- Residenziale esistente e di completamento.

L'edificio esistente a sud del comparto con la relativa area pertinenziale, rispetto al quale non sono ancora state effettuate le cessioni delle aree a standard al Comune viene classificato in ambito piano di lottizzazione in fase di attuazione.

Le aree libere edificabili sotto sottoposte a piano di lottizzazione (P.A. 1 V), con una volumetria assegnata pari a 10.000,00 mc, eliminando la previsione di cessione di aree standard con destinazione di parcheggio e verde e di orti domestici.

Viene introdotto un disposto normativo vincolante secondo il quale il piano di lottizzazione può trovare attuazione solo a fronte della cessione al Comune di Missaglia, prima dell'approvazione definitiva del nuovo piano del governo del territorio, dell'area contraddistinta catastalmente al mappale n° 2400.

L'accesso al comparto dovrà avvenire da via Rengione attraverso via Lavandaia, fatto salvo che i lottizzanti acquisiscano la disponibilità dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 2392-2497, questi ultimi vengono classificati in ambito aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale. Il Comune di Missaglia valuterà, pur mantenendo due viabilità carrabili distinte e separate l'accesso da via Molinello.

La parte centrale del comparto, caratterizzato dalla presenza della via Lavandaia e dalle adiacenti aree a verde lungo il corso d'acqua, contraddistinta con la lettera f1, viene delimitata con apposito simbolo grafico e sottoposta a disposto normativo puntuale, nel quale si prevede la permuta delle aree con un area di proprietà comunale sito nella frazione di Maresso e contraddistinto catastalmente al mappale n° 1611 , quest'ultimo contrassegnato con apposita lettera f2, con diritto di passo sino alla strada esistente.

Viene conferita una volumetria assegnata pari a 950,00 mc. da realizzarsi sul terreno di proprietà comunale con accesso da via Don E. Rigamonti, previa cessione delle aree pubbliche del P.L. Rengione contrassegnate con la lettera f1, da effettuarsi prima della approvazione definitiva del nuovo piano del governo del territorio.

Il nuovo piano del governo del territorio modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

P.A. 1 v – via Lavandaia

- Superficie territoriale 15.780,00 mq.
- Superficie fondiaria 11.900,00 mq.
- Area a verde 2.390,00 mq
- Area a standard 1.490,00 mq
- Volume assegnato 10.000,00 mc.
- Altezza: max 8,50 metri
- Rapporto di copertura: max 50%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.
 Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

• **Disciplina urbanistica vincolante - aree di uso pubblico o generale - viabilità :**

Il piano di lottizzazione può trovare attuazione solo a fronte della cessione, prima dell'approvazione definitiva del nuovo piano del governo del territorio dell'area contraddistinta catastalmente al mappale n° 2400.

L'accesso al comparto dovrà avvenire da via Rengione attraverso via Lavandaia, fatto salvo che i lottizzanti acquisiscano la disponibilità dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 2392-2497, questi ultimi saranno classificati in ambito aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale.

Il comune valuterà, pur mantenendo due viabilità carrabili distinte e separate l'accesso da via Molinello.

In considerazione della eliminazione di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Modalità di intervento:** Piano Attuativo

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione del clima acustico (art. 5 della Legge 106/2011) e la valutazione di impatto acustico per le attività complementari da realizzarsi in adiacenza alle abitazioni

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
 - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
 - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
 - Parte in Centro storico, nuclei di antica formazione, insediamenti sparsi di antica formazione (L.R. n° 12/2005)
 - Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
 - Perimetro del centro abitato
- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

NORMA SPECIALE LETTERA f1 e f2

La parte centrale del comparto caratterizzato dalla presenza della via Lavandaia e dalle adiacenti aree a verde lungo il corso d'acqua è delimitata da apposito simbolo grafico e contraddistinta con la lettera f1 e sottoposta a disposto normativo puntuale.

Le suddette aree dovranno essere permutate con un area di proprietà comunale sita nella frazione di Maresso e contraddistinta catastalmente al mappale n° 1611 e contrassegnata con apposita lettera f2 , quest'ultima verrà gravata di diritto di passo sino alla strada esistente.

Viene conferita una volumetria assegnata pari a 950,00 mc. da realizzarsi sul terreno di proprietà comunale con accesso da via Don E. Rigamonti, previa formalizzazione di atto volto alla cessione delle aree pubbliche del P.L. Rengione contrassegnate con la lettera f1, da effettuarsi prima della approvazione definitiva del nuovo piano del governo del territorio.

La nuova edificazione dovrà avvenire avendo come riferimento i parametri della zona R2-Residenziale esistente e di completamento, con esclusione del volume che risulta essere un parametro assegnato.

La modalità di intervento per l'esecuzione degli interventi edificatori è il 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)
 - Esterno al perimetro del centro edificato
 - Interno al Perimetro del centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni – Parte lungo il torrente Lavandaia Classe 4 con gravi limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Zona di fondovalle con depositi alluvionali – Zona morenica
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

Il nuovo piano del governo del territorio a seguito del monitoraggio ove si è rilevato che l'annosa problematica del piano di lottizzazione Rengione non ha trovato conclusione ha definito un nuovo progetto urbanistico nel quale si prevede la cessione delle aree al Comune e pertanto la possibilità di concludere parte degli interventi ancora in fase di attuazione e l'opportunità di proseguire con la nuova edificazione solo a fronte della cessione delle aree standard.

Si prevede altresì una permuta delle ulteriori aree con destinazione standard con aree di proprietà del Comune con il riconoscimento di una volumetria assegnata da realizzarsi sul lotto di proprietà comunale, il quale può essere edificato solo a fronte del trasferimento della volumetria assegnata alle aree oggetto di permuta con il Comune.

Si conferisce un azionamento conforme alle volumetrie realizzate ai contesti già edificati e viene classificata l'area centrale in aree ed attrezzature di uso pubblico e generale così da preservarsi l'opportunità di poter avere un accesso alla nuova area da sud.

Si dà altresì atto che la trasformazione urbanistica è già stata dichiarata sostenibile nell'ambito del preliminare procedimento di valutazione ambientale strategica relativo al vigente strumento urbanistico.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante alla scheda urbanistica ineriscono alla possibilità di concludere un piano di lottizzazione che ha definito delle importanti criticità ormai da un lungo periodo con anche l'acquisizione delle aree standard dovute.

La sostenibilità ambientale deriva dalla realizzazione di un progetto che preveda un'edificazione coerente con i contesti di valore ambientale, nel rispetto dei vincoli di natura idrogeologica derivanti dall'inserimento dell'aggiornamento dello studio idrogeologico.

La sostenibilità economica è riconducibile all'eliminazione delle perequazioni con l'introduzione dei nuovi criteri compensativi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

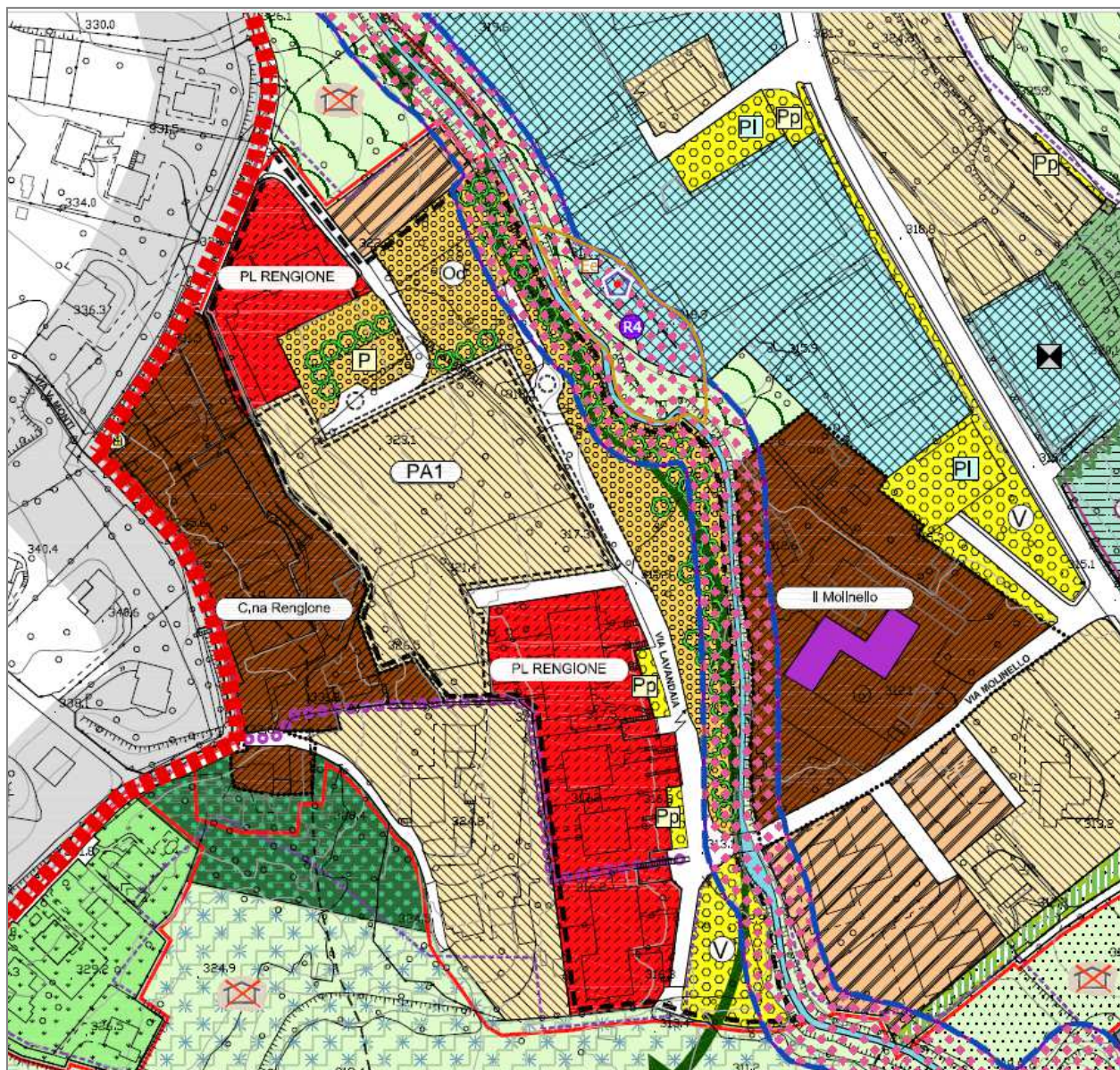
La sostenibilità sociale deriva dalla cessione delle aree per attrezzature di interesse pubblico e generale per la collettività.

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

MISSAGLIA
(EX P.L. RENGIONE) - VIA LAVANDAIA
P.A 1V- EX P.L. RENGIONE
NORMA SPECIALE LETTERA f1 e f2



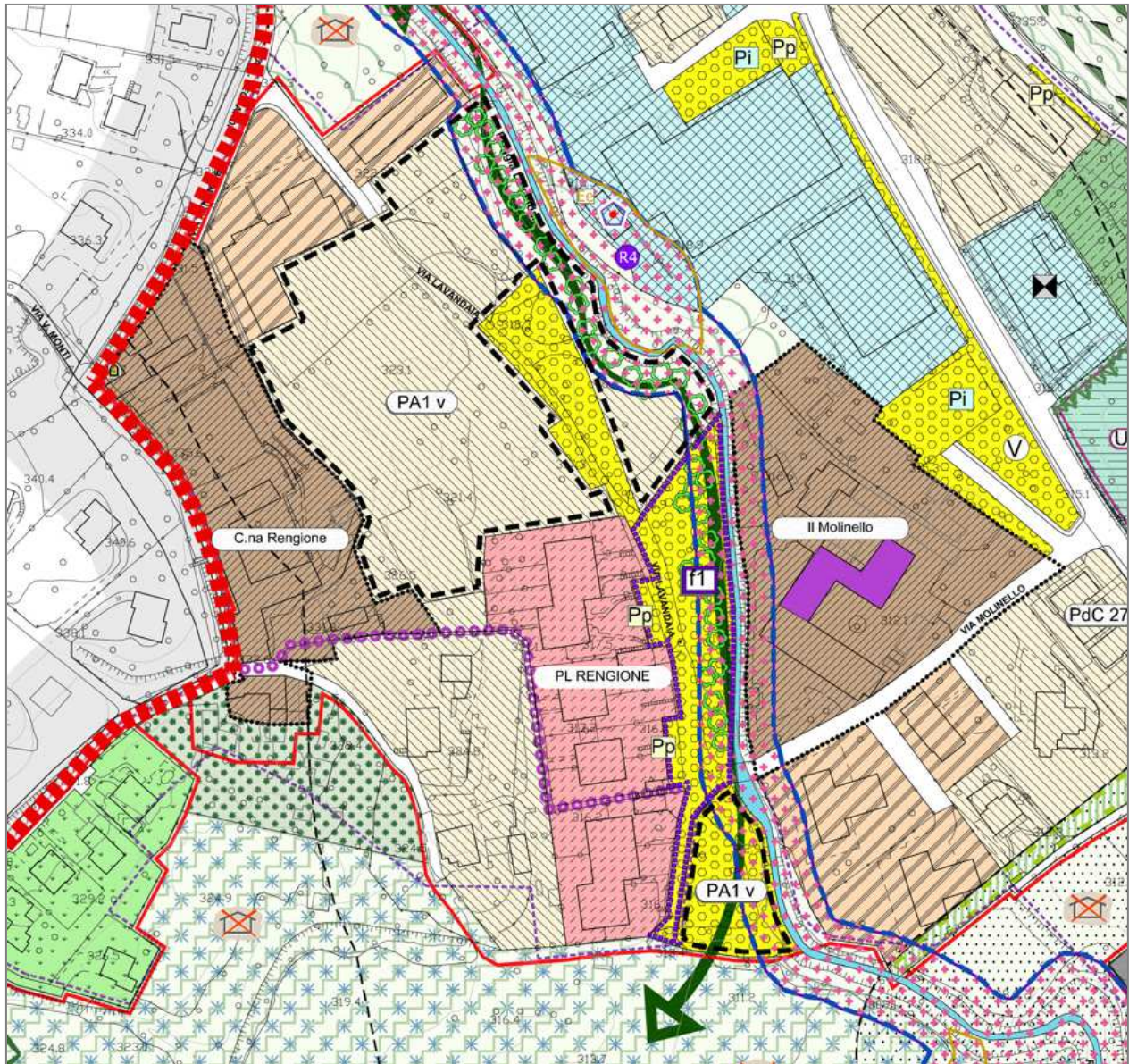
Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

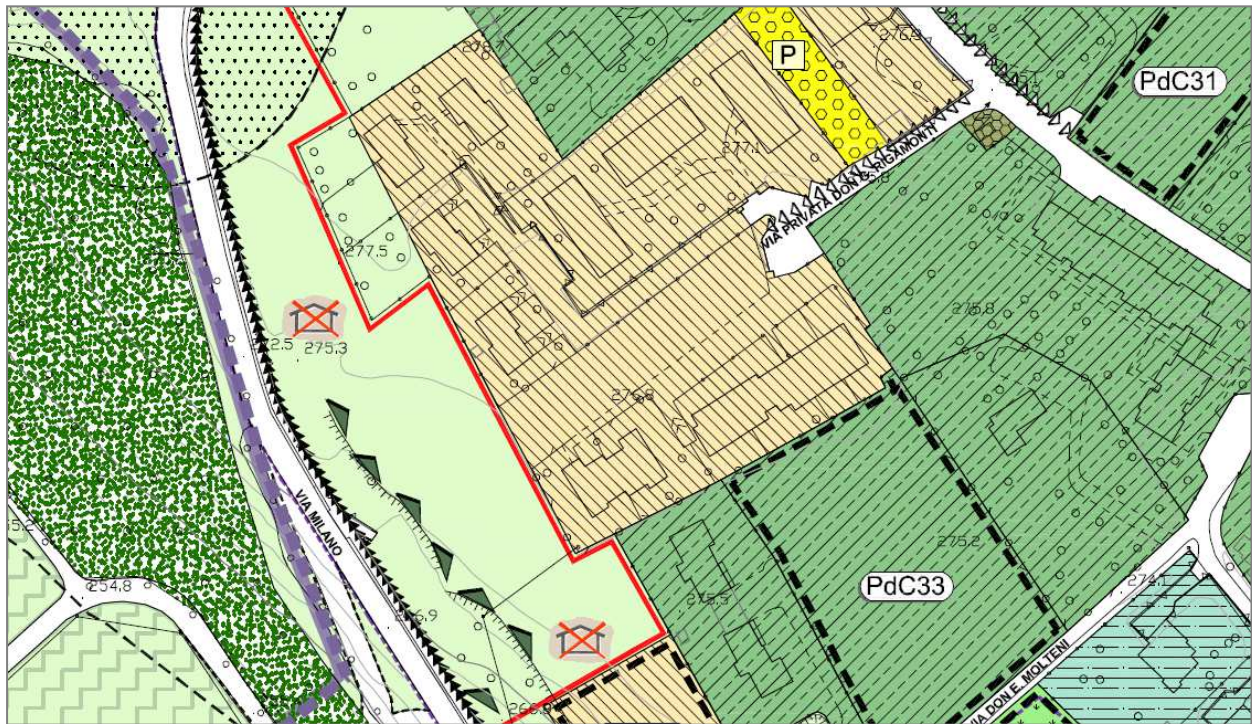
PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

MISSAGLIA
(EX P.L. RENGIONE) - VIA LAVANDAIA
P.A 1V- EX P.L. RENGIONE
NORMA SPECIALE LETTERA f1 e f2

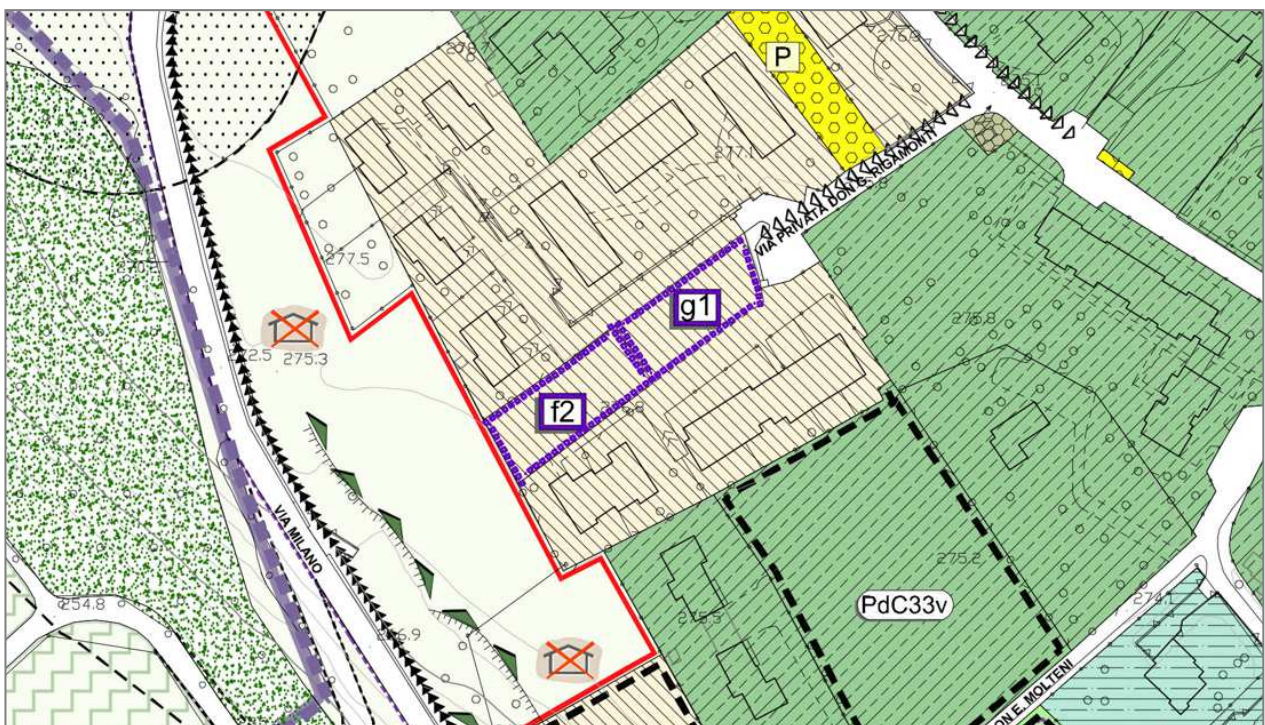


Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

MISSAGLIA
(EX P.L. RENGIONE) - VIA LAVANDAIA
P.A 1V- EX P.L. RENGIONE
NORMA SPECIALE LETTERA f1 e f2



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

BARRIANO

PA 2 V- PIANO DI LOTTIZZAZIONE

VIA XXV APRILE – VIA G. ROSSINI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un lotto di completamento ubicato tra la via XXV Aprile e la via G. Rossini che interessa aree libere ubicate tra il centro della località Barriano e il tessuto consolidato esistente. Il vigente piano del governo del territorio prevede la realizzazione di una nuova rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra via XXV Aprile e via G. Rossini, al fine della cui realizzazione si dovrà valutare l'eventuale spostamento dell'edicola con la statua 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.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 12.850,00 mq.
- Indice territoriale 0,55 mc/mq
- Volumetria 7.067,50 mc.
- Nuova viabilità di progetto e rotatoria 900,00 mq.
- Superficie fondiaria: 11.950,00 mq
- Altezza: 12 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.
Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.

• Destinazioni ammesse:

- funzione principale : turistico- ricettivo- alberghiero- ristorante – bar- esercizi commerciali di vicinato , B&B, uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- funzioni complementari : residenza e relativi accessori

• Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio
funzioni agricole

• Prescrizioni Paesaggistiche:

Nella realizzazione della nuova 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

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore a scomputo degli oneri concessori, dovranno realizzare le opere pubbliche in precedenza descritte.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

L'acquisizione delle aree e i rapporti con le proprietà private terze per la resa disponibilità delle aree volte alla realizzazione degli interventi saranno in capo all'Amministrazione comunale.

• **Modalità di intervento:** Piano Attuativo

In sede di valutazione della pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale, con propria deliberazione motivata, ha facoltà di apportare delle modifiche al progetto delle opere pubbliche previste dalla scheda normativa del P.G.T. al fine di un miglioramento dell'assetto urbano dei servizi e della viabilità.

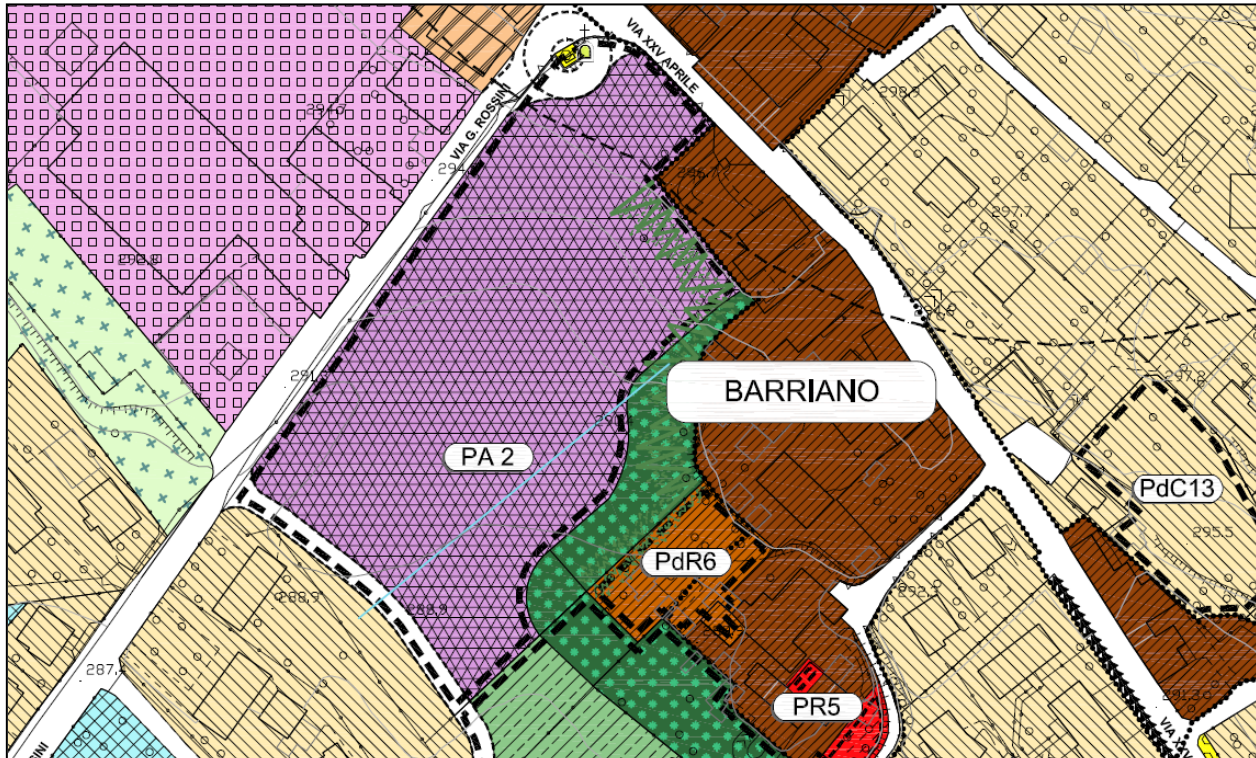
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
 - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
 - Parte in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
 - Parte nel perimetro del centro edificato
 - Perimetro del centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
Fascia di pertinenza acustica 100 m - Fascia di pertinenza acustica 50 m
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

BARRIANO
PA 2 V- PIANO DI LOTTIZZAZIONE
VIA XXV APRILE – VIA G. ROSSINI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

BARRIANO
PA 3 V- PIANO DI LOTTIZZAZIONE
VIA G. ROSSINI – VIA GIUDITTA PASTA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un lotto libero intercluso ubicato in ambiti di tessuto urbano consolidato edificato ubicato ad ovest del nucleo storico di Barriano.

Il vigente piano del governo del territorio ha coinvolto sia gli ambiti afferenti al comparto denominato P.A. 2 che agli ambiti afferenti al comparto denominato P.A. 3 che sono stati ampliamenti illustrati nella precedente scheda normativa e pertanto vengono qui omessi.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 7.120,00 mq.
- Indice territoriale 0,55 mc/mq
- Volumetria 3.916,00 mc.
- Nuova viabilità di progetto 800,00 mq.
- Area a verde ambientale di protezione 1.740,00 mq.
- Superficie fondiaria: 4.580,00 mq
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.
Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde che definisca il progetto di mitigazione e barriera di protezione verso i contesti di centro storico della frazione di Barriano. Il progetto architettonico della nuova edificazione dovrà prestare una particolare attenzione all'inserimento della nuova edificazione rispetto al contesto di centro storico circostante al fine di preservarne l'identità

- **Aree di uso pubblico o generale - viabilità :**

Il progetto dei servizi e della razionalizzazione della viabilità urbana prevede la realizzazione del tratto finale, in corrispondenza al comparto, della nuova viabilità di penetrazione da via G. Rossini. Nella realizzazione di quest'ultima debbono essere lasciati gli ingressi necessari oltre al comparto anche alla edificazione esistente e di completamento ubicata ad ovest della medesima. In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

- **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore a titolo perequativo e a scomputo degli oneri concessori dovrà realizzare le opere pubbliche descritte nel precedente paragrafo. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

L'acquisizione delle aree e i rapporti con le proprietà private terze per la resa disponibilità delle aree volte alla realizzazione degli interventi saranno in capo all'Amministrazione comunale.

- **Modalità di intervento:** Piano Attuativo

In sede di valutazione della pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale, con propria deliberazione motivata, ha facoltà di apportare delle modifiche al progetto delle opere pubbliche previste dalla scheda normativa del P.G.T. al fine di un miglioramento dell'assetto urbano dei servizi e della viabilità.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione del clima acustico (art. 5 della Legge 106/2011) e la valutazione di impatto acustico per le attività complementari da realizzarsi in adiacenza alle abitazioni

Regime vincolistico

• Vincoli ambientali – tecnologici:

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Perimetro del centro abitato

• Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

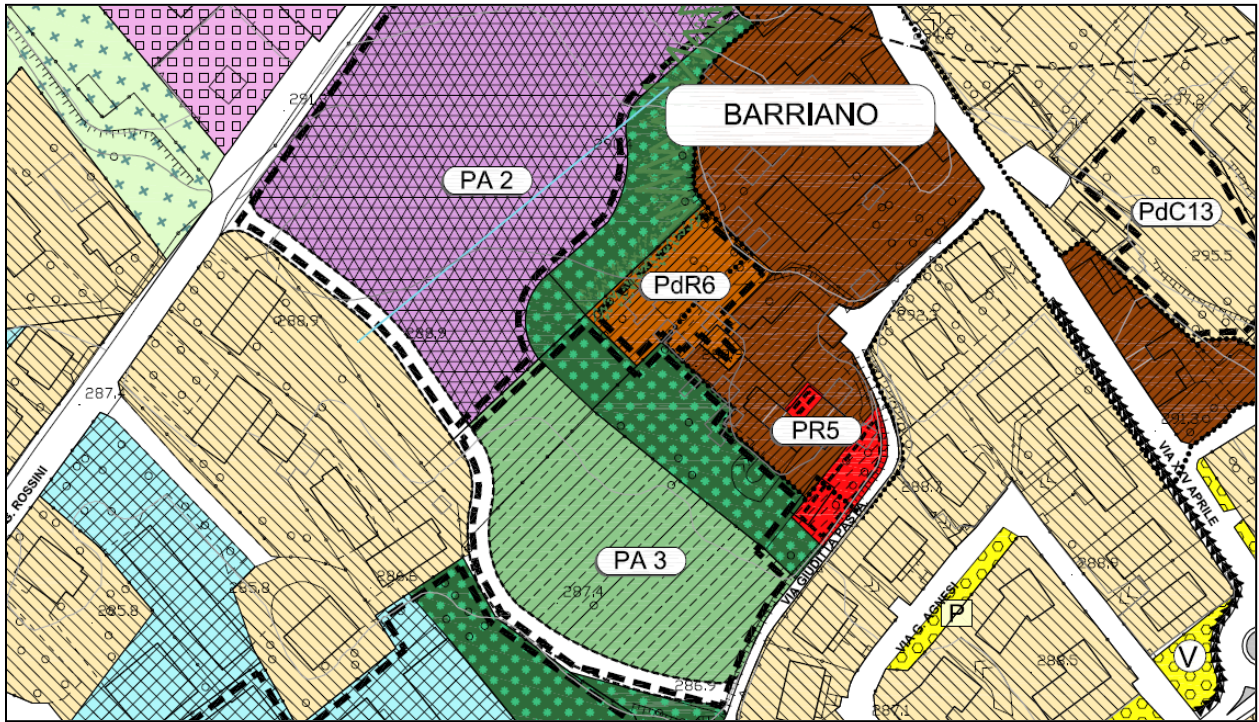
• Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica

• Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

BARRIANO
PA 3 V- PIANO DI LOTTIZZAZIONE
VIA G. ROSSINI – VIA GIUDITTA PASTA



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

BARRIANO
PA 4 V- PIANO DI LOTTIZZAZIONE
VIA G. AGNESI -

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

L'ambito territoriale appartiene ai contesti definiti nel piano provinciale "Aree produttive di interesse sovracomunale" ed è ubicato ad ovest della S.P. n° 54 – Corso Europa, all'altezza della frazione di Barriano.

Nel comparto è insediata un'azienda, operante da decenni sul territorio, che intrattiene contatti commerciali anche con i mercati internazionali.

Il vigente piano del governo del territorio prevede l'individuazione dell'area industriale, comprendendo in un unico ambito l'edificazione esistente e l'area - già con destinazione industriale - finalizzata all'ampliamento dell'attività, unitamente alle aree a parcheggio industriale ed i contesti da utilizzare per la riqualificazione ambientale e mitigazione con creazione di una barriera acustica.

La previsione preserva la possibilità di ampliamento industriale già indicata nel vigente P.G.T. eliminando la previsione dell'attuazione degli interventi con la modalità operativa della pratica SUAP; viene indicato il mantenimento a sud del comparto del sentiero consorziale esistente , l'individuazione di spazi a parcheggio funzionali all'insediamento industriale e, verso i contesti agricoli di valore paesaggistico posti a sud, la formazione di una barriera al rumore con la creazione di rilevati artificiali a gradoni con soprastante alberature ad alto fusto che assolvono anche alla funzione di mitigazione delle visuali delle percorrenze dai contesti agricoli verso l'area industriale. La suddetta quinta ambientale, dovrà proseguire attraverso la piantumazione di una barriera verde a sud della via G. Agnesi, dal comparto in oggetto sino al parco pubblico esistente, con la finalità di mascheramento dei contesti industriali rispetto alle visuali dagli ambiti di valore naturalistico.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

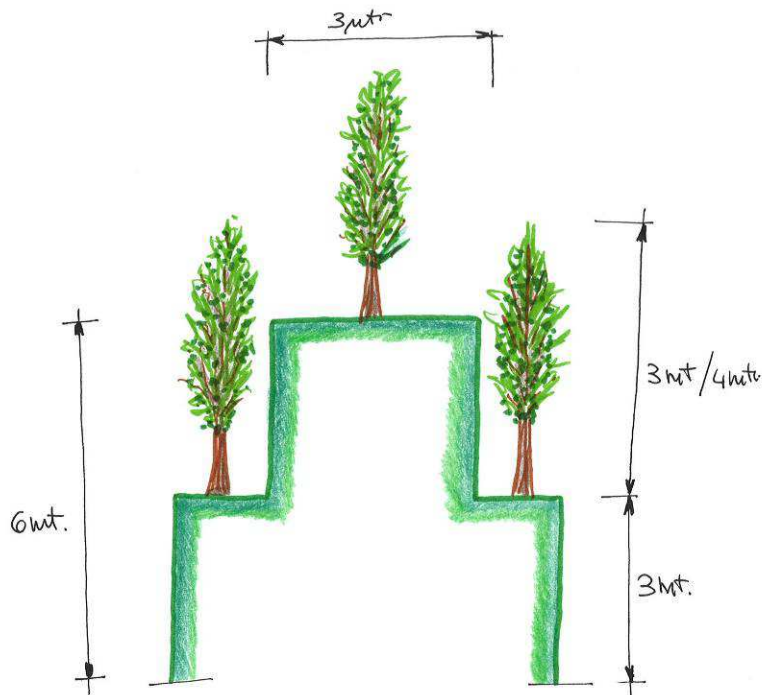
Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale industriale (esistente e futuro ampliamento) : 20.189,65 mq.
- Superficie parcheggio industriale in progetto 1.900,00 mq
- Indice di utilizzo 1,00 mq/mq
- Altezza: max 12 metri
- Rapporto di copertura: max 70%

• Prescrizioni Paesaggistiche:

Il piano prevede la redazione di un progetto del verde che coniughi gli aspetti funzionali alla creazioni di barriere al rumore con la realizzazione di quinte arboree volte al miglioramento della percezione delle percorrenze dai contesti agricoli, verso l'area industriale.

Il progetto dovrà avere come riferimento lo schema grafico riportato negli elaborati di piano attraverso la formazione di una barriera al rumore con la creazione di rilevati artificiali a gradoni con soprastante alberature ad alto fusto che assolvono anche alla funzione di mitigazione delle visuali delle percorrenze dai contesti agricoli verso l'area industriale. La quinta ambientale dovrà proseguire, attraverso la piantumazione di una barriera verde, a sud della via G. Agnesi, dal comparto in oggetto sino al parco pubblico.



LO SCHEMA È ESEMPLICATIVO
E DOVRÀ ESSERE ADEGUATO IN
FASE ATTUATIVA AGLI ESIGENZE
DETRATE DALLO SCHEMA PREVISIONALE
DI IMPIANTO ACUSTICO ED ALLA
SALVAGUARDIA DELL'ASPETTO PAESISTICO

- **Area drenante:** 20%
La superficie drenante potrà essere calcolata sulle aree in disponibilità all'azienda con destinazione verde e/o drenanti
- **Disposizioni speciali:**
E' ammessa la possibilità di spostamento del percorso pedonale esistente a fronte del preventivo accordo sottoscritto dei fruitori ed aventi diritto all'utilizzo dello stesso, oltre ad apposita delibera di consiglio comunale per la sdemanializzazione del tratto interessato dallo spostamento ed apposizione del vincolo sul nuovo tratto di tracciato come da preventivo apposito frazionamento. Tutte le spese funzionali allo spostamento del tracciato sono a carico dell'operatore. La modifica non costituisce variante urbanistica ma semplice rettifica degli elaborati di piano.
- **Destinazioni ammesse:**
 - funzione principale : funzioni produttive industriali e artigianali – depositi – magazzini e laboratori relativi alle attività ammesse – uffici e attività funzionali alla produzione – attività espositive e di vendita dei prodotti – spazi di pertinenza – residenza di servizio (max 120 mq di s.l.p. per attività)
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato diservizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- **Destinazioni non ammesse:** funzioni residenziali – funzioni commerciali – funzioni terziarie diffuse – funzioni agricole

• **Aree di uso pubblico o generale :**

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione previsionale di impatto acustico (VPIA)

• **Modalità di intervento:**

Piano di Lottizzazione Industriale

Regime vincolistico

• **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Parte in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Parte nel perimetro del centro abitato

• **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• **Classe studio acustico:** Classe V - Aree prevalentemente industriali

Classe IV - Aree di intensa attività umana

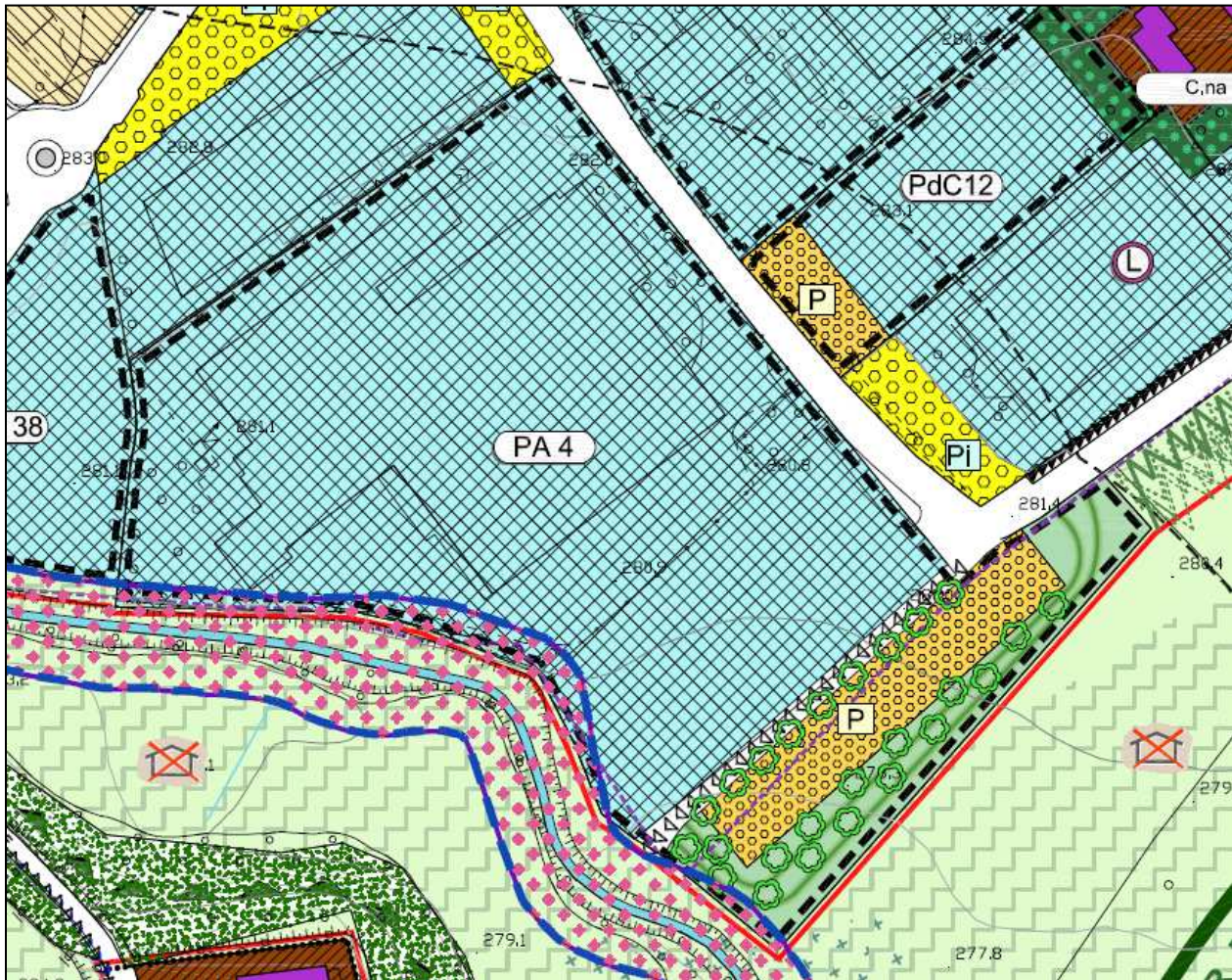
• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

• **Rete Ecologica Regionale:** In parte Elementi di Primo Livello

ASSOGGETTABILITA' VAS

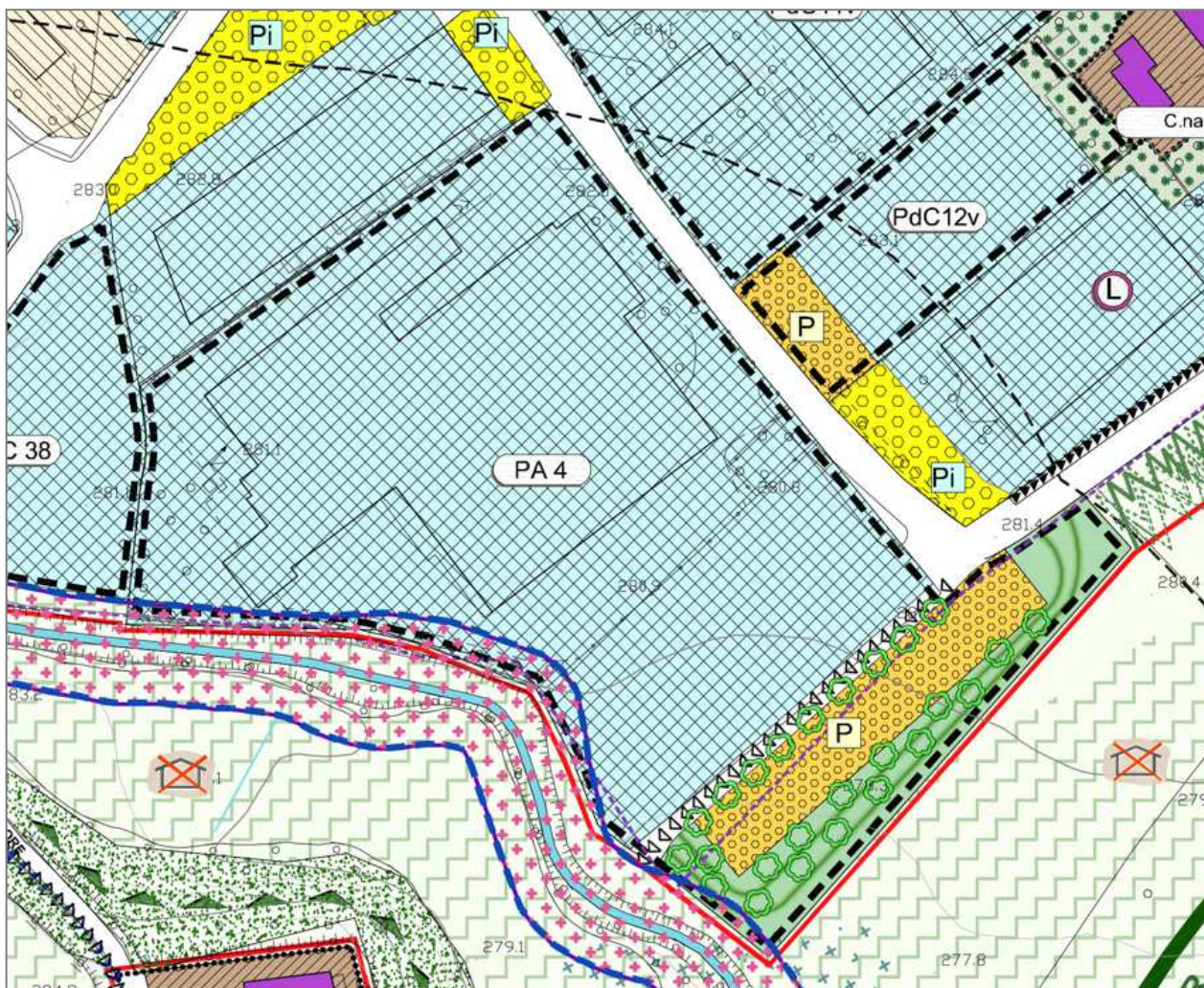
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

BARRIANO
PA 4 V- PIANO DI LOTTIZZAZIONE
VIA G. AGNESI -



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente

BARRIANO
PA 4 V- PIANO DI LOTTIZZAZIONE
VIA G. AGNESI -



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

MOLINATA

PA 5- PIANO DI LOTTIZZAZIONE

EX P.L. C1 – TECNOMECCANICA

VIA GIOVANNI XXIII – VIA MONSIGNOR BERETTA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un compendio oggetto di piano di lottizzazione già convenzionato P.L. C1 - Tecnomeccanica, il quale non ha mai trovato nel corso degli anni una concreta attuazione.

L'area ubicata nella frazione di Molinata è compresa tra via Papa Giovanni XXIII e via M. Beretta, con una significativa problematica di natura idrogeologica consistente nella presenza di un'area fronosa, quest'ultima oggetto di uno studio di dettaglio nell'ambito del recente aggiornamento allo studio idrogeologico.

Il progetto di variante derivante da una concertazione con la proprietà prevede l'eliminazione della previsione della realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra via Monsignor Beretta e via Giovanni XXIII, l'eliminazione della previsione di cessione e realizzazione delle aree standard con destinazione a verde e parcheggio lungo via Monsignor Beretta, e la riduzione della volumetria conferita al lotto attraverso l'attribuzione di una volumetria assegnata pari a 10.000,00 mc.

Si prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche alternativamente alla eliminazione degli interventi in previsione precedentemente descritti:

- Acquisizione con successiva cessione al comune della via Monsignor Beretta a seguito della sua sistemazione
- Realizzazione degli interventi di messa in sicurezza della frana, secondo lo studio geologico di dettaglio costituente parte integrante della recente variante urbanistica.
- Realizzazione del percorso pedonale lungo via Buozzi e via Giovanni XXIII così come rappresentati negli elaborati di piano.
- Monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio introduce le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie fondiaria : 7.650,00 mq.
- Volumetria assegnata 10.000,00 mc.
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.
Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona

- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

- **Aree di uso pubblico o generale - viabilità** :

Il progetto dei servizi prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- Acquisizione con successiva cessione al comune della via Monsignor Beretta a seguito della sua sistemazione
- Realizzazione degli interventi di messa in sicurezza della frana, secondo lo studio geologico di dettaglio costituente parte integrante della recente variante urbanistica.
- Realizzazione del percorso pedonale lungo via Buozzi e via Giovanni XXIII così come rappresentati negli elaborati di piano.

In considerazione della eliminazione delle aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

- **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore a scomputo degli oneri concessori dovrà realizzare le opere pubbliche descritte nel precedente paragrafo. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

L'acquisizione delle aree e i rapporti con le proprietà private terze per la resa disponibilità delle aree volte alla realizzazione degli interventi saranno in capo all'Amministrazione comunale.

- **Modalità di intervento:** Piano Attuativo

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione del clima acustico (art. 5 della Legge 106/2011) e la valutazione di impatto acustico per le attività complementari da realizzarsi in adiacenza alle abitazioni

Regime vincolistico:

• Vincoli ambientali – tecnologici:

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Esterno al Perimetro del centro abitato
- Parzialmente ricompreso nel perimetro del centro edificato

• Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• Pericolosità Sismica Locale: Zona morenica con depositi granulari

• Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

• Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica

• Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

Il nuovo piano del governo del territorio a seguito del monitoraggio rivede la previsione urbanistica, già oggetto di convenzionamento, con una riduzione delle aree interessate e delle volumetrie conferite al compendio.

In particolare viene eliminata la cessione di aree standard non funzionali rispetto al piano dei servizi ed in parte interessate dalla presenza di una frana per la quale, in relazione ad un recente approfondimento dello studio geologico necessitano degli interventi di messa in sicurezza e viene eliminata la previsione di realizzazione di una nuova rotatoria.

Si prevede la realizzazione di tratti di ciclopedonali in progetto, gli interventi rispetto alla criticità della frana e l'acquisizione e sistemazione preventivamente alla cessione al Comune della via Monsignor Beretta, oltre alla monetizzazione delle aree standard le cui risorse saranno impiegate per l'acquisizione delle aree da destinare a parcheggio pubblico al servizio di villa Cioja.

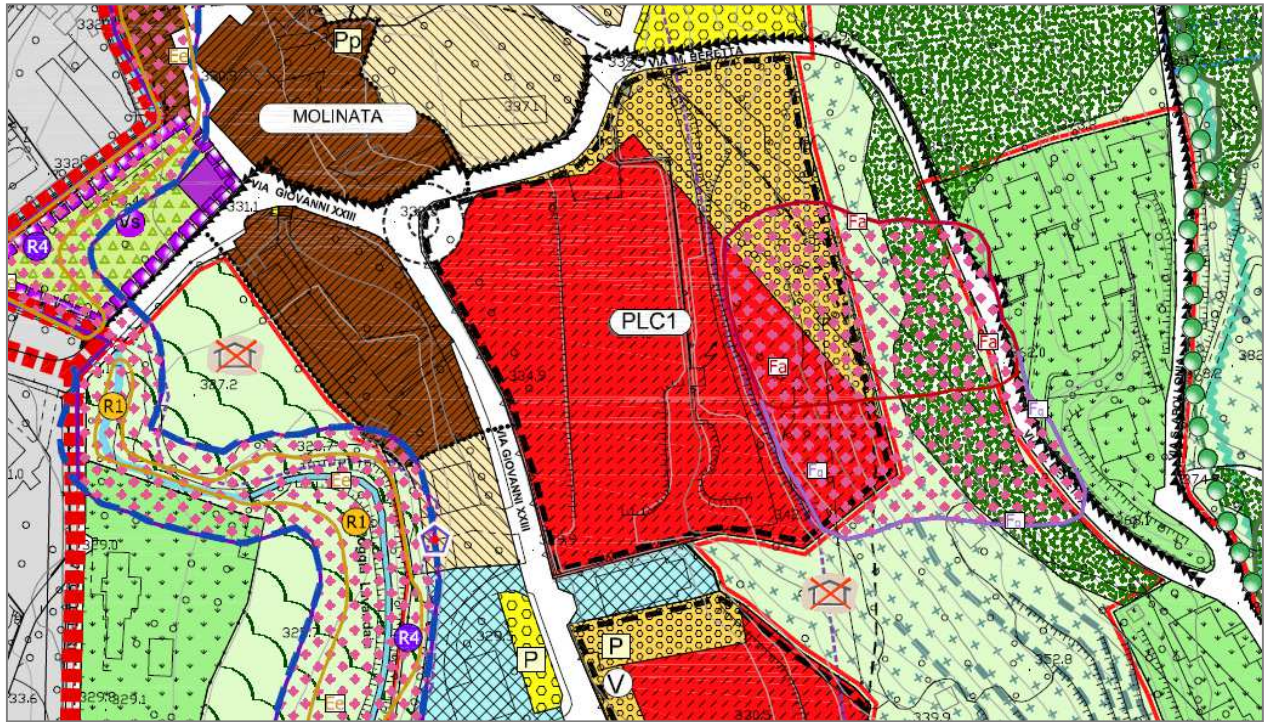
Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante alla scheda urbanistica ineriscono alla risoluzione di diverse criticità pubbliche oltre alla realizzazione di interventi pubblici funzionali al piano dei servizi, nonché la realizzazione di volumetrie in misura adeguata rispetto ai contesti in cui si inseriscono.

La sostenibilità ambientale deriva dalla realizzazione di un progetto che preveda un'edificazione coerente con i contesti di valore ambientale, nonché della risoluzione del problema idrogeologico derivante dalla criticità della frana posta in una porzione di territorio soprastante l'ambito.

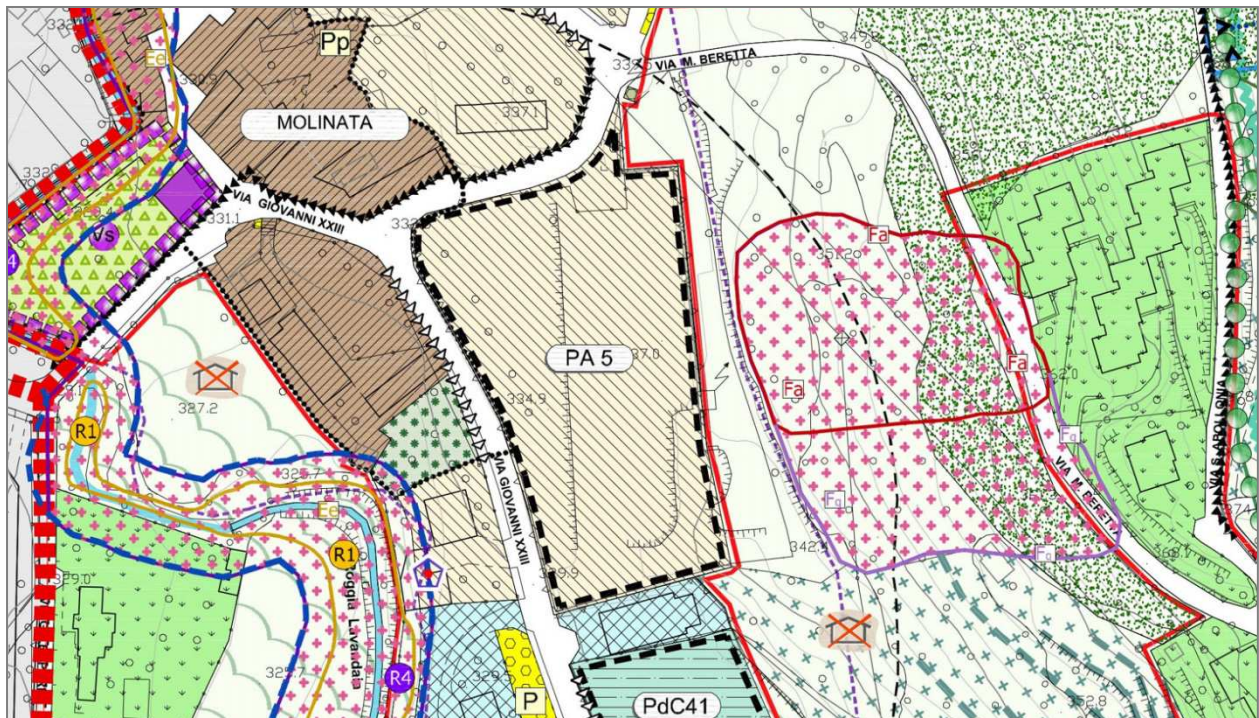
La sostenibilità economica è riconducibile all'eliminazione delle perequazioni con l'introduzione dei nuovi criteri compensativi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione delle opere pubbliche e dalla monetizzazione delle aree necessarie per l'acquisizione delle aree standard funzionali al progetto di rigenerazione di villa Cioja.

MOLINATA
PA 5- PIANO DI LOTTIZZAZIONE
EX P.L. C1 – TECNOMECCANICA
VIA GIOVANNI XXIII – VIA MONSIGNOR BERETTA



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE
Studio Tecnico arch. Marielena Sgroi

MISSAGLIA

PdC 2 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA GARIBALDI – VIA CASCINA NUOVA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto intercluso in un contesto residenziale edificato. L'ambito è ubicato tra via Garibaldi e via C.na Nuova.

Il vigente piano del governo del territorio, in relazione emerse dallo studio del Piano dei Servizi prevede la localizzazione degli spazi per la realizzazione del percorso pedonale e parcheggi in linea, in corrispondenza del lotto di proprietà, in continuità con quelli presenti lungo la via. L'accesso viario al comparto al servizio della nuova edificazione dovrà avvenire da via Cascina Nuova.

In considerazione del contesto ambientale e della vicinanza del nucleo storico, viene conferita al contesto una edificazione di tipo rada, per la realizzazione di ville con giardino, che meglio si integrano rispetto all'ambiente di appartenenza.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 3.380,00 mq
- Volume assegnato: 1.800,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.
Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Aree di uso pubblico o generale :

In relazione alle esigenze espresse nell'ambito del piano dei servizi si prevede la cessione di una superficie pari a 200,00 mq. da destinare a marciapiede e parcheggi in linea, in continuità con quelli esistenti. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato
- Progetto ambientale e paesistico

Il progetto edilizio dovrà essere integrato da un progetto del verde, il quale prevede la realizzazione un arredo verde di protezione verso il contesto dell'adiacente vecchio nucleo.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore come scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare il percorso pedonale e gli spazi a parcheggio in corrispondenza del lotto. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica. E' inoltre facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora l'importo delle opere sia inferiore rispetto agli oneri dovuti al comune di introitare le somme afferenti agli oneri concessori.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

Il validatore del progetto dell'opera pubblica ed il collaudatore saranno individuati dall'Amministrazione comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

• **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Parte in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Parte nel perimetro del centro edificato
- Perimetro del centro abitato

• **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto

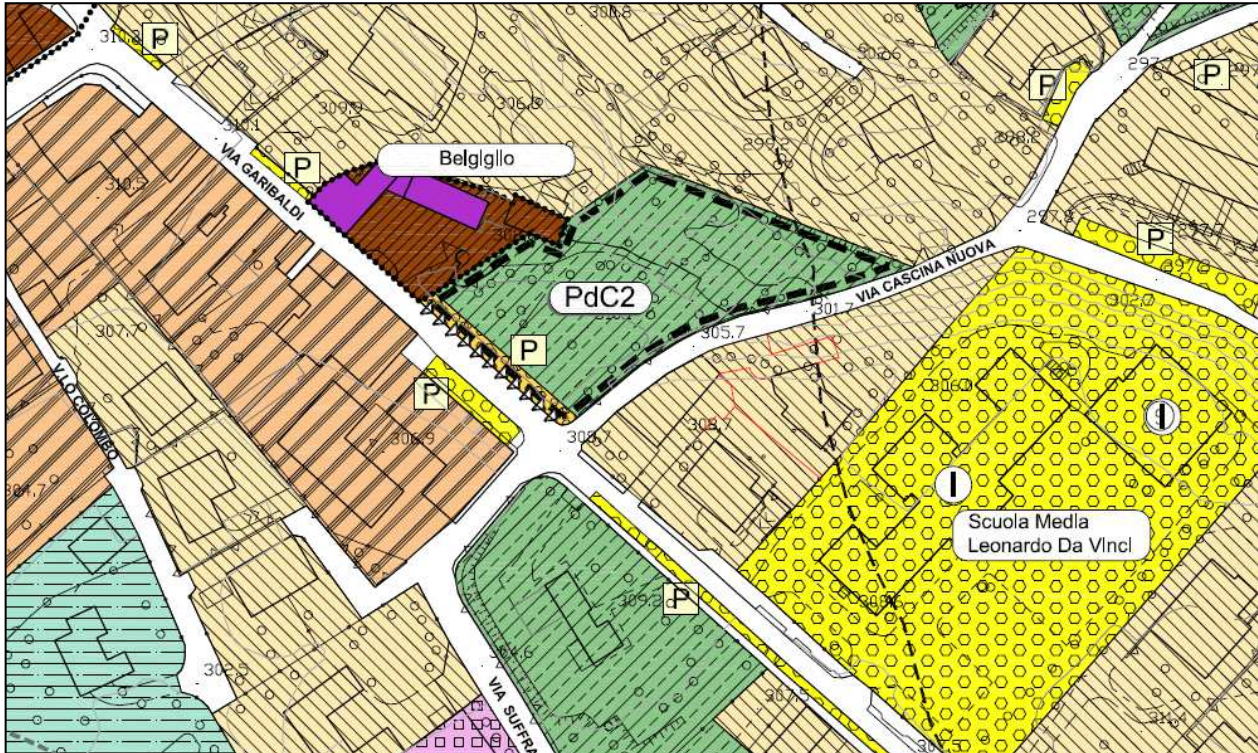
• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

• **Rete Ecologica Regionale:** In parte Elementi di Primo Livello

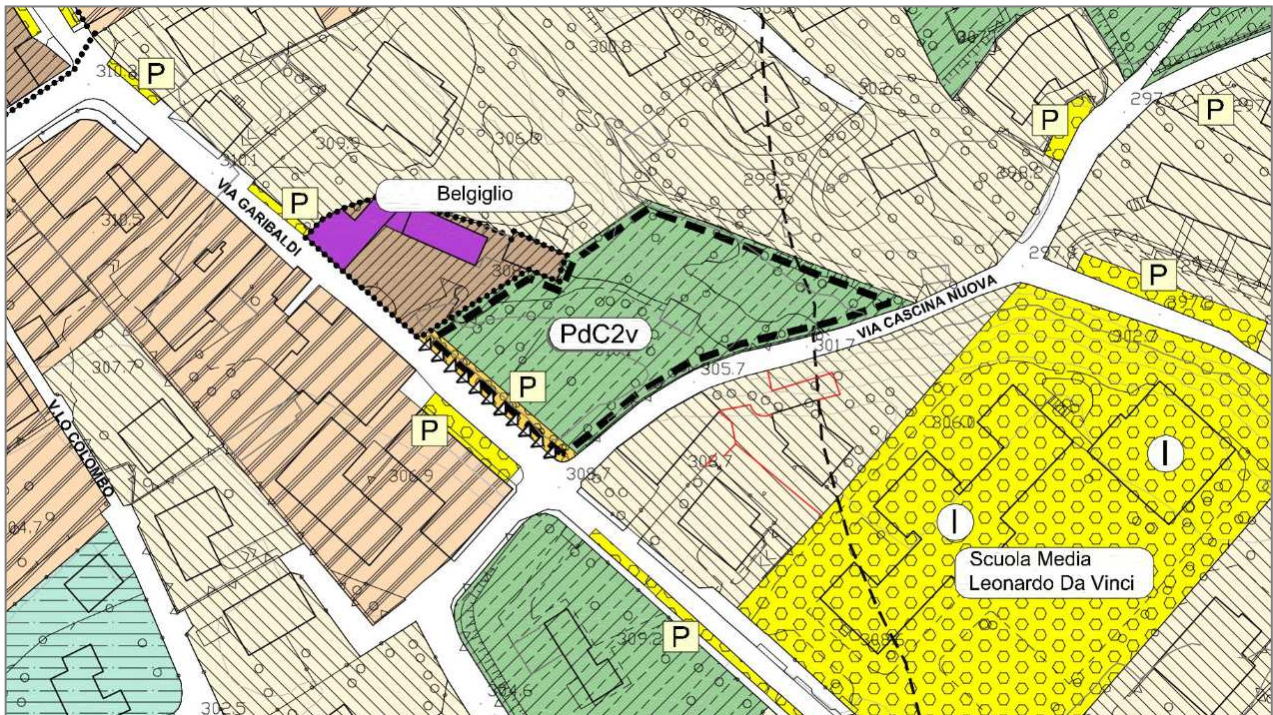
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MISSAGLIA
PdC 2 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA GARIBALDI – VIA CASCINA NUOVA



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE
Studio Tecnico arch. Marielena Sgroi

MISSAGLIOLA

PdC 3 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

CORSO EUROPA – VIA VESPUCCI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un ambito territoriale ubicato tra Corso Europa e via A. Vespucci ove vi è insediata un'attività florovivaistica e con presenza di edificazione tipo serre.

Vi è in essere una convenzione urbanistica con il comune volta alla realizzazione di un percorso ciclopedonale con sistemazione del muro di delimitazione del comparto di Villa Cioja (proprietà comunale), posta ad ovest dell'ambito e lungo il quale vi è la mobilità leggera collegamento tra Corso Europa e via A. Vespucci. La vigente strumentazione urbanistica classifica l'area in zona florovivaistica identificando una porzione da destinare a standard pubblico lungo via A. Vespucci.

La vigente piano del governo del territorio riconosce all'attività insediata, l'opportunità di trasformare una porzione dell'immobile in destinazione commerciale da destinare alla vendita dei prodotti ed una piccola area ristoro bar, nell'ambito della porzione di edificazione esistente posta lungo Corso Europa. A titolo scomputo degli oneri concessori l'attività insediata dovrà realizzare in aderenza al marciapiede già esistente, spazi da destinare a parcheggio ed arredo verde in corrispondenza dell'area di proprietà lungo via A Vespucci.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 9.860,00 mq
- Superficie commerciale assegnata : 1.000,00 mq.
E' ammesso il cambio di destinazione d'uso della porzione di immobile posta a nord del comparto ed accesso da Corso Europa, in destinazione commerciale, sino ad un massimo della superficie commerciale assegnata e nell'ambito delle destinazioni consentite nella funzione complementare.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : attività agricola florovivaistica
 - funzioni complementari : superficie commerciale destinata alla vendita di prodotti connessi all'attività svolta e funzionali alla categoria di appartenenza, spazio destinato a ristoro bar . Quanto sopra nell'ambito della superficie massima assegnata di cui al parametro precedentemente indicato.
- Destinazioni non ammesse: funzioni produttive e di servizio – funzioni residenziali ad esclusione della residenza per il custode sino ad un massimo di 120mq. di s.l.p.
- Parametri per lo svolgimento dell'attività florovivaistica: si applicano i disposti normativi e regolamentari di cui alle norme tecniche di attuazione del piano dei servizi e del piano delle regole e della L.R. 12/2005 e s.m.i.
- Aree di uso pubblico o generale :
In relazione al progetto del piano dei servizi dovranno essere cedute gli spazi da destinare a parcheggio e verde, ubicati lungo la medesima via per una superficie pari a 1.013,00 mq.
Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati per la trasformazione della s.l.p. in zona commerciale, ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato
- Prescrizioni approfondimenti di settore :
Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

Approfondimento acustico: deve essere redatta apposita valutazione del clima acustico. Il clima acustico, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 8 della legge 447/95 può essere sostituita da autocertificazione di tecnico abilitato

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scapito degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche consistenti nel tratto di ciclopedonale e nelle aree a parcheggio lungo via A. Vespucci. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

Il validatore del progetto dell'opera pubblica ed il collaudatore sarà individuato dall'Amministrazione comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

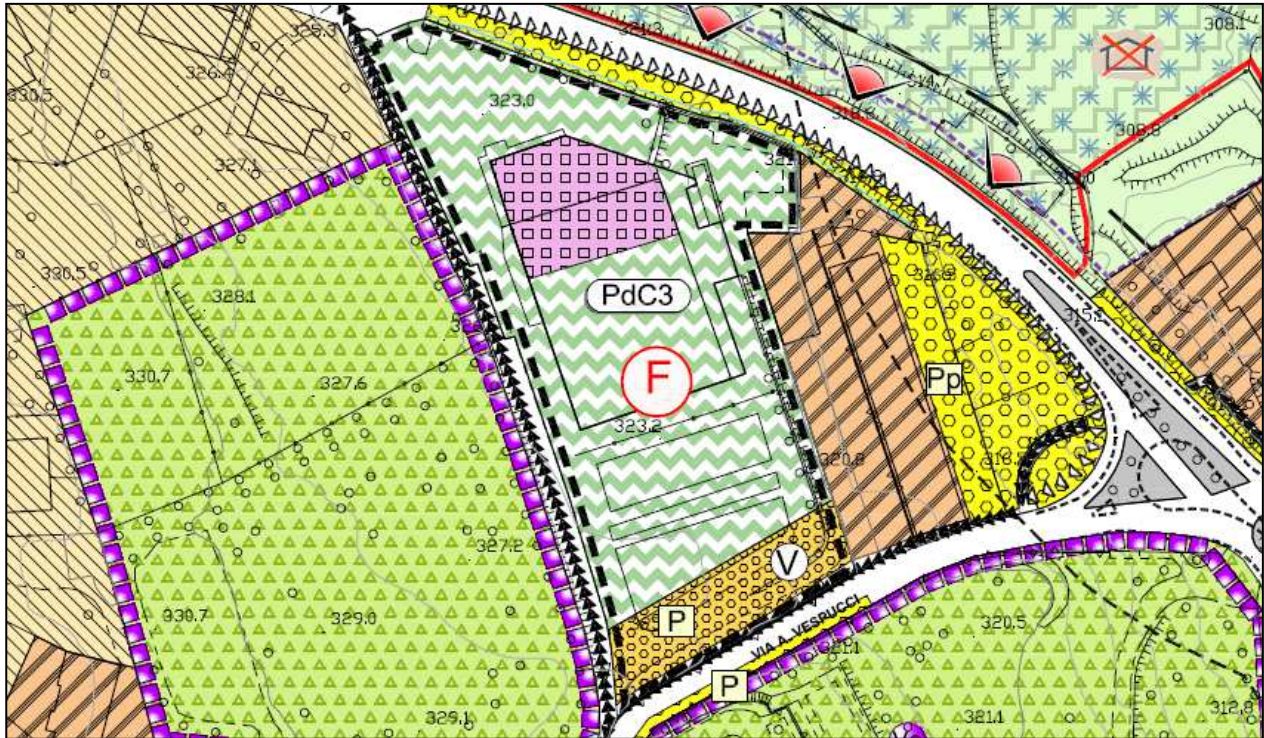
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
 - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
 - Parte nel perimetro del centro edificato
 - Perimetro del centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
Classe IV - Aree di intensa attività umana
Fascia di pertinenza acustica 100 m - Fascia di pertinenza acustica 50 m
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

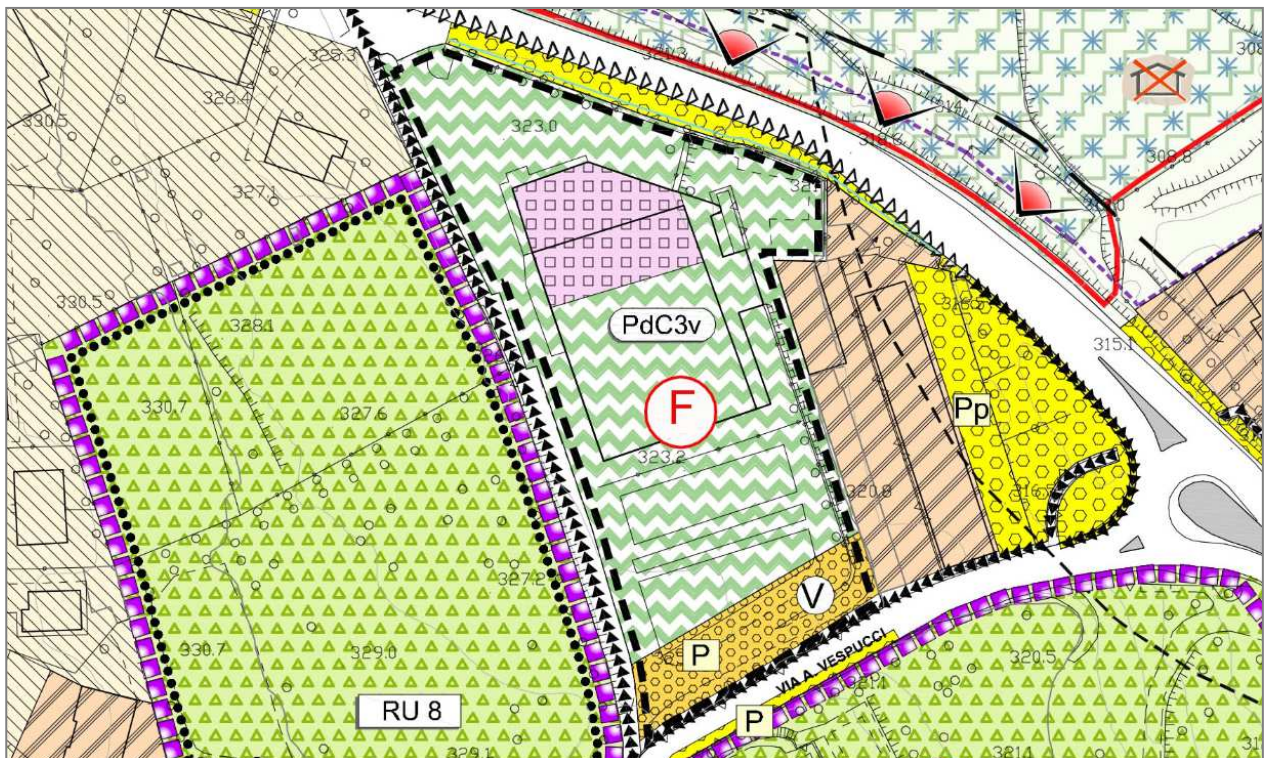
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MISSAGLIOLA
PdC 3 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
CORSO EUROPA – VIA VESPUCCI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

CONTRA
PdC n°6 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA AGAZZINO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area (mappali catastali n° 1288 – n° 2712) di completamento del tessuto urbanizzato, posta ad ovest della via Agazzino e caratterizzata dalla presenza di contesti di ville con giardino. Le indagini effettuate e lo studio del traffico che prevede il progetto dei collegamenti ciclopedonali rileva l'esigenza di ubicare lungo la viabilità esistente degli spazi da destinare a parcheggio.

Il vigente piano del governo del territorio prevede la localizzazione di uno spazio da destinare a parcheggio lungo via Agazzino e la riduzione dell'indice edificatorio riconducendolo all'ambito territoriale omogeneo circostante di ville con contesti di verde ambientale.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 5.670,00 mq
- Indice edificatorio 0,50 mc/mq.
- Volume : 2.835,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.
Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Prescrizioni Paesaggistiche :
Il progetto edilizio dovrà prevedere un tipo di edificazione che si integri rispetto al contesto circostante di ville con giardino.
- Prescrizioni approfondimenti di settore :
Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

• **Aree di uso pubblico o generale- viabilità** :

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie per la realizzazione di spazi con destinazione parcheggio e verde per una superficie pari a 1.255,00 mq.. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore, a titolo di scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le aree con destinazione a parcheggio e verde lungo via Agazzino.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
 - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
 - Perimetro del centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

CONTRA
PdC n°6 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA AGAZZINO



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

CONTRA
PdC n° 7 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA SAN BARTOLOMEO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un abito consolidato industriale con la presenza dell'insediamento storico della ditta Caldirola.

Il vigente piano del governo del territorio ha posto una particolare attenzione ai contesti industriali che, unitamente a quelli agricoli costituiscono parte integrante dell'economia comunale oltre che della provincia di Lecco.

Il vigente piano del governo del territorio, al fine di consentire gli adeguamenti necessari in relazione alle esigenze dell'azienda di adeguamento dei layout interni secondo le tempistiche loro più idonee, sottopone il comparto a preliminare permesso di costruire convenzionato andando così a snellire il procedimento amministrativo, anche in considerazione del fatto che si tratta di contesti totalmente urbanizzati che necessitano di ampliamenti di completamento dell'edificato già esistente.

A titolo di scomputo oneri concessori per la realizzazione degli interventi è prevista la realizzazione di opere per la razionalizzazione viabilistica nella frazione di Contra, previsti dal piano urbano del traffico. In particolare: l'attraversamento pedonale protetto lungo via Agazzino, in corrispondenza della Cascina Brusè; la realizzazione di un semaforo intelligente in via San Bartolomeo, in corrispondenza della porzione nord- est del comparto;

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

- | | |
|---|---|
| • <u>Superficie parcheggio industriale in progetto (esistente e futuro ampliamento) :</u> | 27.400,00 mq |
| • <u>Superficie parcheggio esistenti</u> | 3.690,00 mq |
| • <u>Indice di utilizzo</u> | 1,00 mq/mq |
| • <u>Altezza:</u> | 12 metri |
| • <u>Rapporto di copertura:</u> | 60% |
| • <u>Area drenante:</u> | 20% |
| • <u>Destinazioni ammesse:</u> | |
| - funzione principale | : funzioni produttive industriali e artigianali – depositi – magazzini e laboratori relativi alle attività ammesse – uffici e attività funzionali alla produzione – attività espositive e di vendita dei prodotti – spazi di pertinenza – residenza di servizio (max 120 mq di s.l.p. per attività) |
| - funzioni complementari | : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona |
| • <u>Destinazioni non ammesse:</u> | funzioni residenziali – funzioni commerciali – funzioni terziarie diffuse – funzioni agricole |

• **Norma speciale urbanistica attuativa :**

Gli interventi di ampliamento dell'edificazione esistente, dovranno essere rappresentati in un planivolumetrico d'insieme e potranno essere attuati, in lotti ed in tempi diversi, secondo le esigenze proprie dell'azienda.

• **Prescrizioni Paesaggistiche- Ambientali :**

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde volto a mitigare gli inserimenti dei nuovi corpi di fabbrica rispetto al contesto ambientale circostante ed un progetto per la creazione di barriere al rumore soprattutto verso gli adiacenti contesti residenziali.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione previsionale di impatto acustico (VPIA)

• **Aree di uso pubblico o generale :**

La dotazione di aree da destinare a spazi pubblici è già assolta dalle aree a parcheggio esistenti. Qualora dalle verifiche previste per legge e predisposte nell'ambito degli interventi di ampliamento, nelle diverse fasi dovessero essere necessaria la localizzazione di ulteriori spazi della sosta è ammessa la facoltà di avvalersi della monetizzazione.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore a 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.)

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

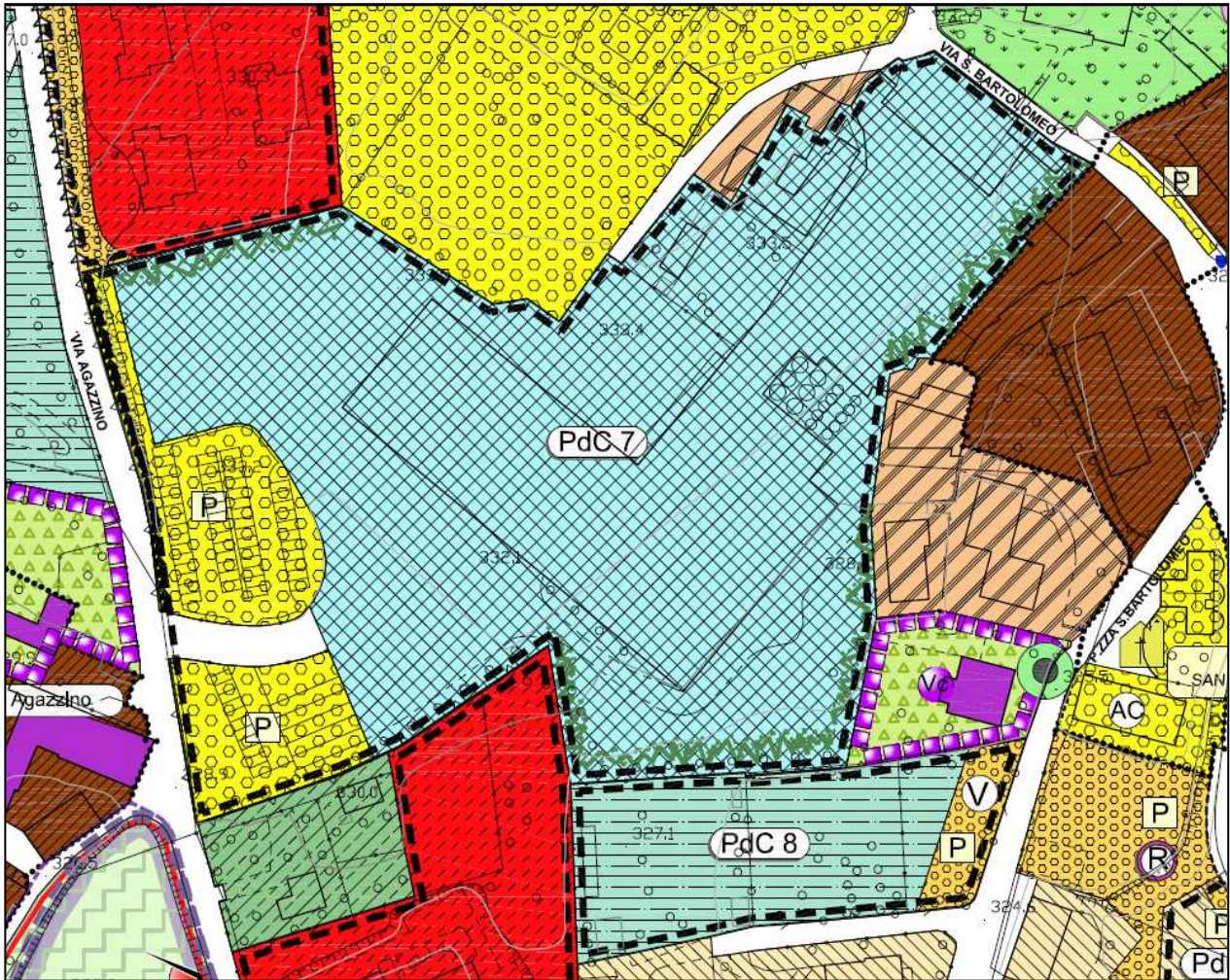
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
 - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
 - Parte nel perimetro del centro edificato
 - Perimetro del centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- Classe studio acustico: Classe IV - Aree di intensa attività umana
Classe III - Aree di tipo misto
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

ASSOGGETTABILITA' VAS

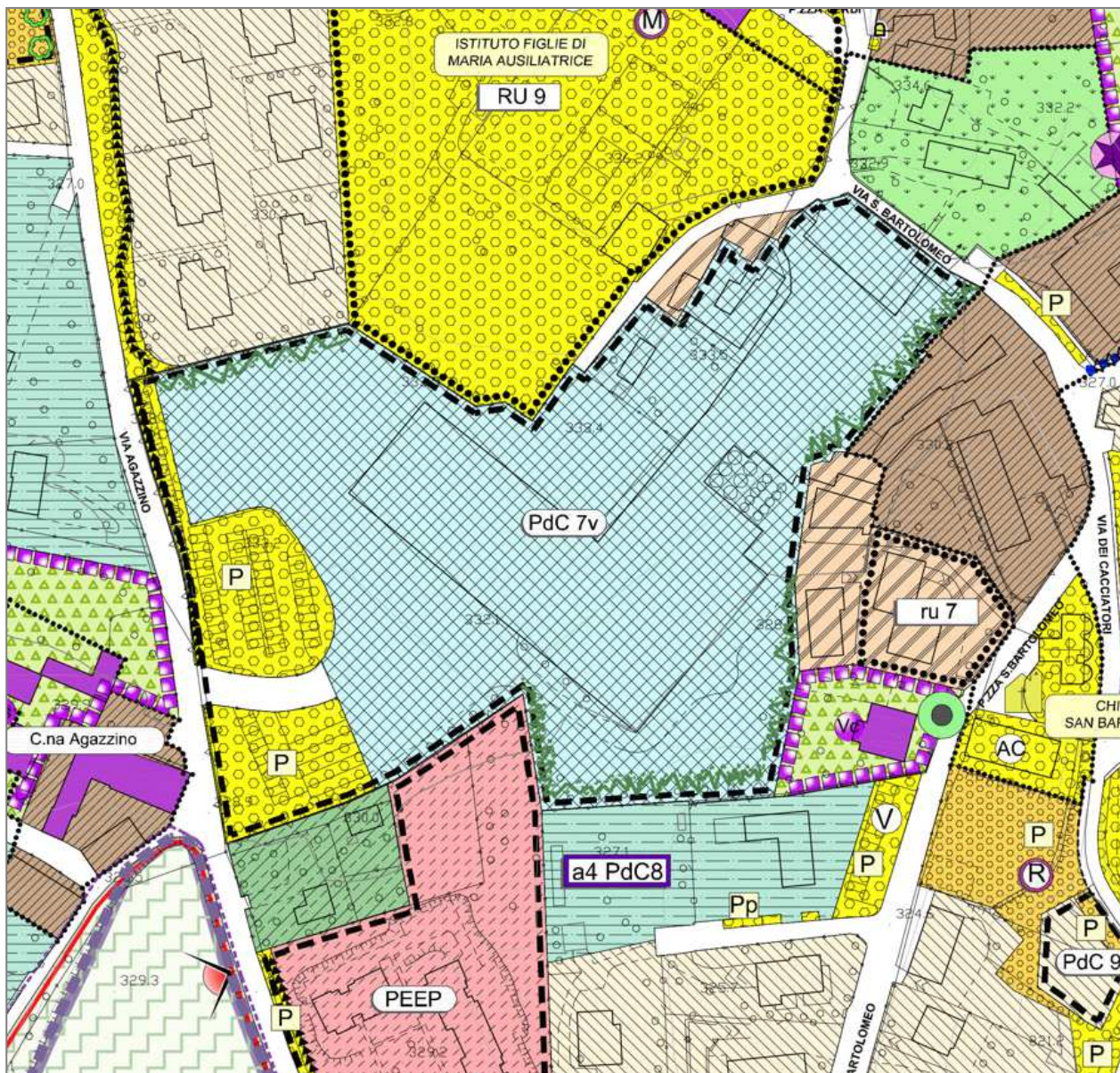
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

CONTRA
PdC n° 7V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA SAN BARTOLOMEO



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente

CONTRA
PdC n° 7V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA SAN BARTOLOMEO



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

CONTRA
PdC n° 9 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA CACCIATORI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area contraddistinta catastalmente al mappale n° 2922 sul quale vi è un edificio della consistenza di circa 300,00 mc, destinata dal vigente piano dei servizi ad uso pubblico. Il vigente piano del governo del territorio prevede un incremento volumetrico sull'area funzionale alla realizzazione di un'abitazione maggiormente idonea agli usi personali ed alla cessione delle aree necessarie all'allargamento stradale con formazione di spazi a parcheggio lungo la medesima viabilità. Il tutto sarà regolamentato da apposito Permesso di Costruire Convenzionato.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 900,00 mq
- Volume assegnato comprensivo dell'esistente : 800,00 mc
- Area da destinare ad allargamento stradale e parcheggio 210,00 mq.
- Superficie fondiaria: 690,00 mq
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.
Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio
– funzioni agricole
- Prescrizioni approfondimenti di settore :
Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

• **Aree di uso pubblico o generale- viabilità** :

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie per l'ampliamento della viabilità esistente e per la realizzazione di spazi con destinazione parcheggio e verde per una superficie pari a 210 mq. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore, a titolo di scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare l'allargamento stradale e le aree con destinazione a parcheggio lungo via Cacciatori.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

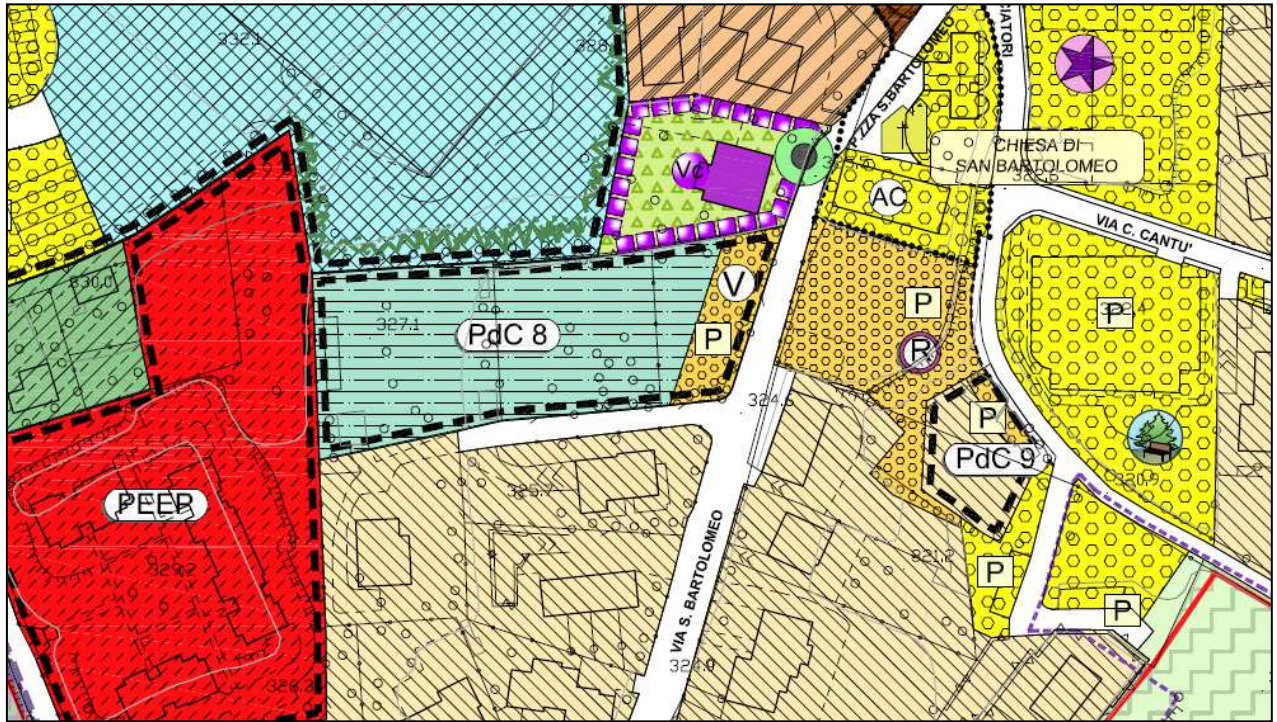
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
 - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
 - Perimetro del centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

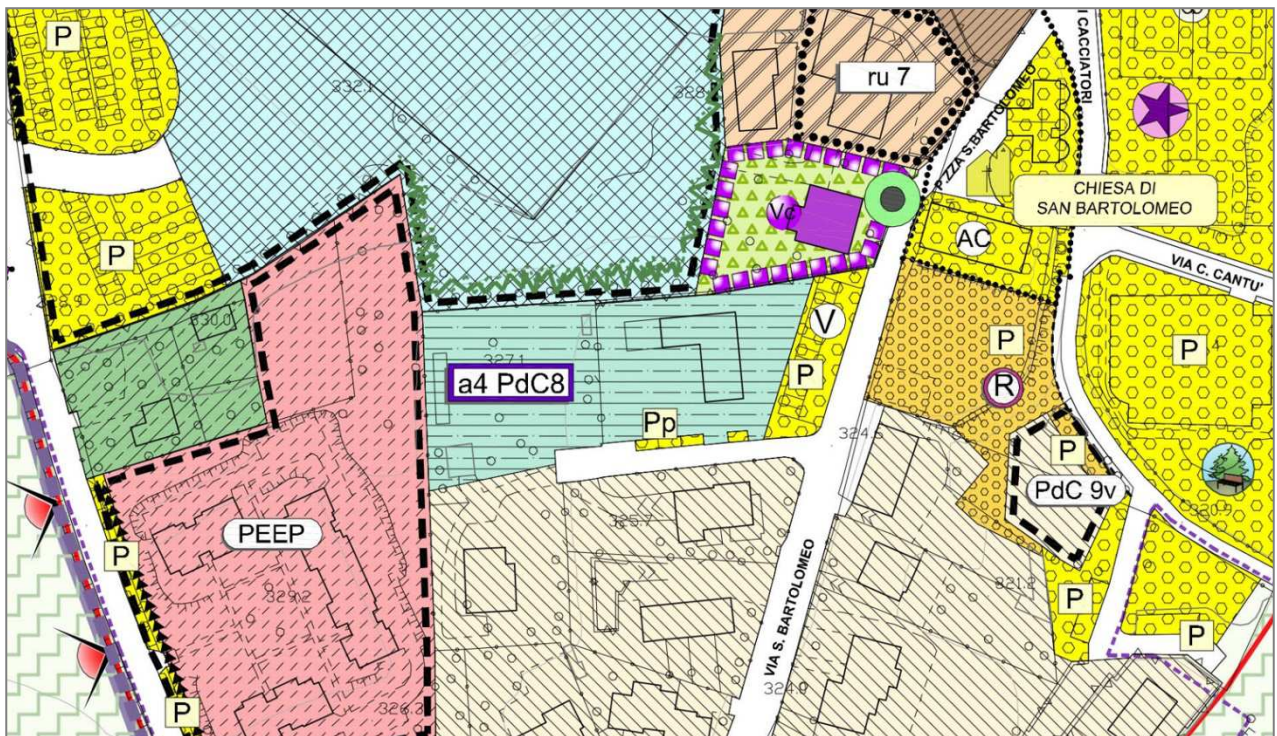
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

CONTRA
PdC n° 9V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA CACCIATORI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

BARRIANO
PdC n° 11 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA G. AGNESI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto posto ad est della via G. Agnesi ed interessato dalla presenza di strutture agricole e da un edificio destinato a residenza.

Il vigente piano del governo del territorio, in considerazione dell'analisi dell'ambito edificato circostante ed in relazione alle scelte progettuali urbanistiche operate per i comparti contermini, in concertazione con la proprietà si è operata la scelta di conferire al contesto, al momento della dismissione dell'attività insediata una destinazione con funzioni prevalentemente artigianali di servizio facendo salva la quota di residenziale già esistente.

Il comparto è sottoposto a preventivo permesso di costruire convenzionato e viene individuata una barriera a verde di protezione nella porzione est del lotto al fine di tutelare l'edificazione e l'attività già insediata rispetto ai nuovi comparti di completamento.

Nella realizzazione della nuova viabilità, posta in capa al P.A. 2 e P.A. 3 dovranno essere garantiti due nuovi accessi dal comparto oltre a quello esistenti.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 9.400,00 mq
- Indice edificatorio 0,80 mq./mq.
- Volume residenziale assegnato esistente
- Altezza: max 12 metri
- Rapporto di copertura: max 60%
- Area drenante: min. 20% delle sup. inedificabili
- Destinazioni ammesse:

– funzione principale :funzioni artigianali – depositi – magazzini e laboratori relativi alle attività ammesse – uffici e attività funzionali alla produzione – attività espositive e di vendita dei prodotti – spazi di pertinenza , residenza per la quota esistente.

– funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della 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 capo al P.A. 2 e P.A. 3 dovranno essere garantiti due nuovi accessi dal comparto oltre a quello esistenti.

- **Progetto ambientale :**

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde redatto da tecnico specializzato in materia che rivolga una particolare attenzione ai contesti posti sul confine est del comparto identificati come barriere verde negli elaborati di piano.

- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione previsionale di impatto acustico (VPIA)

- **Aree di uso pubblico o generale :**

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

- **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, dovrà realizzare delle opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche, fino al raggiungimento di un importo superiore rispetto agli oneri dovuti al Comune in base alle tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi. Le anzidette opere saranno puntualmente identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

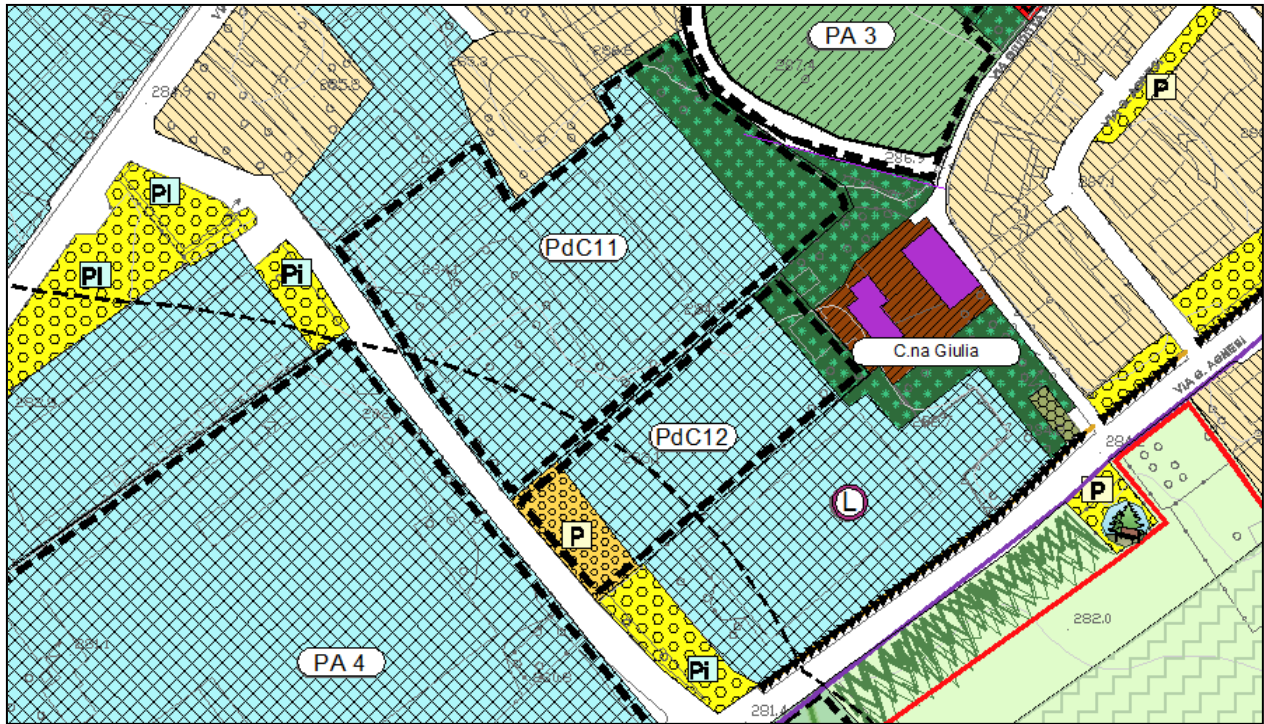
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
 - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
 - Parte in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
 - Perimetro del centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- Classe studio acustico: Classe IV - Aree di intensa attività umana
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

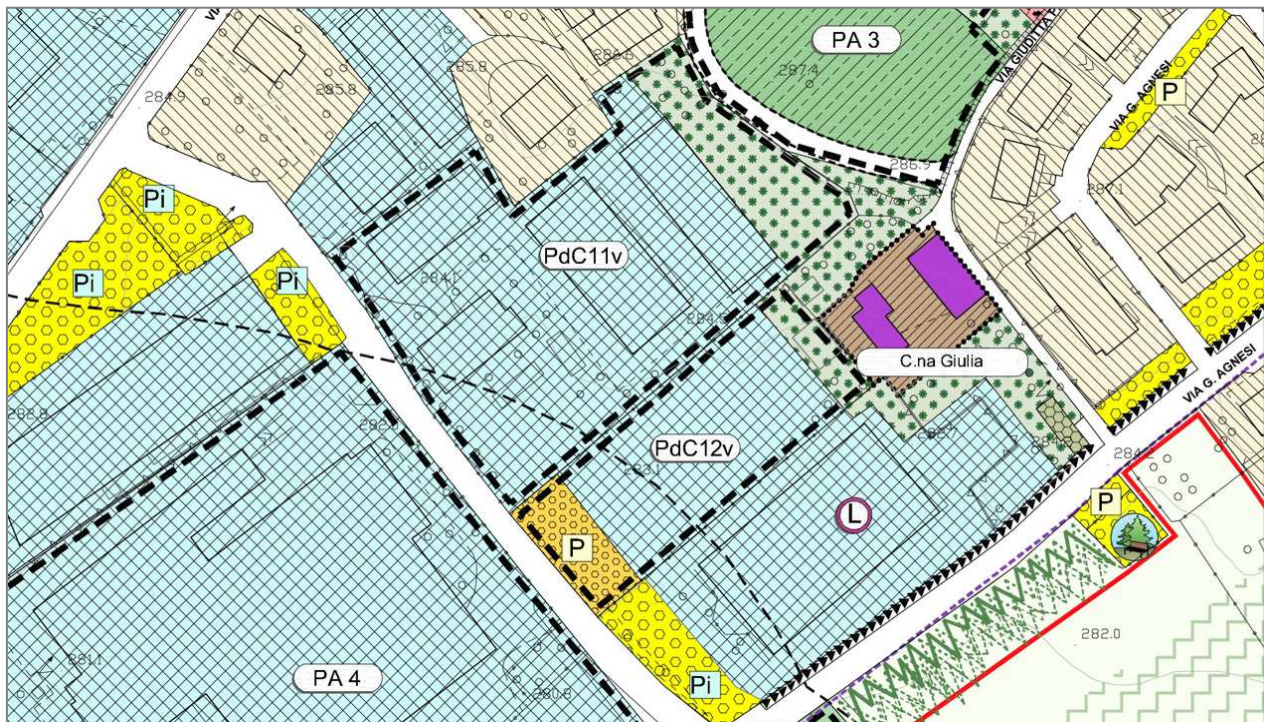
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

BARRIANO
PdC n° 11 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA G. AGNESI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

BARRIANO
PdC n° 12 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA G. AGNESI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area (parte del mappale catastale n°1321) di completamento del tessuto urbanizzato con destinazione industriale che fronteggia via Agnesi.

In considerazione dello stato dei luoghi che vede il lotto urbanizzato e la presenza di un nucleo storico di valore ambientale, il vigente piano del governo del territorio prevede la realizzazione degli interventi edilizi attraverso preventivo Permesso di Costruire Convenzionato e la localizzazione di una barriera a verde di protezione verso la cascina storica denominata C.na Giulia. La suddetta protezione a verde dovrà avere una profondità di metri 10,00 e la superficie potrà essere utilizzata per la verifica dei parametri volumetrici del comparto.

Permane la localizzazione di un ambito da destinare a parcheggio privato di uso pubblico, lungo via Agnesi, al servizio del nuovo insediamento industriale. Le suddette aree possono essere individuate all'interno della recinzione e avere accesso attraverso un cancello la cui regolamentazione degli orari di apertura e chiusura avverrà nella apposita convenzione urbanistica.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 3.900,00 mq
- Superficie fondiaria : 2.860,00 mq
- Indice edificatorio 0,80 mq./mq.
- Altezza: max 12 metri
- Rapporto di copertura: max 60%
- Area drenante: min. 20% delle sup. inedificabili
- Verde ambientale di protezione/ barriera verde 400,00 mq
- Aree ed attrezzature di uso pubblico e generale in progetto: 634,15 mq
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale :funzioni produttive industriali e artigianali – depositi – magazzini e laboratori relativi alle attività ammesse – uffici e attività funzionali alla produzione – attività espositive e di vendita dei prodotti – spazi di pertinenza – residenza di servizio (max. 120 mq di s.l.p. per attività)
 - funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: funzioni residenziali – funzioni commerciali – funzioni terziarie diffuse – funzioni agricole

- **Progetto ambientale :**

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde redatto da tecnico specializzato in materia che rivolga una particolare attenzione alla salvaguardia e tutela ed al mantenimento dell'identità del contesto di C.na Giulia.

- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione previsionale di impatto acustico (VPIA)

- **Aree di uso pubblico o generale :**

Il progetto dei servizi prevede l'asservimento ad uso pubblico delle aree necessarie per la realizzazione di spazi con destinazione parcheggio e verde per una superficie pari a 634,15 mq.. Debbono comunque essere verificati, nell'ambito delle aree destinate a parcheggio di uso pubblico, gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i., in misura di 1/10 del volume realizzato.

- **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

- **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore a titolo perequativo e a scomputo degli oneri concessori dovrà realizzare le aree con destinazione a parcheggio di uso pubblico lungo via G. Agnesi. Le suddette aree possono essere individuate all'interno della recinzione e avere accesso attraverso un cancello la cui regolamentazione degli orari di apertura e chiusura avverrà nella apposita convenzione urbanistica. Le anzi esplicitate opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

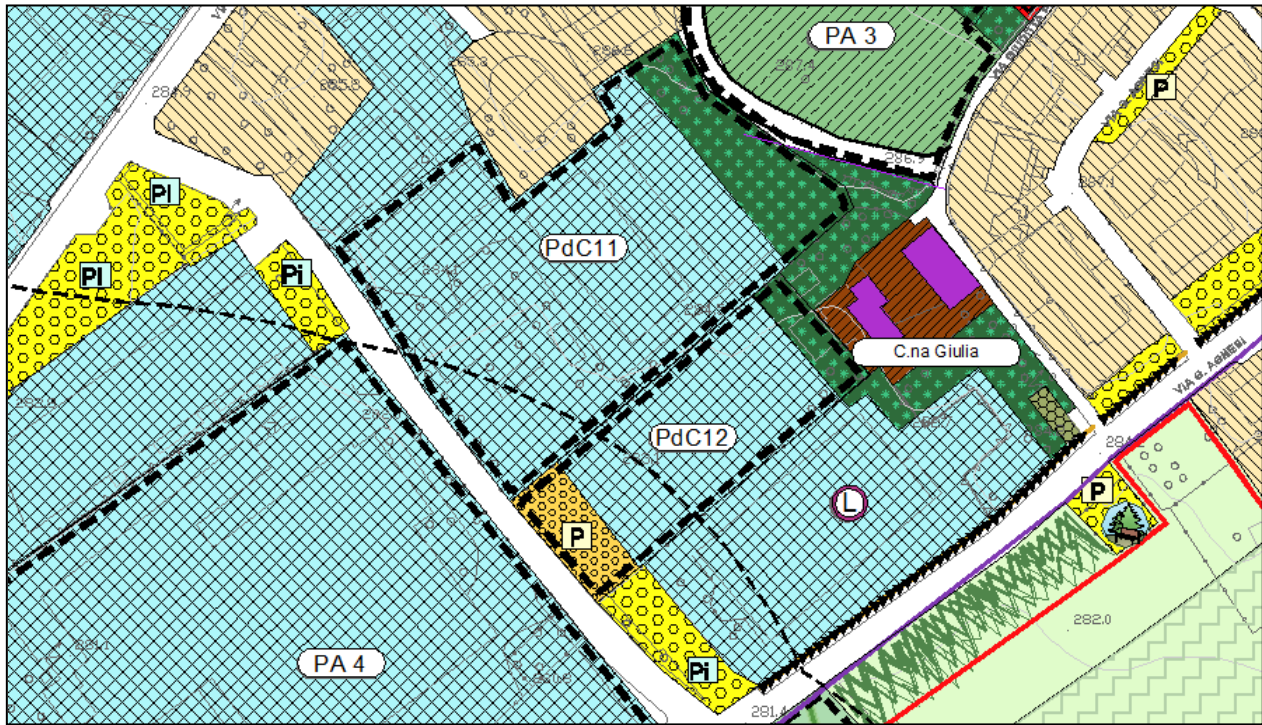
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
 - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
 - Parte in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
 - Perimetro del centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- Classe studio acustico: Classe IV - Aree di intensa attività umana
Classe V - Aree prevalentemente industriali
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

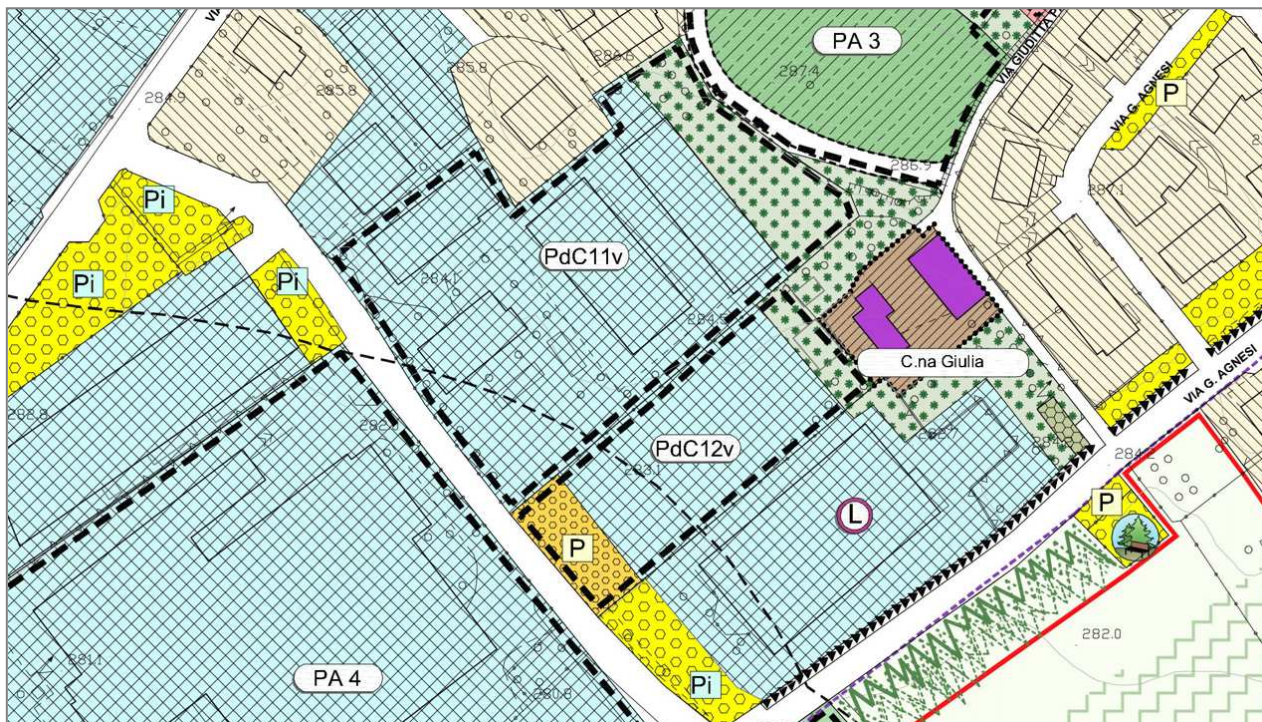
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

BARRIANO
PdC n° 12 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA G. AGNESI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

BARRIANO

PdC n°13 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA XXV APRILE

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto intercluso in un contesto residenziale edificato. L'attuazione degli interventi è oggi subordinata alla realizzazione degli stessi coinvolgendo aree poste a quote morfologicamente a quote differenti ed appartenenti a diverse proprietà ed afferenti ad accessi da diverse viabilità esistenti.

La vigente strumentazione urbanistica prevede la suddivisione degli interventi in due diversi comparti. In particolare l'ambito di attuazione interesserà l'area con accesso da via XXV Aprile e dalla successiva viabilità interna che garantisce già l'ingresso all'edificazione esistente.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Si provvede a stralciare dal comparto un lotto di proprietà di terzi che non consente di dare esecuzione alla realizzazione degli interventi edificatori.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 2.128,00 mq
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Volume : 2.128,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto: E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.
Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio
– funzioni agricole
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**
Approfondimento acustico: deve essere redatta apposita valutazione del clima acustico. Il clima acustico, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 8 della legge 447/95 può essere sostituita da autocertificazione di tecnico abilitato

• **Aree di uso pubblico o generale :**

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

• Vincoli ambientali – tecnologici:

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Perimetro del centro abitato

• Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
Fascia di pertinenza acustica 50 m

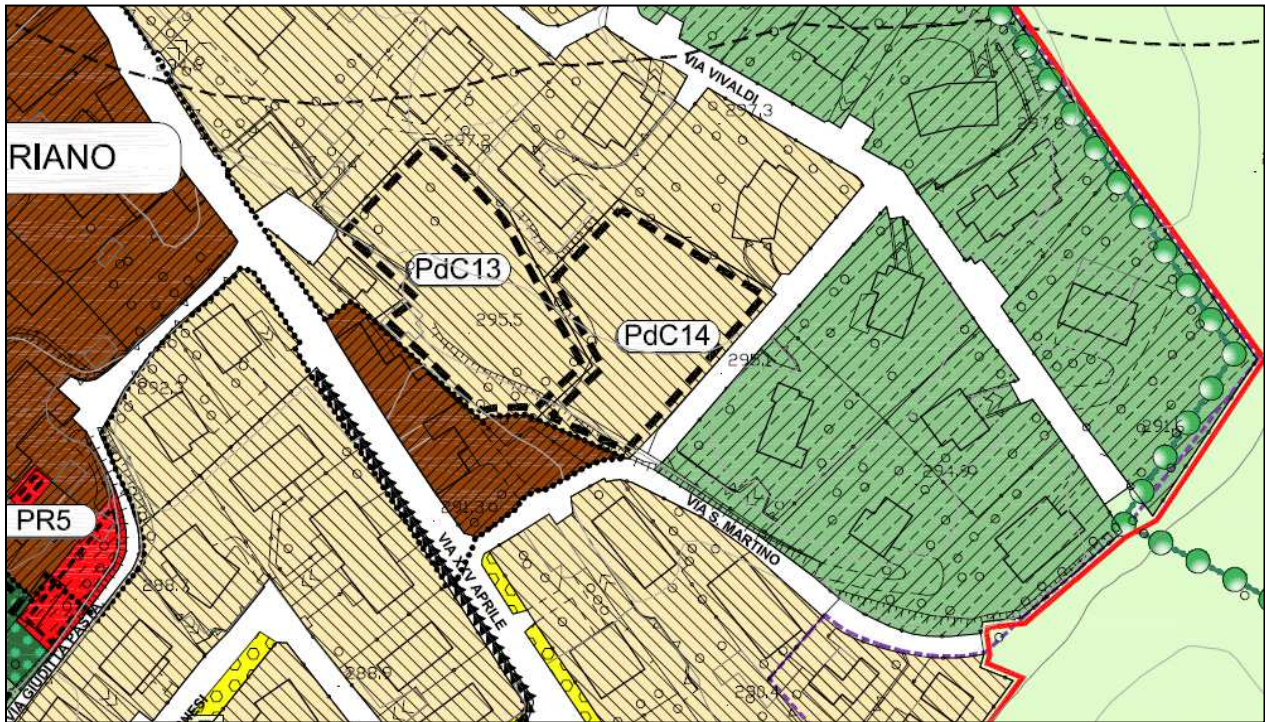
• Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica

• Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

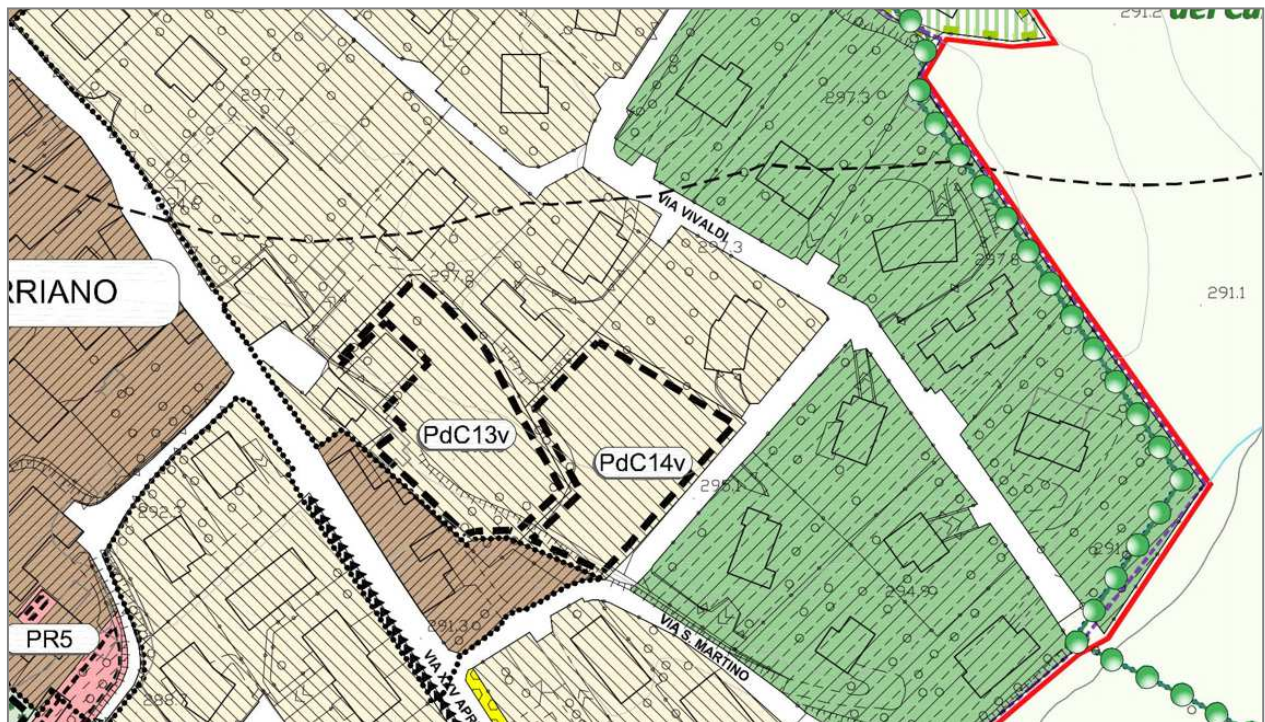
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

BARRIANO
PdC n°13 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA XXV APRILE



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

BARRIANO

PdC n° 14 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA VIVALDI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto intercluso in un contesto residenziale edificato. L'attuazione degli interventi è oggi subordinata alla attuazione degli stessi coinvolgendo aree poste a quote morfologicamente differenti ed appartenenti a diverse proprietà con accessi da due differenti viabilità esistenti.

Il vigente piano del governo del territorio prevede che il compendio coinvolga l'area contraddistinta catastalmente al mappale n° 1857 con accesso da Corso Europa e dalla successiva viabilità interna, già al servizio delle abitazioni esistenti.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.990,00 mq
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Volume : 1.990,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.
Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**
Approfondimento acustico: deve essere redatta apposita valutazione del clima acustico. Il clima acustico, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 8 della legge 447/95 può essere sostituita da autocertificazione di tecnico abilitato

• **Aree di uso pubblico o generale** :

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

• Vincoli ambientali – tecnologici:

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Perimetro del centro abitato

• Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
Fascia di pertinenza acustica 50 m

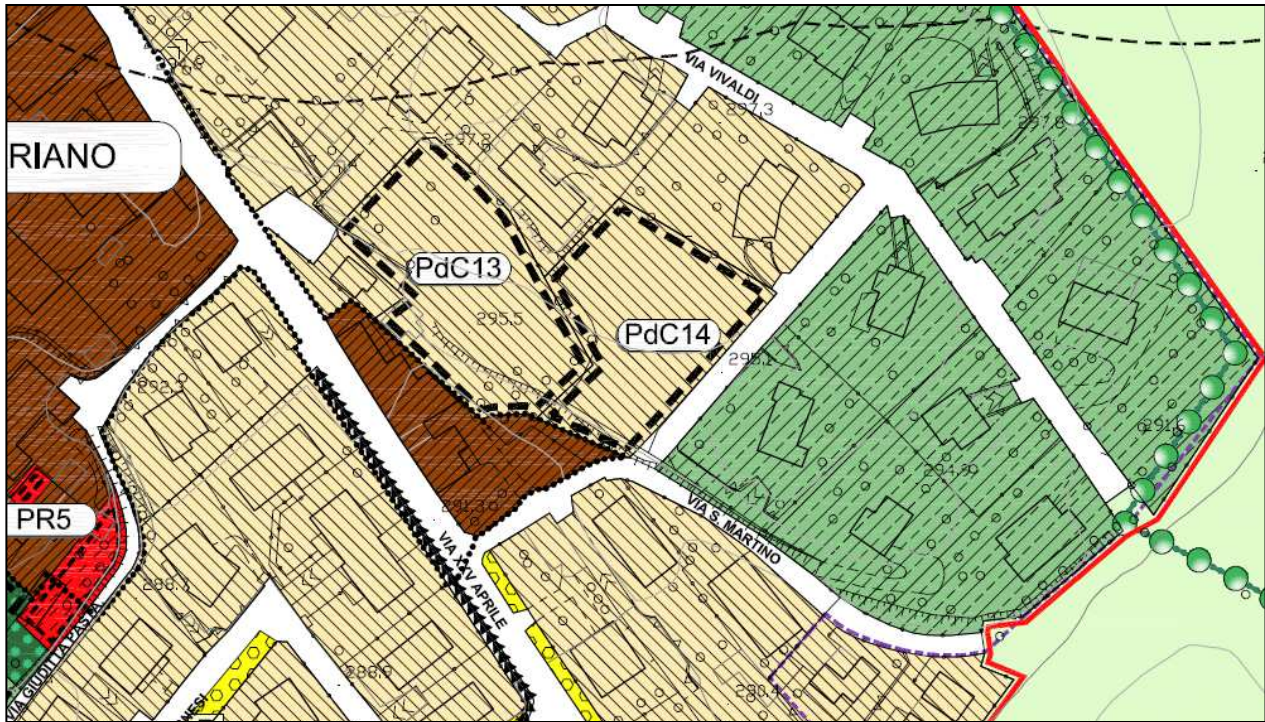
• Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica

• Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

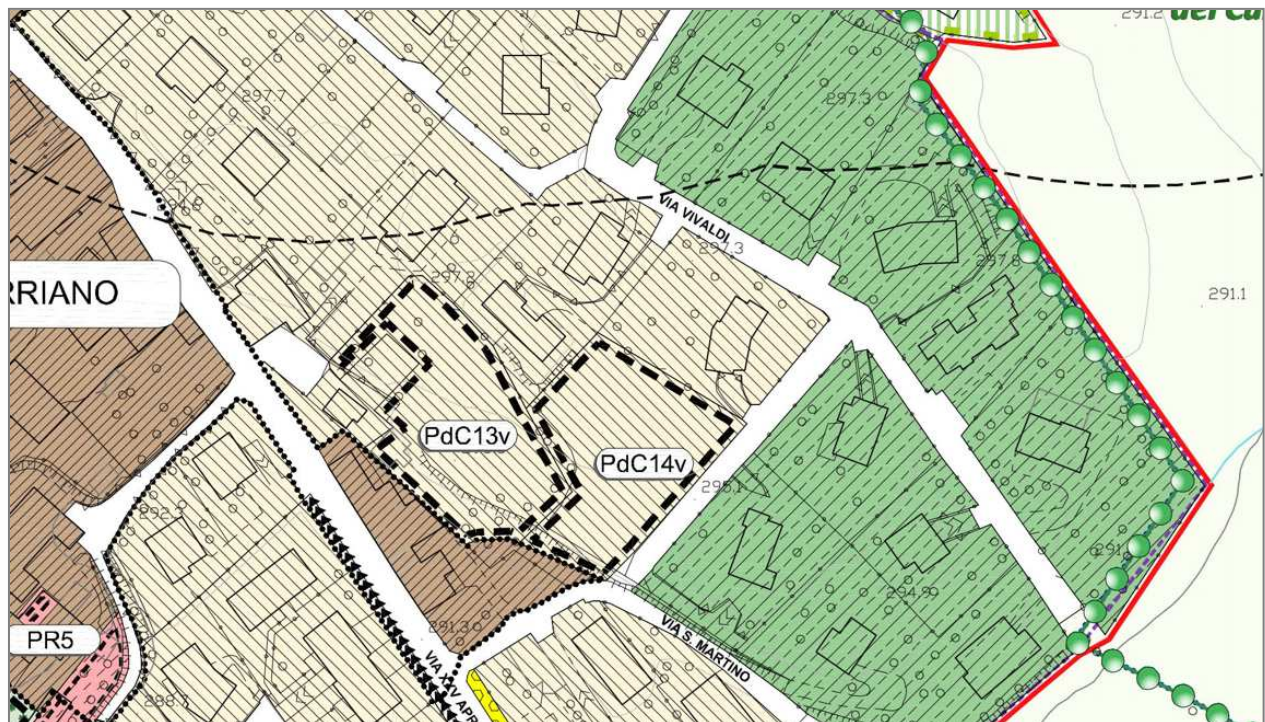
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

BARRIANO
PdC n° 14 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA VIVALDI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



LOCALITA' NOVAGLIA
PdC 15 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA MANZONI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto intercluso in un contesto residenziale edificato posto ad est di via XXV Aprile in località Novaglia.

Il vigente piano del governo del territorio conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente poiché strettamente connesso ad esigenze famigliari e pone a carico dell'intervento a titolo di scomputo oneri concessori, la cessione a titolo gratuito degli spazi necessari per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio, lungo via XXV Aprile, in corrispondenza del comparto, oltre alla realizzazione di eventuali adeguamenti stradali.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.360,00. mq
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Volume : 1.360,00 mc
- Area da destinare a standard pubblico 470,00 mq.
- Superficie fondiaria 890,00 mq.
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.
Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Prescrizioni approfondimenti di settore :
Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

Approfondimento acustico: deve essere redatta apposita valutazione del clima acustico. Il clima acustico, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 8 della legge 447/95 può essere sostituita da autocertificazione di tecnico abilitato

• **Aree di uso pubblico viabilità e parcheggi:**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie per la realizzazione di adeguamenti stradali ed aree da destinare a parcheggio lungo via XXV Aprile in corrispondenza del lotto. Debbono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere di razionalizzazione della opere pubbliche descritte nel precedente paragrafo. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

Il validatore del progetto dell'opera pubblica ed il collaudatore sarà individuato dall'Amministrazione comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
 - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Rete Ecologica Provinciale: Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico a prevalente valenza ambientale
- Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

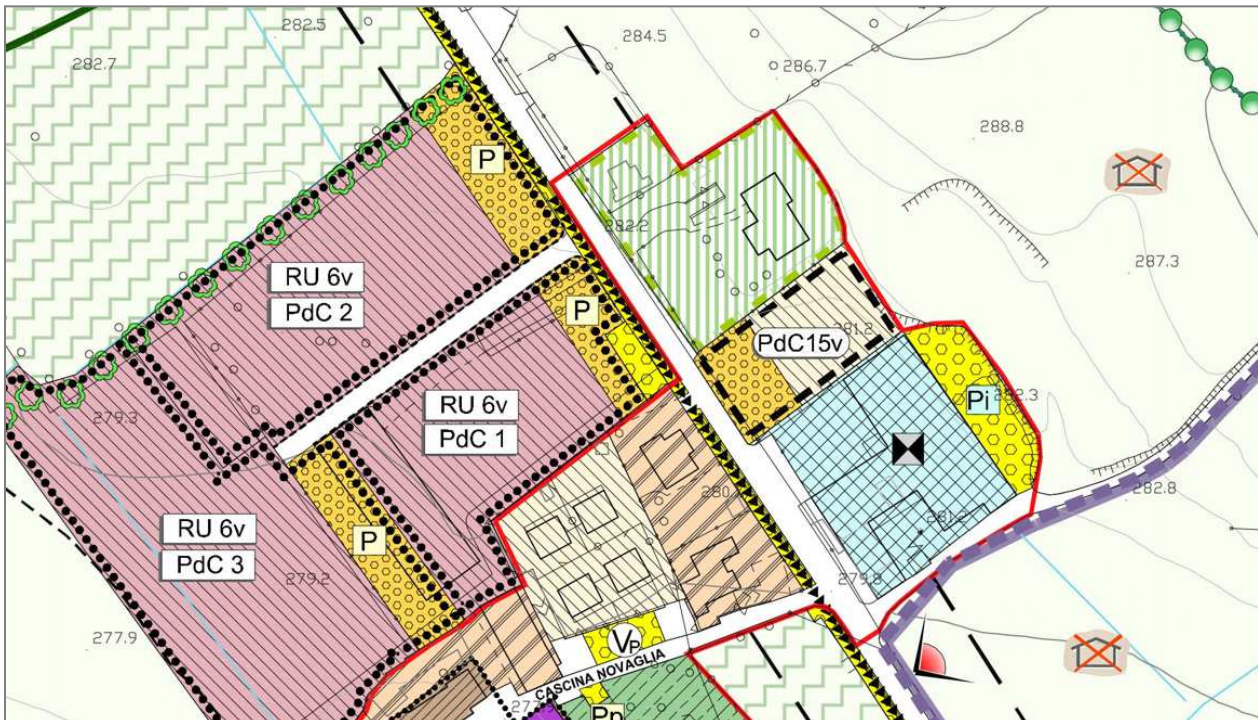
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

LOCALITA' NOVAGLIA
PdC 15 v- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA MANZONI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE
Studio Tecnico arch. Marielena Sgroi

LOCALITA' OLIVA
PdC 16 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA DEGLI ULIVI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto intercluso nell'ambito di un tessuto residenziale consolidato, in località Oliva.

Il vigente piano del governo del territorio conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente ed, in uniformità con il criterio adottato per tutti gli altri comparti, inserisce l'opportunità alternativa per il privato e per l'amministrazione comunale di scomputare le suddette somme e gli oneri concessori attraverso la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche. La suddetta facoltà viene espressamente esplicitata in seno alla convenzione urbanistica.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 4.800,00 mq
- Indice edificatorio 0,50 mc/mq.
- Volume : 2.400,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale. Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Aree di uso pubblico o generale:

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

• **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone
- Perimetro del centro abitato

• **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• **Pericolosità Sismica Locale:** Aree a pericolosità potenziale

• **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto

Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

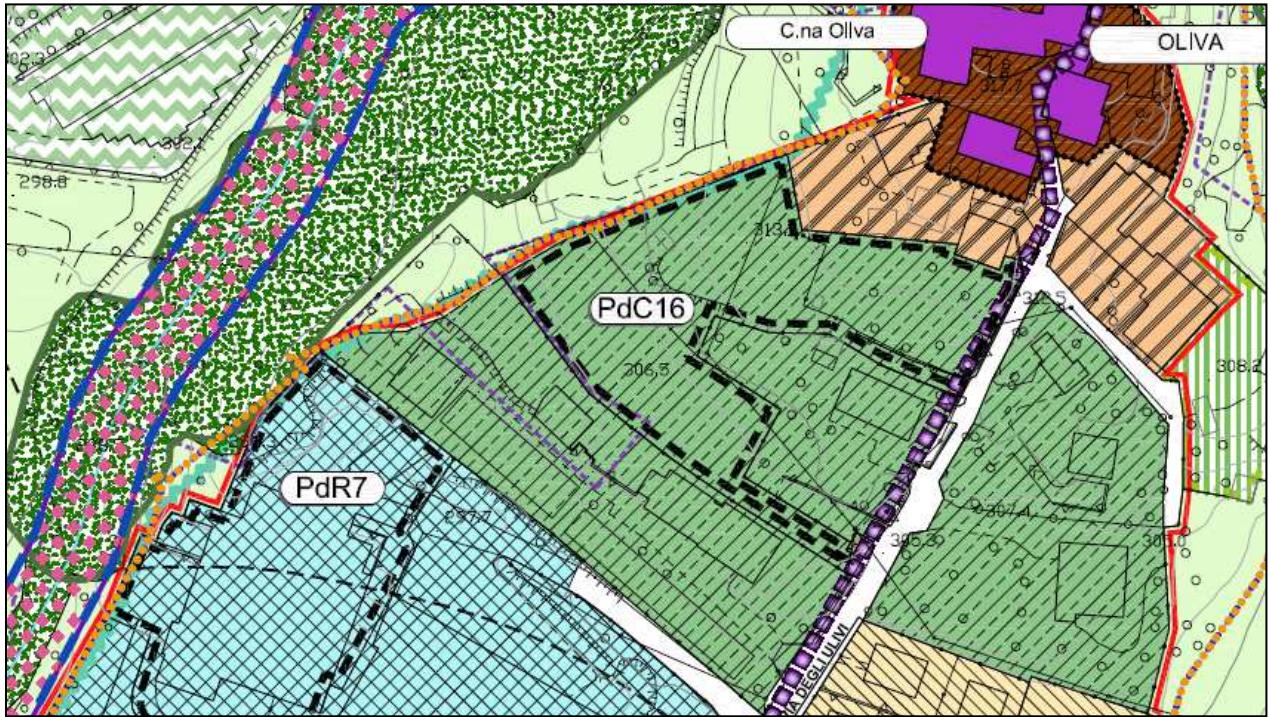
• **Rete Ecologica Provinciale:** Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico a prevalente valenza ambientale

• **Rete Ecologica Regionale:** Elementi di Primo Livello

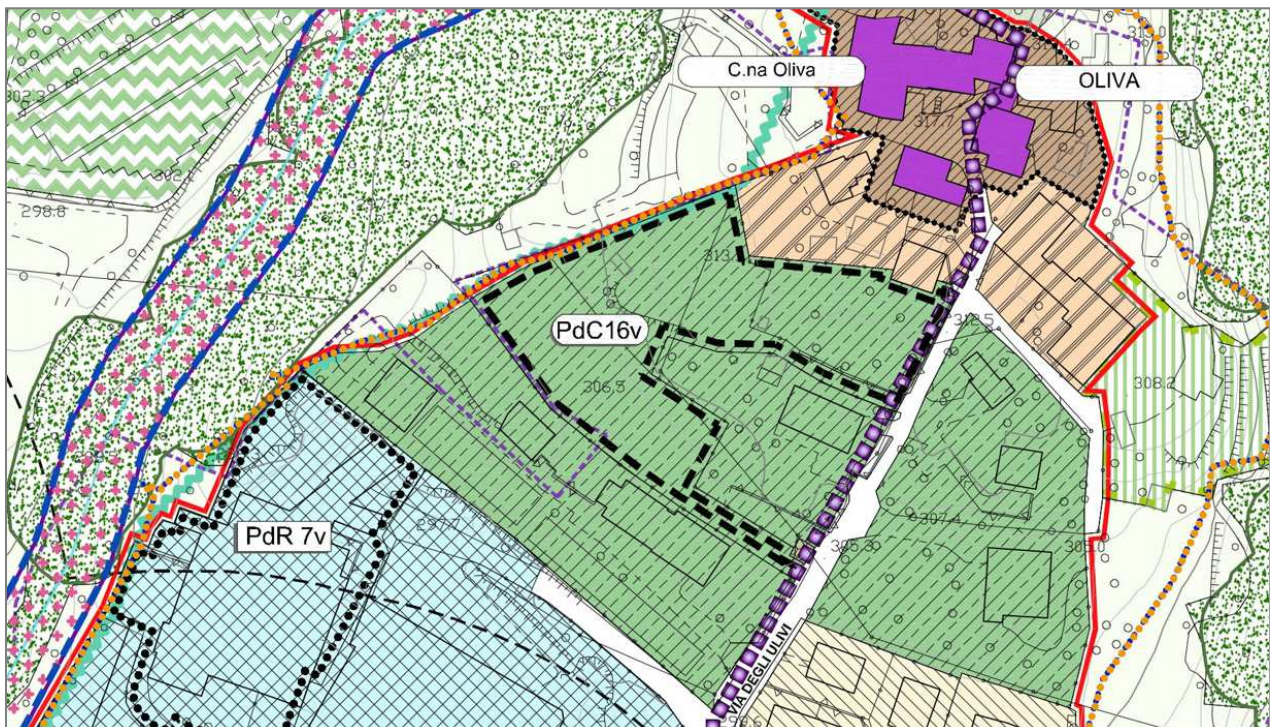
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

LOCALITA' OLIVA
PdC 16 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA DEGLI ULIVI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

LOMANIGA

PdC n°17V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA L. DA VINCI – VIA ALPI

Il comparto interessa un'area ai margini del tessuto urbano consolidato, posta a nord della via L. da Vinci.

Il vigente piano del governo del territorio rappresenta gli ambiti boscati secondo quanto indicato negli elaborati del Piano di Indirizzo Forestale e precisa che l'accesso al comparto avverrà da viabilità privata con ingresso da via Alpi, secondo quanto riportato negli atti notarili.

In uniformità al criterio adottato anche per gli altri ambiti di completamento vengono rettificati i criteri di compensazione riconducendo gli stessi a valori maggiormente aderenti alla situazione economica contemporanea.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.070,00 mq
- Indice volumetrico 1,00 mc/mq.
- Volume assegnato : 1.070,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.
Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Prescrizioni Paesaggistiche :
Il progetto edilizio dovrà prevedere un tipo di edificazione che si integri rispetto al contesto agricolo circostante di valore ambientale.

• **Aree di uso pubblico o generale :**

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

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 Montecchia e Valle del Curone

• Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• Pericolosità Sismica Locale: Aree a pericolosità potenziale

Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

Fascia di pertinenza acustica 50 m

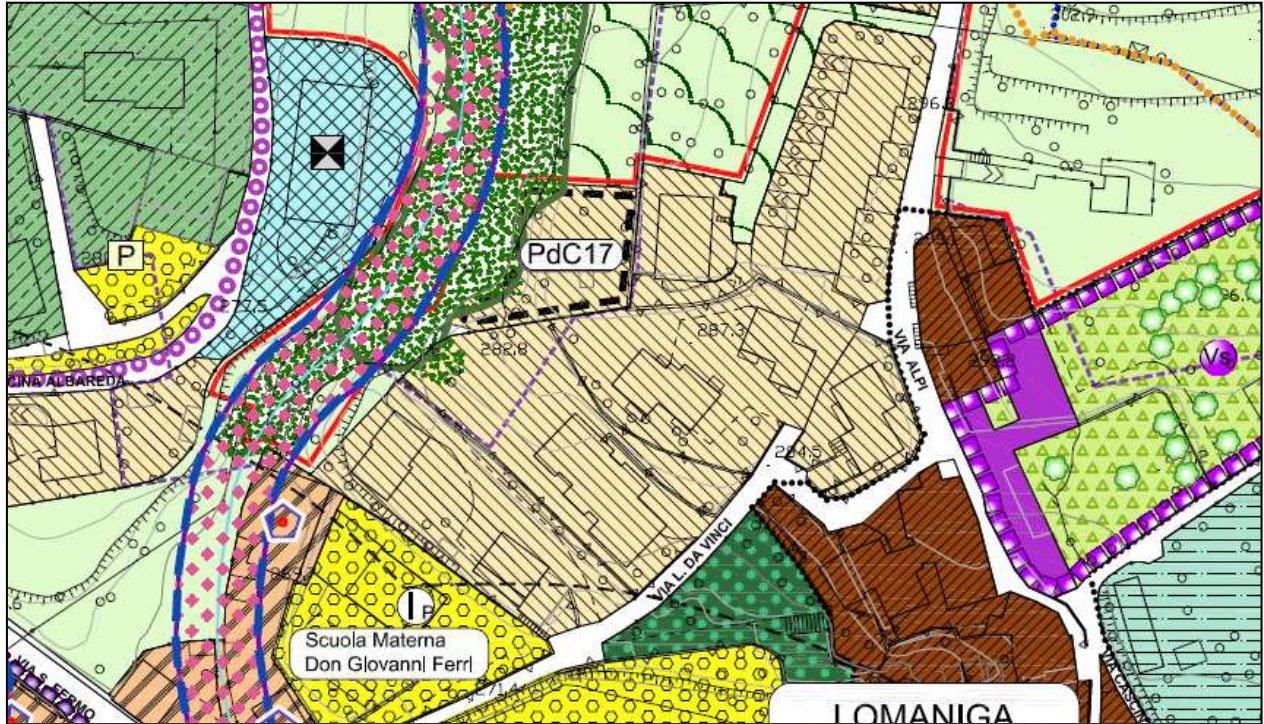
• Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica

• Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

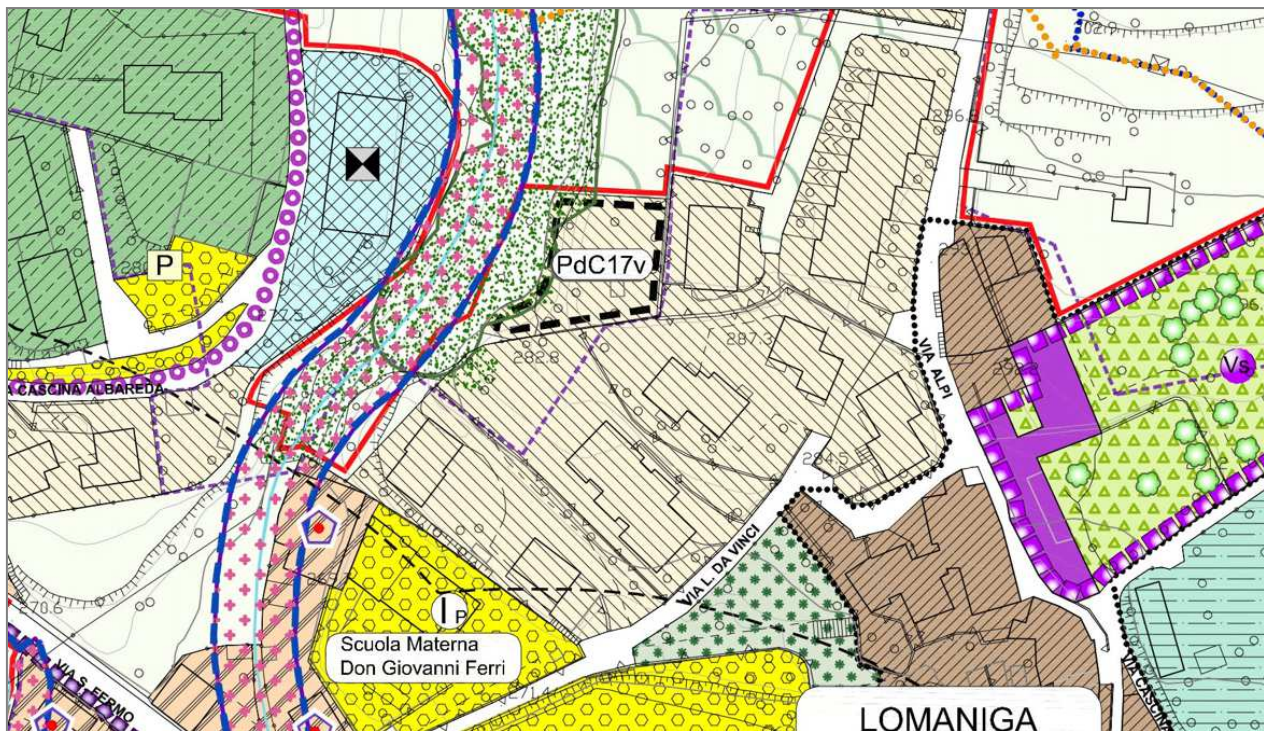
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

LOMANIGA
PdC n°17 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA L. DA VINCI – VIA ALPI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

MARESSO
PdC 20 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA A. MANZONI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di completamento del tessuto urbano consolidato per il quale la vigente strumentazione urbanistica prevede l'accesso dalla viabilità esistente via A. Manzoni e la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio e verde pubblico.

La variante urbanistica conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente e pone a carico dell'intervento a scomputo oneri concessori la cessione a titolo gratuito degli spazi necessari per la realizzazione di aree da destinare a parcheggio, con accesso da via A. Manzoni.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

• Superficie territoriale: 2.144,00 mq

• Volume assegnato : 600,00 mc

I terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 925-n°1244-n° 1243 – Comune di Missaglia /B sono privi di capacità edificatoria poiché la medesima è compresa nell'ambito del volume assegnato al presente permesso di costruire convenzionato.

• Area da destinare a standard pubblico 330,00 mq.

• Superficie fondiaria 1.814,00 mq.

• Altezza: 8,50 metri

• Rapporto di copertura: 30%

• Area drenante: 30%

• Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.

Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.

• Destinazioni ammesse:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.

- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona

• Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio
– funzioni agricole

• Prescrizioni approfondimenti di settore :

Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

Approfondimento acustico: deve essere redatta apposita valutazione del clima acustico. Il clima acustico, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 8 della legge 447/95 può essere sostituita da autocertificazione di tecnico abilitato

• **Aree di uso pubblico viabilità e parcheggi:**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie per la realizzazione di aree da destinare a parcheggio con accesso da via A. Manzoni. Debbono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere di razionalizzazione 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 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA A. MANZONI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

MARESSO
PdC 23 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA MADONNINA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa una porzione di lotto ove vi è già presente un'attività commerciale insediata. Il vigente piano del governo del territorio conferisce all'intero compendio la destinazione d'uso commerciale. Nell'ambito della progettazione del comparto dovrà essere prevista una barriera a verde sul lato est del lotto in corrispondenza degli ambiti di valore ambientale, in parte interessati dal reticolo idrico minore.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 3.600,00 mq
- Indice edificatorio 0,80 mq./mq.
- Altezza: 10 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 20%
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : commerciale e relativi accessori
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, turistico – ricettivo, residenza nel limite di 120 mq. per la residenza della proprietà e/o del custode per ogni attività insediata.
- Destinazioni non ammesse: grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole – residenza
- **Progetto paesaggistico:**

Il progetto paesistico deve essere integrato con il progetto del verde al fine di definire l'esecuzione degli interventi arborei maggiormente idonei a salvaguardare e valorizzare i contesti di pregio presenti nell'ambito del comparto e tutelare gli ambiti del reticolo idrico minore oltre a definire la barriera verde di protezione verso il nucleo antico.
La nuova edificazione dovrà inserirsi in modo coerente rispetto al contesto di valore ambientale e paesistico circostante.
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**
 - Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
 - Approfondimento acustico:** deve essere redatta apposita valutazione del clima acustico. Il clima acustico, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 8 della legge 447/95 può essere sostituita da autocertificazione di tecnico abilitato

• **Aree di uso pubblico o generale** :

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

• Vincoli ambientali – tecnologici:

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Perimetro del centro abitato

• Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

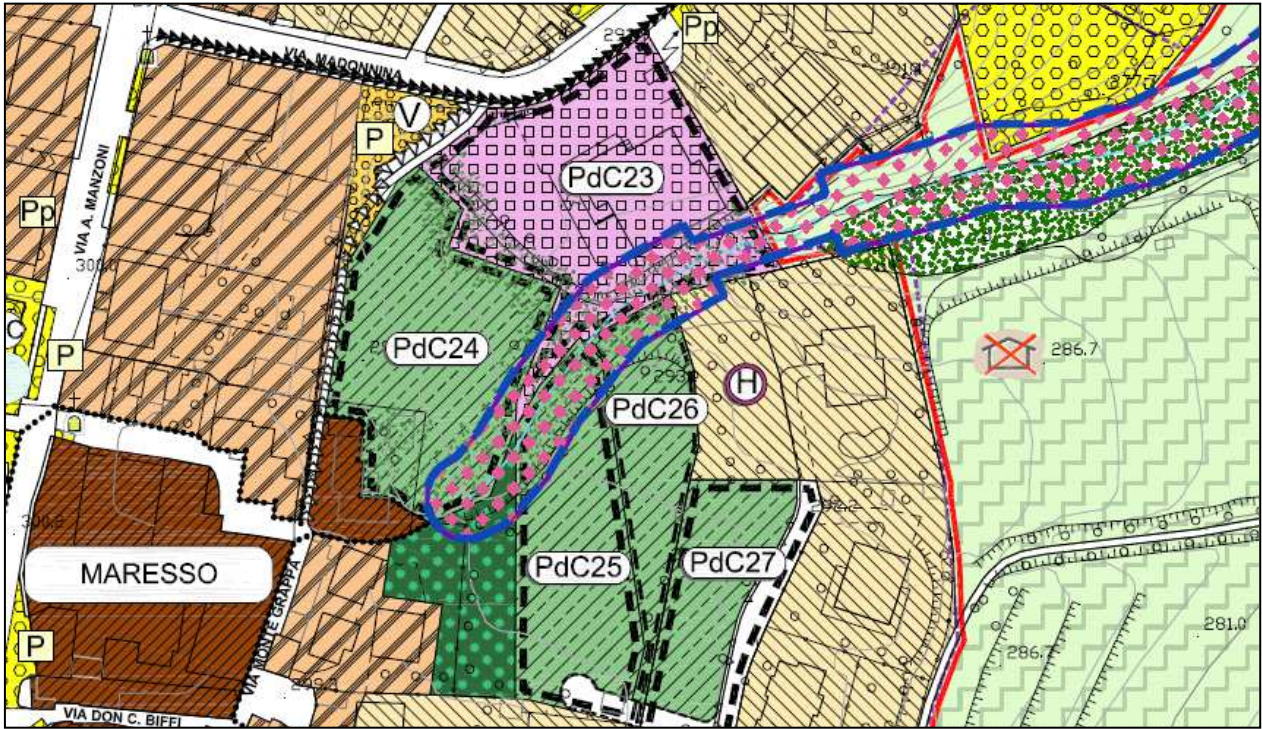
• Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica

• Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

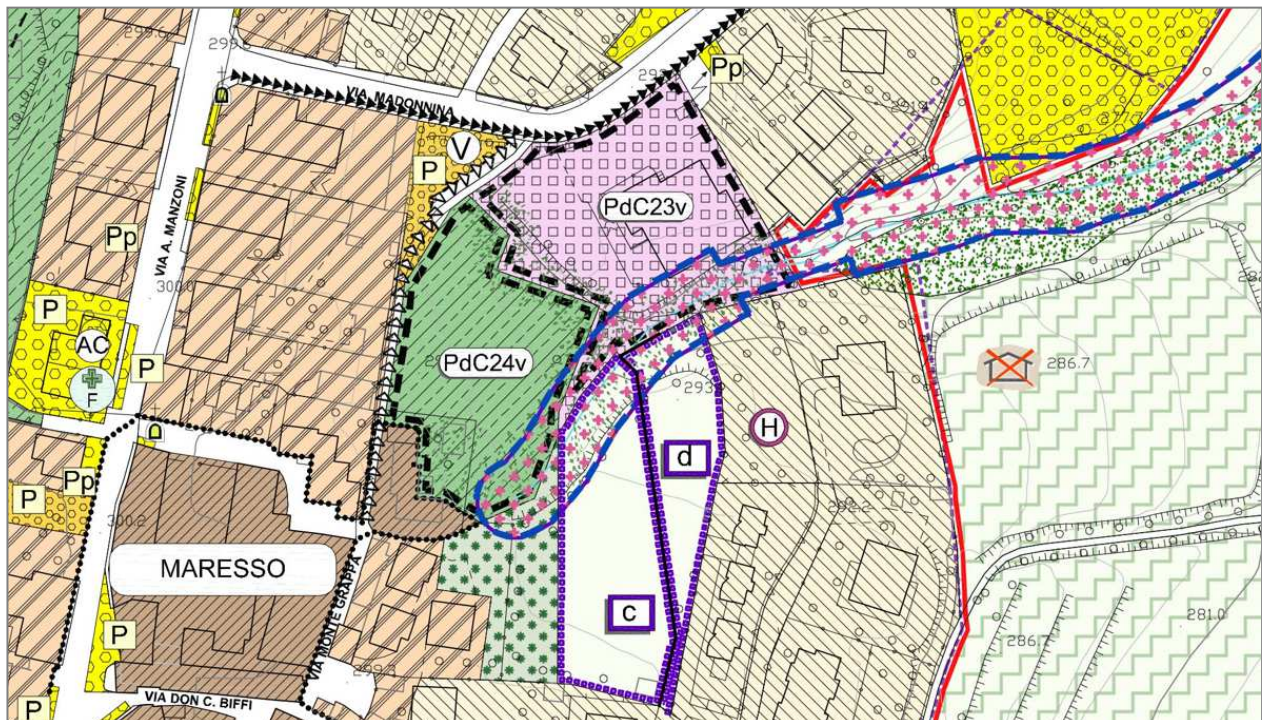
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARESSO
PdC 23 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA MADONNINA



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

MARESSO
PdC 24 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA MADONNINA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto libero con accesso da via Madonnina.

Il piano del governo del territorio vigente conserva l'indice volumetrico conferito all'ambito territoriale, identificando il comparto che interessa i terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 1284 e n° 1285 con il preliminare strumento attuativo del permesso di costruire convenzionato.

Nell'attuazione del comparto si dovrà realizzare il percorso pedonale di collegamento tra via Madonna e via Montegrappa; l'ingresso carraio al lotto dovrà avvenire da via Montegrappa. Nell'ambito della progettazione del comparto dovrà essere prevista una barriera a verde sul lato est del lotto in corrispondenza degli ambiti di valore ambientale, in parte interessati dal reticolo idrico minore.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 2.970,00 mq
- Indice edificatorio 0,55 mc/mq.
- Volume : 1.633,50 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.
Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
Le funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Progetto paesaggistico:

Il progetto paesistico deve essere integrato con il progetto del verde al fine di definire l'esecuzione degli interventi arborei maggiormente idonei a salvaguardare e valorizzare i contesti di pregio presenti nell'ambito del comparto e tutelare gli ambiti del reticolo idrico minore oltre a definire la barriera verde di protezione verso il nucleo antico.
La nuova edificazione dovrà inserirsi in modo coerente rispetto al contesto di valore ambientale e paesistico circostante.
- Prescrizioni approfondimenti di settore :
 - Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

• **Aree di uso pubblico viabilità e parcheggi:**

Il progetto dei servizi prevede la cessione e realizzazione del percorso pedonale di collegamento tra la via Madonnina e la via Monte Grappa..

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a 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

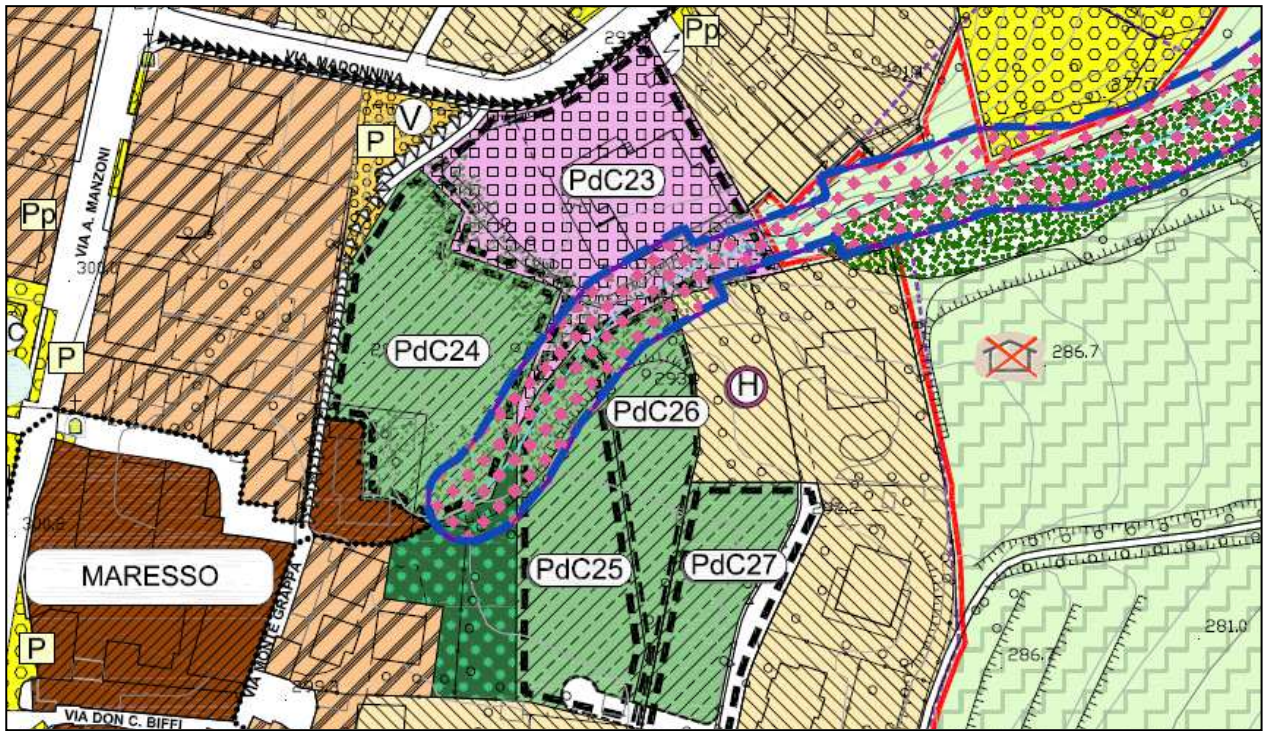
• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

• **Rete Ecologica Regionale:** Elementi di Primo Livello

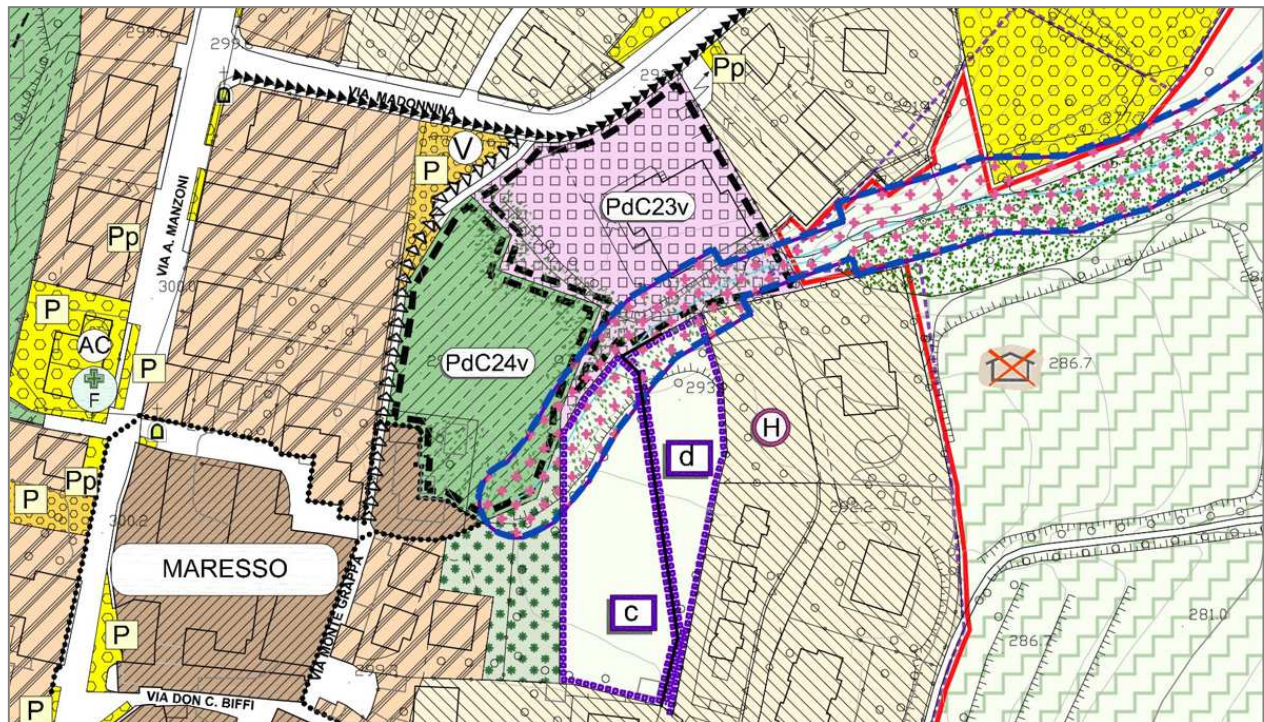
ASSOGGETTABILITA' VAS

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 24 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA MADONNINA



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

MARESSO
PdC 28 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA DEI MULINI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area libera posta ad ovest di via dei Mulini.

Il vigente piano del governo del territorio conserva l'indice volumetrico conferito all'ambito territoriale, identificando in un comparto, che comprende entrambe le aree, sia quelle edificabili che quelle con destinazione standard pubblico, sottoponendole a permesso di costruire convenzionato.

Quanto sopra poiché le aree pubbliche sono strategiche per il sistema dei servizi della frazione in quanto funzionali alla realizzazione sia dell'adeguamento stradale di via dei Mulini, che la creazione di spazi da destinare a parcheggio di cui il centro storico e le funzioni pubbliche presenti nella frazione di Maresso ne rilevano la carenza.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 3.690,00 mq
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Area standard da destinare ad allargamento stradale e spazi per il parcheggio 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
- 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.

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere di razionalizzazione della opere pubbliche descritte nel precedente paragrafo. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

Il validatore del progetto dell'opera pubblica ed il collaudatore sarà individuato dall'Amministrazione comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

• **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Parte nel perimetro del centro edificato
- Parte nel perimetro del centro abitato

• **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• **Classe studio acustico:** Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

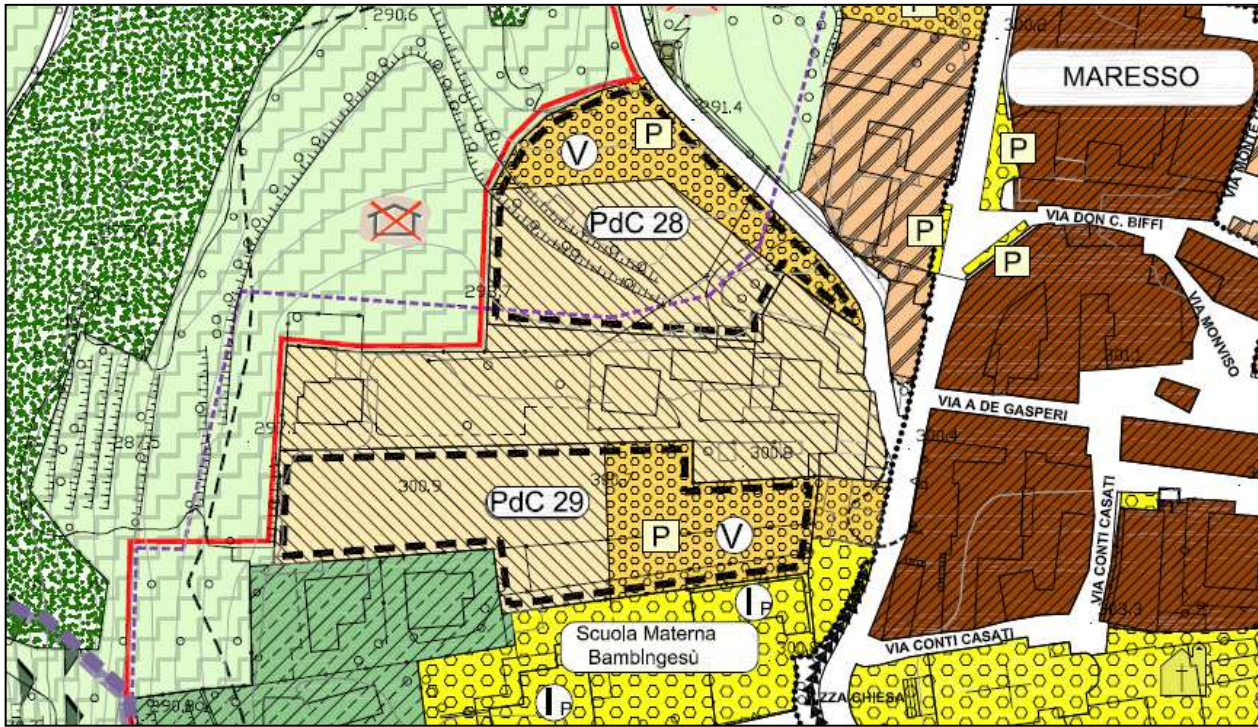
• **Rete Ecologica Provinciale:** Parte in ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico a prevalente valenza ambientale

• **Rete Ecologica Regionale:** Elementi di Primo Livello

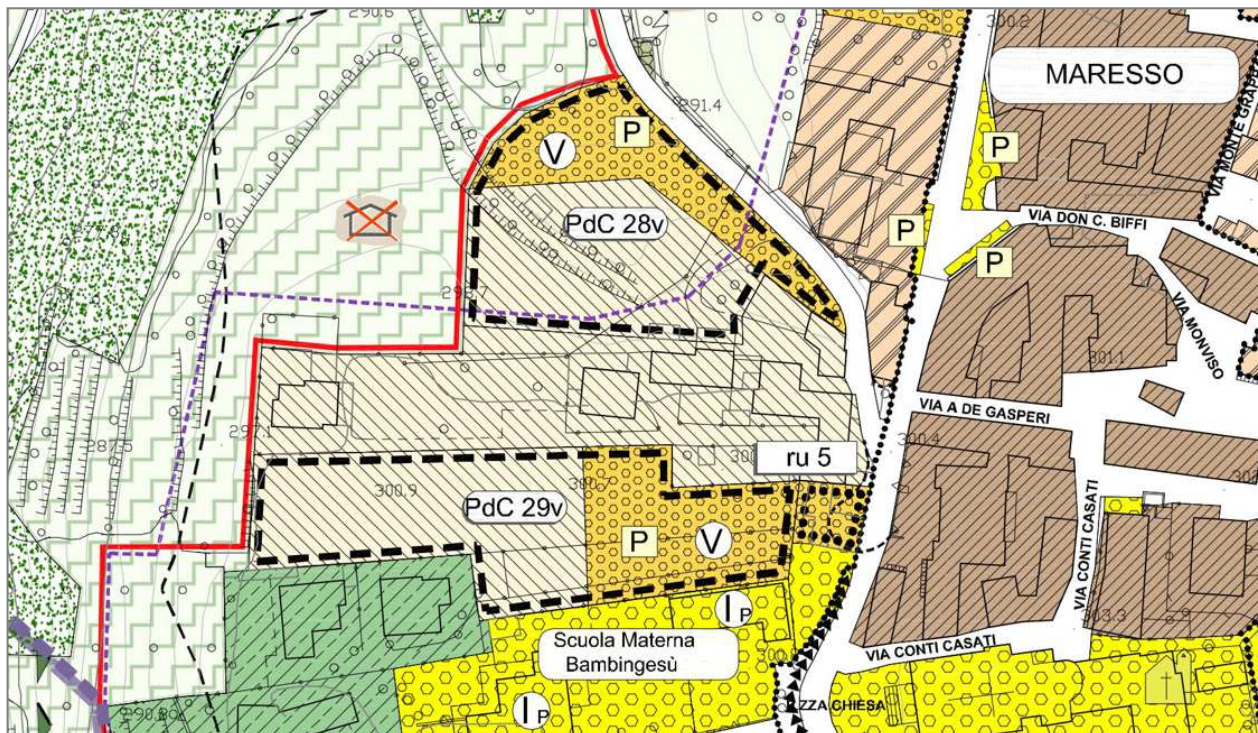
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARESSO
PdC 28 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA DEI MULINI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

MARESSO
PdC 29 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
PIAZZA CHIESA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un area libera posta ad ovest di via Manzoni e a nord dell'Istituto scolastico della frazione di Maresso.

Il piano dei servizi rileva che nel progetto del piano urbano del traffico si prevede di riorganizzare gli spazi antistanti la chiesa di Maresso, anche per migliorare il transito veicolare e l'accesso alla via dei Mulini e che vi sono delle significative carenze di spazi da destinare a parcheggio al servizio dell'istituto scolastico e del centro storico della frazione e pertanto individua un'area strategica da destinare a standard pubblico per assolvere alle suddette funzioni.

Il vigente piano del governo del territorio conserva l'indice volumetrico conferito all'ambito territoriale, identificando il comparto un comparto, che comprende entrambe sia le aree edificabili che quelle identificate come standard pubblico, sottoponendo l'ambito a permesso di costruire convenzionato.

Visto che lo standard pubblico riveste un interesse strategico il progetto deve essere uniformato alla riqualifica degli spazi pubblici confinanti con quest'ultimo.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

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
- 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.

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere di razionalizzazione della opere pubbliche descritte nel precedente paragrafo. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

Il validatore del progetto dell'opera pubblica ed il collaudatore sarà individuato dall'Amministrazione comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

• **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- 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

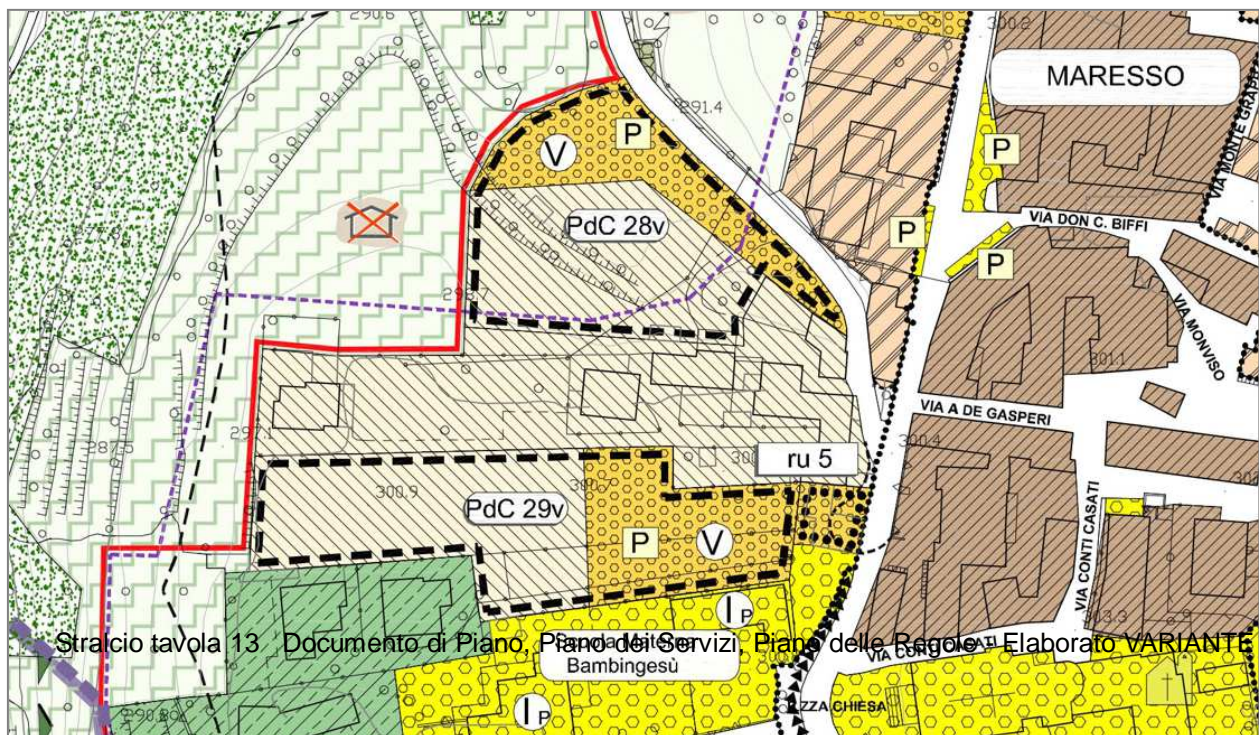
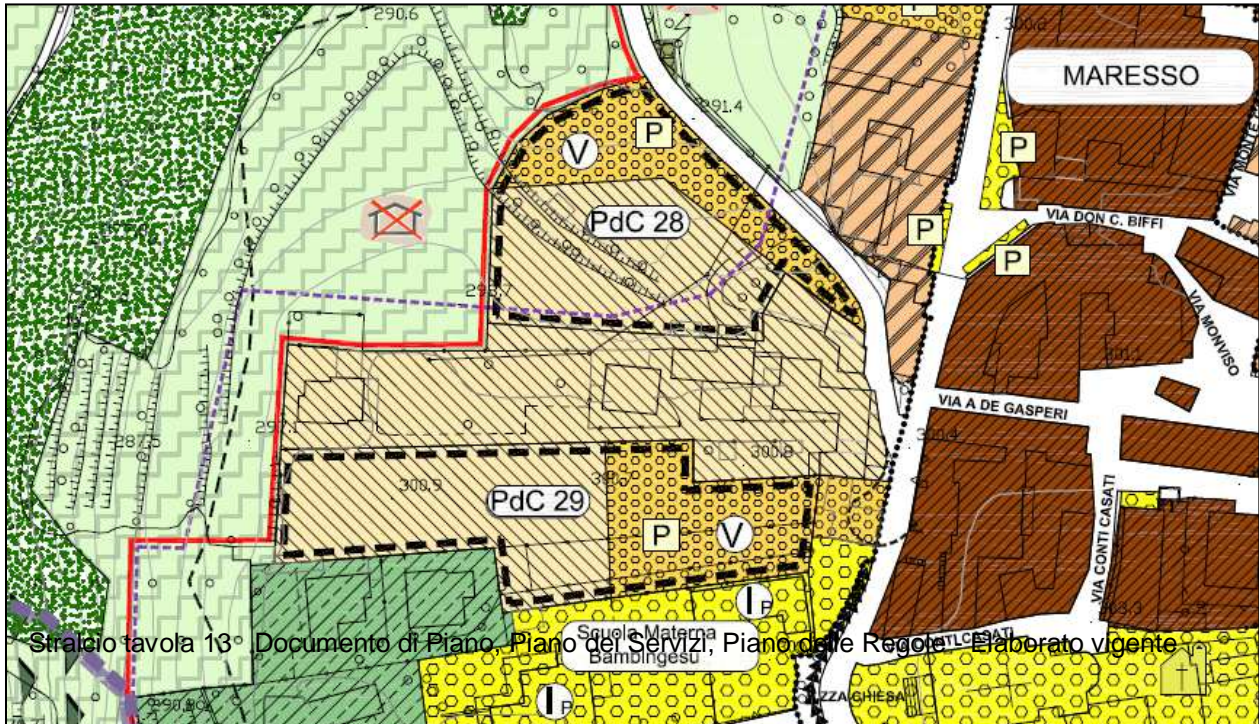
• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

• **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 30a/b - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA SAN C. BORROMEO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area libera posta ad est della via San Carlo Borromeo.

Il vigente piano del governo del territorio conserva il volume conferito al lotto, in considerazione dello studio viabilistico del contesto territoriale di appartenenza si prevede la realizzazione di un tratto di percorso ciclopedonale, in corrispondenza del lotto, lungo via San Carlo Borromeo e la realizzazione dell'ingresso al comparto attraverso la creazione di una viabilità di accesso ad est del lotto che si diparte da via Don C. Gnocchi.

Il comparto è stato oggetto di variante urbanistica puntuale a seguito di istanza formulata dalle singole proprietà (prot. comunale n° 11934 del 19.06.2019), le quali vogliono intervenire singolarmente facendo aderire il permesso di costruire convenzionato al singolo lotto, in modo indipendente l'uno rispetto all'altro (Delibera di Giunta n°30 del 14.02.2019)

Si prevede pertanto la suddivisione del lotto in due ambiti di attuazione: PdC30 a - PdC 30 b

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale PdC 30: 1.600,00 mq
- Superficie territoriale PdC 30a: 620,00 mq
- Superficie territoriale PdC 30b: 935,00 mq
- Indice edificatorio 0,50 mc/mq.
- Volumetria PdC 30a 400,00 mc
- Volumetria PdC 30b: 400,00 mc.
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.
Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Prescrizioni approfondimenti di settore :
 - Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

• **Aree di uso pubblico viabilità e parcheggi:**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, e la realizzazione del tratto di ciclopedonale lungo via San C: Borromeo in corrispondenza del lotto e la creazione di un accesso al lotto funzionale alla nuova edificazione dalla porzione sud del comparto via Don. C. Gnocchi.. In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare tratto di ciclopedonale lungo via San C: Borromeo in corrispondenza del lotto e la creazione di un accesso al lotto funzionale alla nuova edificazione dalla porzione sud del comparto via Don. C. Gnocchi. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

Il validatore del progetto dell'opera pubblica ed il collaudatore sarà individuato dall'Amministrazione comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

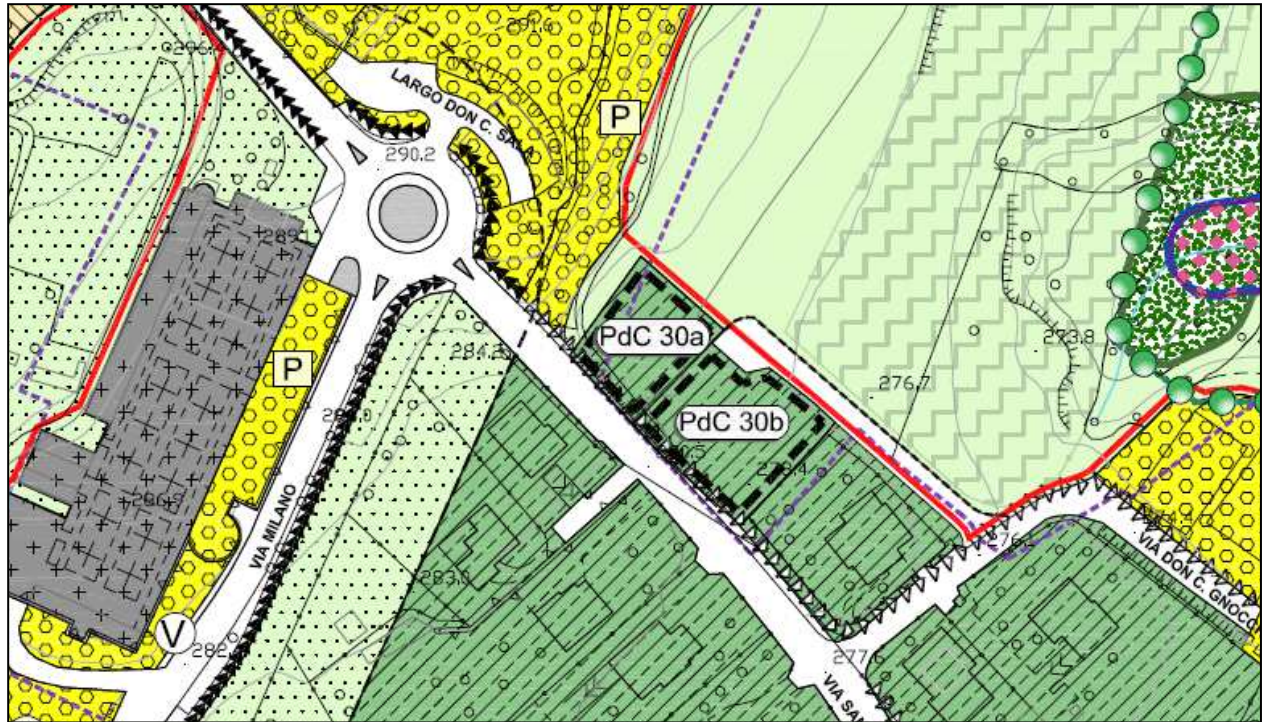
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
 - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

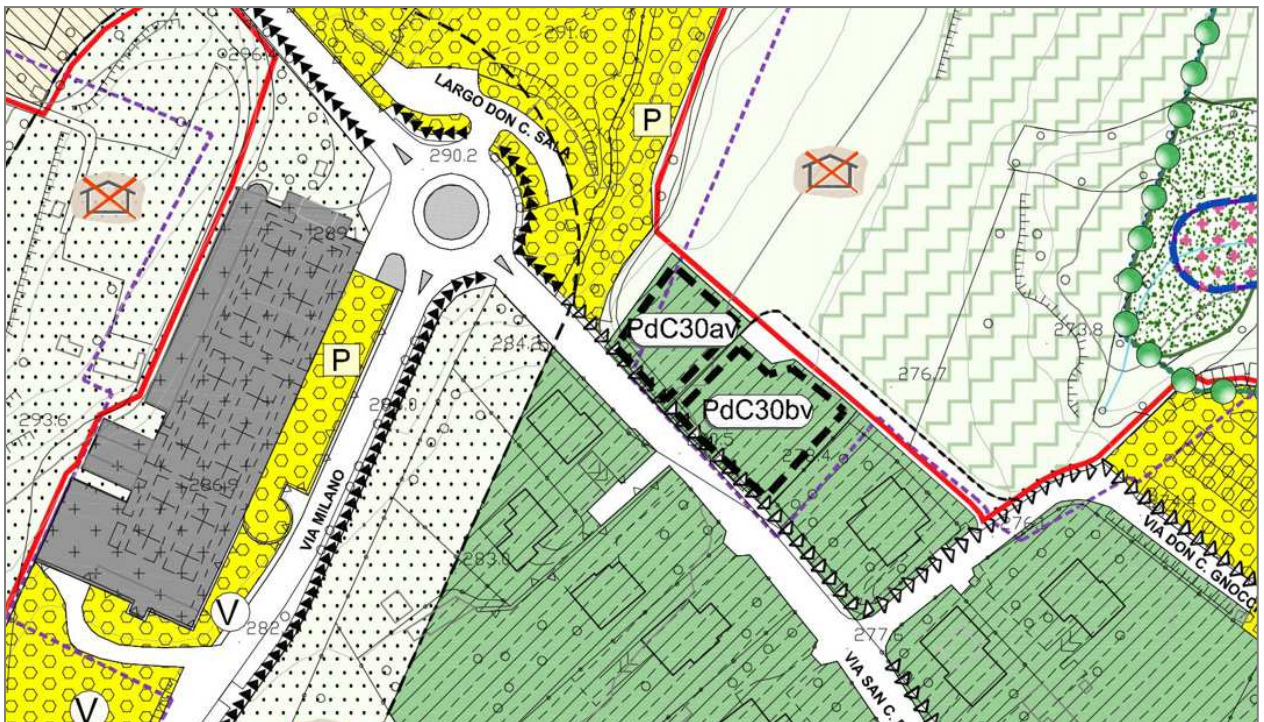
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARESSO
PdC 30 a/b- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA SAN C. BORROMEO



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VIGENTE**



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole **VARIANTE**

MARESSO
PdC 32 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA SAN C. BORROMEO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto intercluso in un contesto di tessuto urbano consolidato.

Il vigente piano del governo del territorio conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente ed inserisce l'opportunità alternativa per il privato e per l'amministrazione comunale di scomputare le suddette somme e gli oneri concessori attraverso la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche. La suddetta facoltà viene espressamente esplicitata in seno alla convenzione urbanistica.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 3.370,00 mq
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Volume : 3.370,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.
Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona

Le funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.

- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

Approfondimento acustico: deve essere redatta apposita valutazione del clima acustico. Il clima acustico, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 8 della legge 447/95 può essere sostituita da autocertificazione di tecnico abilitato

• **Aree di uso pubblico o generale :**

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, dovrà realizzare delle opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche, fino al raggiungimento di un importo superiore rispetto agli oneri dovuti al Comune in base alle tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi. Le anzidette opere saranno puntualmente identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

• **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Perimetro del centro abitato

• **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• **Classe studio acustico:** Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

• **Rete Ecologica Regionale:** Elementi di Primo Livello

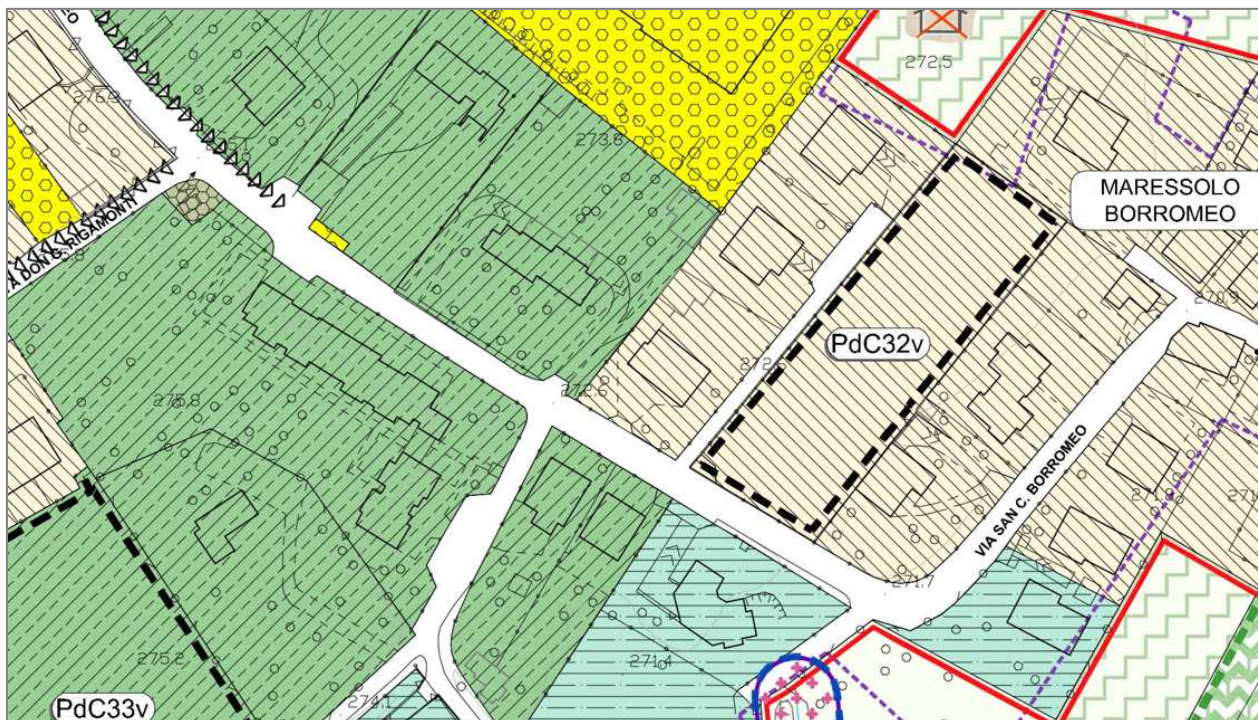
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARESSO
PdC 32 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA SAN C. BORROMEO



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

MARESSO
PdC n° 33V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA DON E. MOLTENI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area di completamento del tessuto consolidato esistente contraddistinto al mappale catastale n°72

Il vigente piano del governo del territorio conferma, a seguito di concertazione con la proprietà la scelta operata nella vigente strumentazione urbanistica.

In uniformità al criterio adottato anche per gli altri ambiti di completamento vengono rettificati i criteri di compensazione riconducendo gli stessi a valori maggiormente aderenti alla situazione economica contemporanea.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 4.950,00 mq
- Indice edificatorio 0,50 mc/mq.
- Volume : 2.475,00mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.
Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Prescrizioni Paesaggistiche :
Il progetto edilizio dovrà prevedere un tipo di edificazione che si integri rispetto al contesto circostante di ville con giardino.
- Prescrizioni approfondimenti di settore :
Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

• **Aree di uso pubblico o generale** :

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore, a scapito degli oneri concessori, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, dovrà realizzare delle opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche, fino al raggiungimento di un importo superiore rispetto agli oneri dovuti al Comune in base alle tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi. Le anzidette opere saranno puntualmente identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

• Vincoli ambientali – tecnologici:

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Perimetro del centro abitato

• Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• Pericolosità Sismica Locale: Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

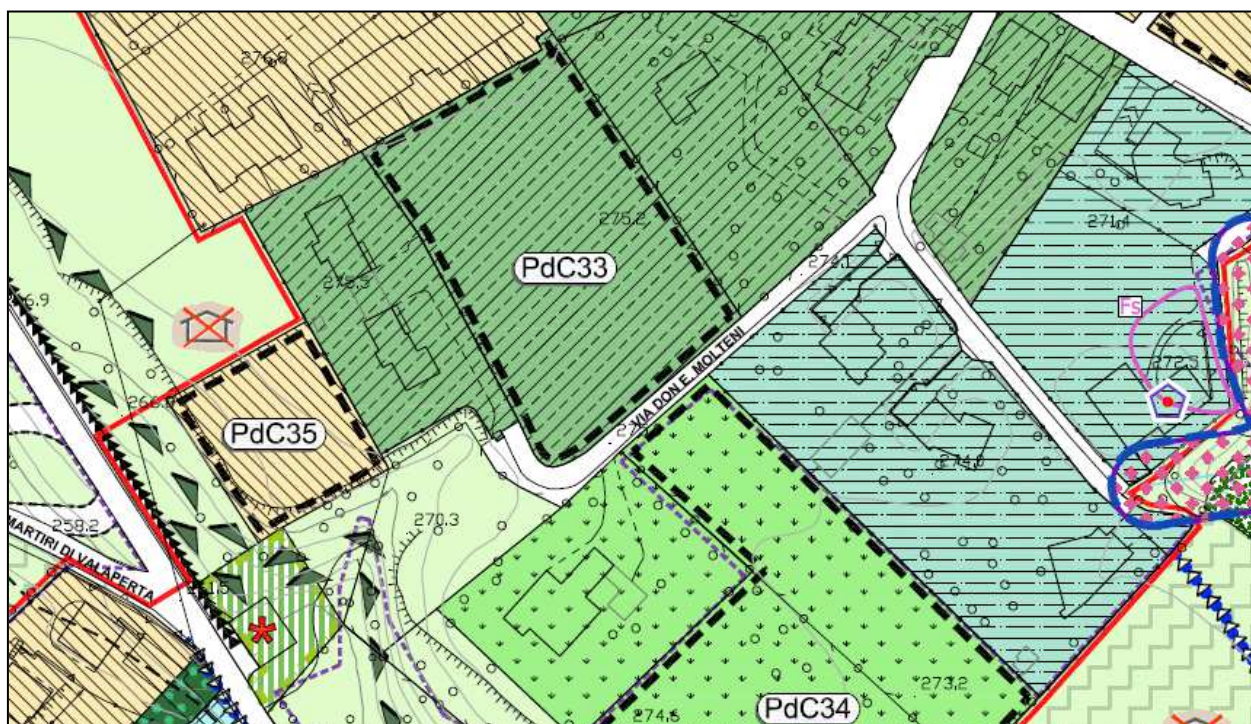
• Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica

• Rete Ecologica Regionale: Elementi di Primo Livello

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARESSO
PdC n° 33 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA DON E. MOLteni



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

MARESSO
PdC n° 34 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA DON E. MOLTENI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area di completamento del tessuto consolidato esistente, contraddistinto al mappale catastale n° 1546

Il vigente piano del governo del territorio in considerazione del contesto di frangia del tessuto consolidato e che l'edificazione del contesto circostante è di tipo rada, prevede l'estensione dell'area interessata dalla edificazione esistente a comprendere anche il terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 1999; mantenendo come volume assegnato, il volume conferito al lotto dal P.G.T.. La soluzione urbanistica è stata preventivamente concertata con la proprietà.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 7.650,00 mq
(terreni contraddisti catastalmente ai mappali n° 1546 – n° 1999)
- Volume assegnato : 1.540,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.
Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona

Le funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Prescrizioni Paesaggistiche :

Il progetto edilizio dovrà prevedere un tipo di edificazione che si integri rispetto al contesto circostante di ville con giardino.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

• **Aree di uso pubblico o generale :**

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, dovrà realizzare delle opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche, fino al raggiungimento di un importo superiore rispetto agli oneri dovuti al Comune in base alle tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi. Le anzidette opere saranno puntualmente identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

• **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)

• **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

• **Classe studio acustico:** Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

• **Rete Ecologica Regionale:** Elementi di Primo Livello

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARESSO
PdC n° 34 V- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA DON E. MOLteni



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

MARESSO
PdC n° 35 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA MILANO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area posta ai margini del tessuto consolidato esistente, sino a raggiungere, nella porzione più scoscesa la via Milano.

Il vigente piano del governo del territorio rimodula l'indice edificatorio conferito all'area al fine di renderlo maggiormente coerente con lo stato dei luoghi circostante caratterizzato da edificazione di ville con giardino. L'edificazione dei luoghi è subordinata all'individuazione da parte della proprietà di un accesso idoneo di natura privata al comparto di completamento.

Viene eliminata la previsione di cessione di aree per attrezzature di uso pubblico e generale, riconoscendo la naturalità dei luoghi, privi di utilità per un uso pubblico, diversamente viene richiesto un contributo economico per la realizzazione della nuova previsione viabilistica di collegamento, indicata nel piano urbano del traffico ed inserita nella variante urbanistica di collegamento tra la via Milano e la via Belvedere.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene le previsioni e la scheda urbanistica del vigente piano del governo del territorio e modifica i criteri di perequazione indicati nella normativa puntuale, sostituendoli con le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.570,00 mq
- Volume assegnato : 1.300,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.
Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Prescrizioni Paesaggistiche :
Il progetto edilizio dovrà prevedere un tipo di edificazione che si integri rispetto al contesto circostante di ville con giardino.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

• **Vincolo di accesso privato:**

La realizzazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di un idoneo accesso privato per la nuova edificazione.

• **Aree di uso pubblico o generale- viabilità :**

Il progetto dei servizi prevede il contributo alla realizzazione dello svincolo viabilistico tra via Milano e via Belvedere per un importo dovuto al comune a titolo di perequazione urbanistica e oneri concessori primari e secondari in relazione al volume realizzato.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore a titolo perequativo e a scomputo degli oneri concessori primari e secondari dovrà contribuire alla realizzazione dello svincolo tra via Milano e via Belvedere, nella quota sopra precisata alla realizzazione dell'opera pubblica sopra indicata, così come previsto dal piano viabilistico comunale.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'amministrazione comunale

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

• **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Parte nel perimetro del centro edificato
- Perimetro del centro abitato

• **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• **Pericolosità Sismica Locale:** Aree prevalentemente limoso argillose con limitata capacità portante

Aree a pericolosità potenziale

• **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto

• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

• **Rete Ecologica Regionale:** Elementi di Primo Livello

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARESSO
PdC n° 35 V - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA MILANO



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

BARRIANO

PdC n° 38 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA G. ROSSINI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area libera interclusa in ambito di tessuto urbano consolidato con destinazione industriale.

La pianificazione urbanistica vigente ha preservato il disposto normativo e regolamentare già indicato dalla precedente strumentazione urbanistica, individuato negli elaborati di piano con la lettera G e regolamentato dall'art. 17.3- Realizzazione di fasce o ambiti alberati boscati con funzione di risarcimento ambientale (Modalità Compensative) del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi. Nel corso della vigenza del precedente P.G.T. e dell'attuale strumento urbanistico non si è addivenuti alla attuazione di quanto dettato dal disposto normativo e regolamentare sopra descritto pur avendo attivato il procedimento amministrativo, attraverso la formalizzazione degli atti di seguito riportati:

- deliberazione di Giunta Comunale n° 13 del 29.01.2015 "Atto di indirizzo per l'attuazione di azioni atte al miglioramento delle opere di urbanizzazione del comparto produttivo della zona di via Rossini/ Zona Industriale"
- verbale di riunione con la proprietà proprietarie dei terreni identificati catastalmente ai mappali n° 655 e 656 foglio n° 9 Missaglia, a seguito di chiusura del procedimento dell'avviso pubblico per manifestazione di interesse all'acquisto- dichiarazione di accettazione del prezzo per acquisizione parziale.

Negli ultimi anni sono state effettuate sia a monte che a valle del lotto delle scogliere per la regimentazione del corso d'acqua ed è stato di recente approvato l'aggiornamento dello studio idrogeologico, il quale ha meglio definito il grado di pericolosità dell'esondazione rispetto al lotto in esame.

Le industrie insediate nelle circondario hanno espresso l'esigenza di poter avere a disposizione delle aree industriali da poter utilizzare per l'espansione della propria attività, dimostrando la propria disponibilità a realizzare interventi in loco a titolo di contributo straordinario per il completamento delle opere di regimentazione del Torrente Lavandaia come già effettuato nel tratto posto a nord e a sud dell'ambito oggetto di cambio di destinazione d'uso urbanistico.

La variante urbanistica prevede la classificazione dell'intera area in ambito industriale e sottopone gli interventi a permesso di costruire convenzionato.

A titolo di perequazione di comparto il soggetto attuatore dovrà realizzare la scogliera lungo il torrente lavandaia così da concludere l'ultimo tratto mancante. Si dovrà altresì realizzare un tratto del percorso pedonale, indicato nel piano viabilistico, in corrispondenza del ponte sul torrente Lavandaia, quest'ultimo da definirsi di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di stesura del Permesso di costruire Convenzionato.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PdC 10- NORMA SPECIALE LETTERA G

La variante urbanistica prevede l'eliminazione nell'ambito della scheda normativa del PdC10 l'acquisto dell'area, oggetto nella presente variante urbanistica e di apposita scheda normativa, sottoposta alla modalità di intervento del permesso di costruire convenzionato. Vengono mantenuti i criteri generali della perequazione economica applicata a tutti i comparti.

Perequazione urbanistica (disposto scheda normativa PDC 10)

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mq.10,00.di s.l.p. . Le suddette somme ineriscono esclusivamente alla modifica dei criteri perequativi, introdotti dalla variante urbanistica, a seguito della rivalutazione del quadro di riferimento in relazione alla realtà socioeconomica contemporanea.

Parte del disposto oggetto di stralcio

(A titolo compensativo e perequativo per la modifica del parametro della superficie coperta dalla percentuale del 60% alla percentuale del 70%, la proprietà, ai fini dell'utilizzo del sopra indicato parametro, così come modificato in accoglimento dell'osservazione, dovrà acquisire la parte residua delle aree contraddistinte catastalmente ai mappali n° 655 e n° 656 foglio n° 9- Censuario di Missaglia oggetto di manifestazione di interesse pubblico per l'acquisizione della disponibilità delle aree per pubblici servizi nella zona del comparto produttivo in via Rossini/ zona industriale di cui al prot. n° 2518 del 16.02.2015)

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 4.200,00 mq
- Indice edificatorio 0,80 mq./mq.
- Altezza: max 12 metri
- Rapporto di copertura: max 60%
- Area drenante: min. 20% delle sup. inedificabili
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale :funzioni produttive industriali e artigianali – depositi – magazzini e laboratori relativi alle attività ammesse – uffici e attività funzionali alla produzione – attività espositive e di vendita dei prodotti – spazi di pertinenza – residenza di servizio (max. 120 mq di s.l.p. per attività)
 - funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona

Le funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.

- Destinazioni non ammesse: funzioni residenziali – funzioni commerciali – funzioni terziarie diffuse – funzioni agricole
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**
 - Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
 - Approfondimento acustico:** deve essere redatta valutazione previsionale di impatto acustico (VPIA)
 - Approfondimento ambientale / paesaggistico:** il progetto urbanistico deve essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da un professionista qualificato in materia, per i contesti del lotto ubicati in prossimità del torrente Lavandaia.
- **Aree di uso pubblico o generale :**

Il progetto dei servizi non rileva la necessità nell'ambito del comparto di aree di uso pubblico o generale con destinazione a parcheggio pubblico dovute secondo i parametri previsti dal P.G.T.. Si prevede pertanto la monetizzazione delle suddette aree sendo apposita perizia da redigersi a cura dell'ufficio tecnico comunale. Debbono comunque essere verificati, nell'ambito delle aree destinate a parcheggio di uso pubblico, gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i.,in misura di 1/10 del volume realizzato.

- **Perequazione urbanistica di comparto**

A titolo di perequazione di comparto il soggetto attuatore dovrà realizzare la scogliera lungo il torrente Lavandaia, nel tratto posto in corrispondenza del lotto, così da concludere l'ultimo tratto mancante. Il soggetto attuatore dovrà altresì realizzare un tratto del percorso pedonale indicato nel piano viabilistico in corrispondenza del ponte sul torrente Lavandaia, quest'ultimo da definirsi di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di stesura del Permesso di Costruire Convenzionato, nonché effettuare lo spostamento del palo presente nel lotto secondo indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

- **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore a titolo perequativo e a scomputo degli oneri concessori dovrà realizzare la scogliera lungo il torrente Lavandaia in corrispondenza del lotto ed un tratto di pedonale in progetto, quest'ultimo da definirsi di concerto con l'Amministrazione Comunale e lo spostamento del palo presente sul lotto secondo indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale. Il soggetto attuatore dovrà predisporre il progetto dell'opera pubblica e dovrà acquisire il parere degli Enti preposti, ove dovuto e sarà approvato con apposita deliberazione dall'Organo Comunale competente ai sensi del Dlgs n° 50/2016 e s.m.i.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico del soggetto attuatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

L'Amministrazione Comunale si riserva in sede convenzionale di richiedere la realizzazione di opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria e lo smaltimento rifiuti, nonché gli oneri se dovuti del sistema aree verdi ai sensi dell'art. 43 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i. e del consumo di nuovo suolo pari al 5% del costo di costruzione, per ambiti interni al tessuto urbano consolidato, ai sensi della L.R. 31/20014 e s.m.i.

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

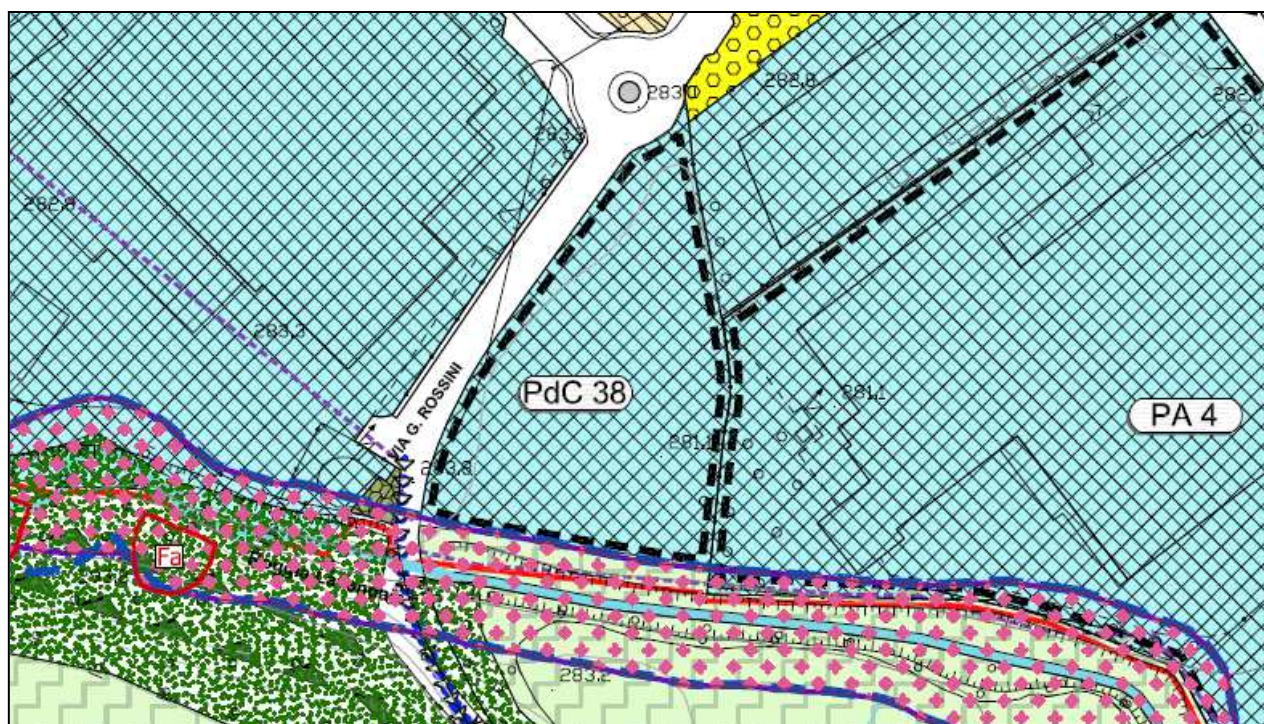
Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
 - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
 - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
 - Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
 - Perimetro del centro abitato
- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- **Pericolosità Sismica Locale:** Z4a zona di fondovalle con depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi
- **Classe studio acustico:** Classe V - Aree prevalentemente industriali
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

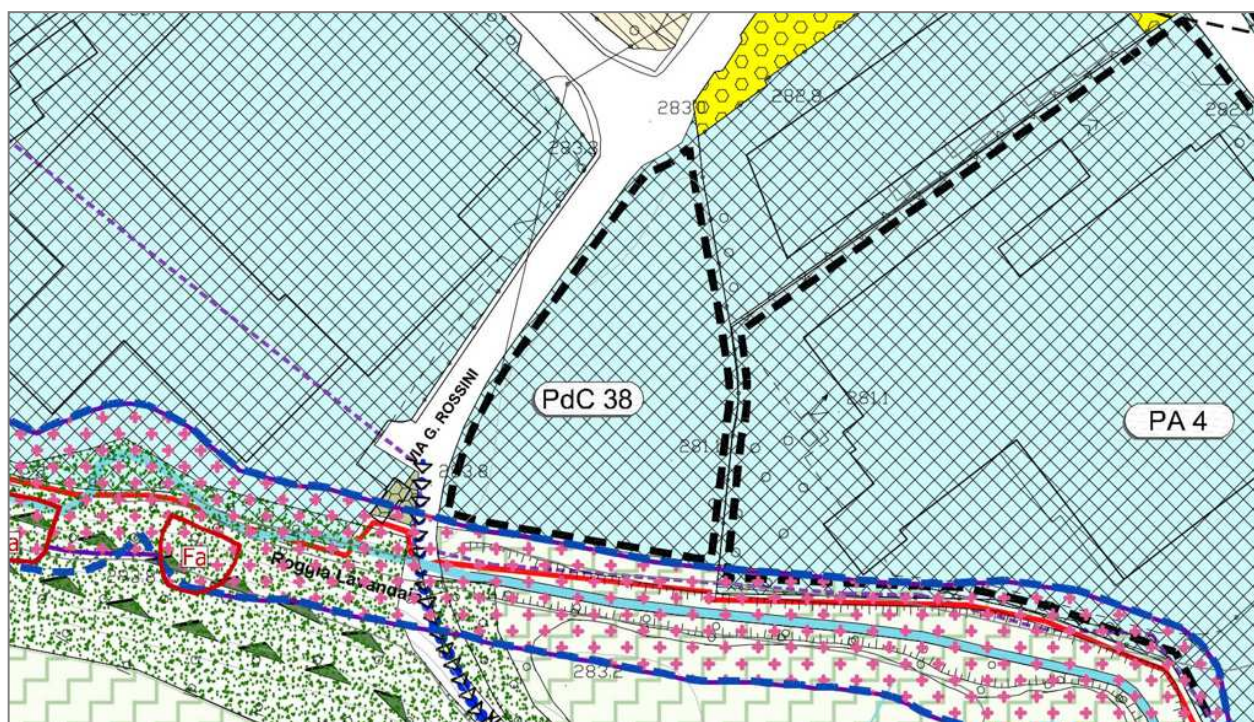
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

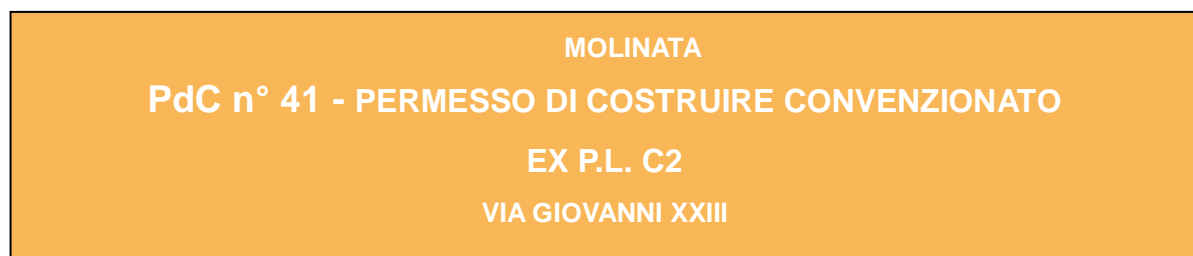
BARRIANO
PdC n° 38 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA G. ROSSINI



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE



Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area indicata nella vigente strumentazione urbanistica come piano di lottizzazione in attuazione poiché già convenzionato che nel corso degli anni non ha trovato una concreta esecuzione.

A seguito di diversi incontri con la proprietà è stato concertato di ridurre l'area edificabile sottoponendo il compendio a permesso di costruire convenzionato con una volumetria assegnata, mentre la restante parte della proprietà edificata viene classificata in zona R1 con la possibilità di realizzare un ampliamento.

Il progetto urbanistico consente di preservare il cannocchiale visivo verso la collina, maggiormente evidenziato dalla previsione di realizzazione di una barriera a verde a sud dell'ambito sottoposto a Pdc e a nord dell'area classificata in ambito R1

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio introduce le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: ...1.860,00 mq
- Volume assegnato : 800,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.). I suddetti spazi possono essere recuperati ai fini abitativi, ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale.
Non è consentito il recupero del sottotetto ai fini abitativi con la creazione di nuove unità abitative autonome.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Prescrizioni Paesaggistiche :
Il progetto edilizio dovrà essere integrato da un progetto del verde attraverso la realizzazione una barriera lineare a sud del lotto sottoposto a permesso convenzionato e a nord del lotto classificato in zona R1, appartenente alla medesima proprietà, al fine di evidenziare il cannocchiale visivo verso i terrazzamenti.

• **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

• **Aree di uso pubblico o generale- viabilità :**

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune di Missaglia gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

• **Opere Pubbliche ed oneri concessori**

L'operatore a titolo perequativo e a scomputo degli oneri concessori primari e secondari dovrà contribuire alla realizzazione dello svincolo tra via Milano e via Belvedere, nella quota sopra precisata alla realizzazione dell'opera pubblica sopra indicata, così come previsto dal piano viabilistico comunale.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'amministrazione comunale

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

• **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Missaglia - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
- Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate (LC)
- Esterno al perimetro del centro edificato
- Esterno al Perimetro del centro abitato

• **Classe di fattibilità geologica:** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

• **Pericolosità Sismica Locale:** Zona morenica con depositi granulari

• **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto

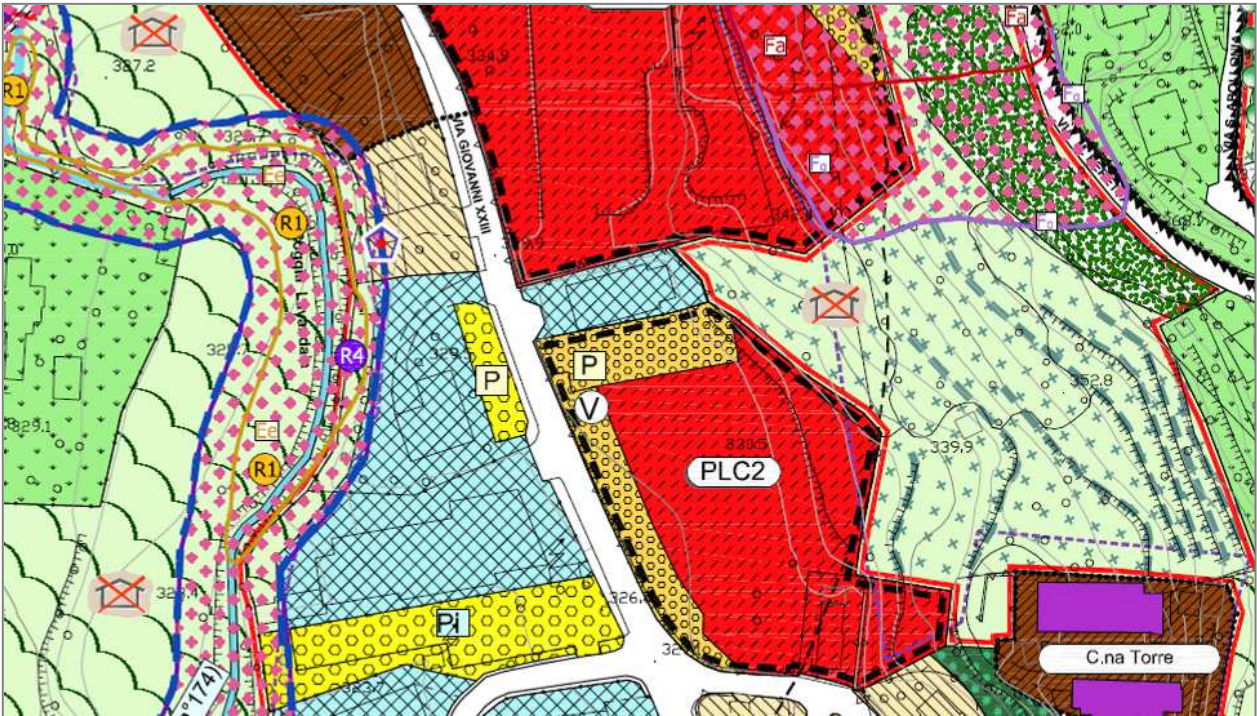
• **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

• **Rete Ecologica Regionale:** Elementi di Primo Livello

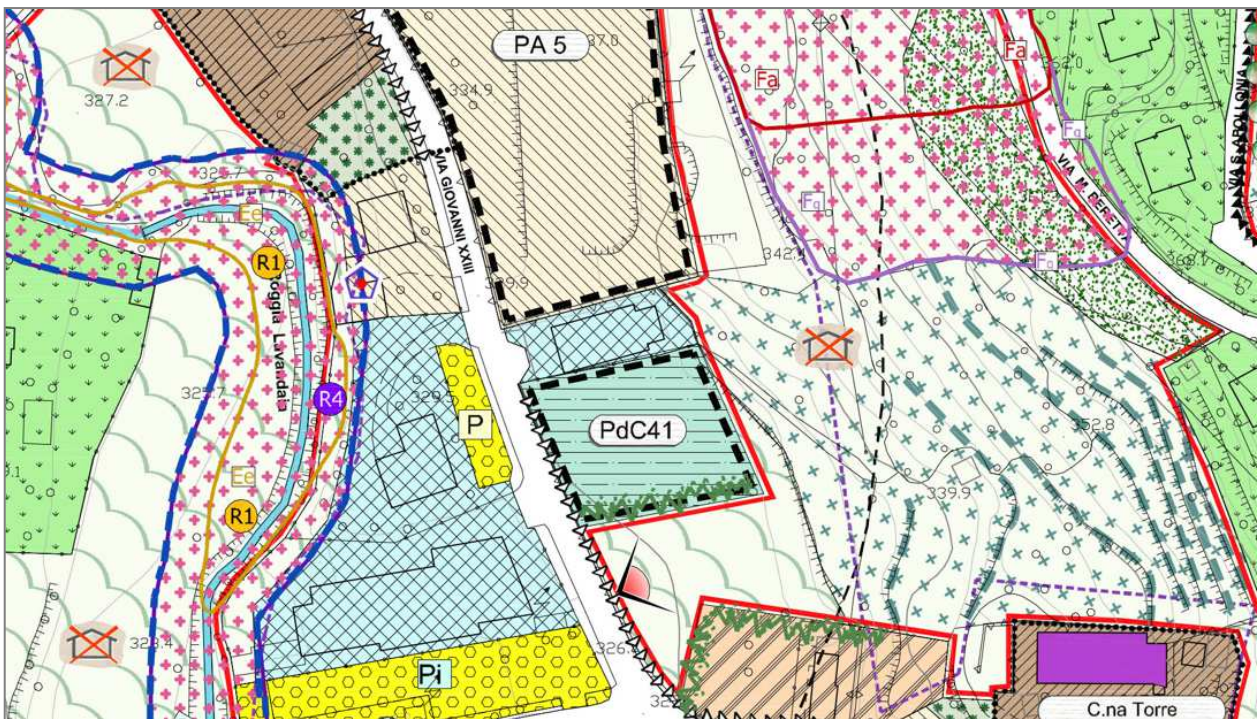
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MOLINATA
PdC n° 41 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO -EX P.L. C2
VIA GIOVANNI XXIII



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato vigente



Stralcio tavola 13 Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

Il nuovo piano del governo del territorio a seguito del monitoraggio rivede la previsione urbanistica, già oggetto di convenzionamento, con una riduzione delle aree interessate e delle volumetrie conferite al compendio.

In particolare viene ridotta l'edificabilità ad una porzione dell'ambito conferendo al medesimo una volumetria assegnata e viene riconosciuta come zona R1 – residenziale di completamento l'edificio esistente consentendo, nell'area di pertinenza, un adeguamento funzionale.

Viene lasciato un importante varco con destinazione verde con l'identificazione di un cono di visuale paesaggistico dalla viabilità principale verso l'ambito collinare.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante alla scheda urbanistica ineriscono la creazione di un varco di rete ecologica comunale verso i contesti di valore ambientali sottoposti a vincolo del Parco di Montevecchia e della Valle del Curone, nonché la realizzazione di volumetrie in misura adeguata rispetto ai contesti in cui si inseriscono.

La sostenibilità ambientale deriva dalla realizzazione di un progetto che preveda un edificazione coerente con i contesti di valore ambientale, nonché il mantenimento di un varco ecologico di valore paesaggistico.

La sostenibilità economica è riconducibile all'eliminazione delle perequazioni con l'introduzione dei nuovi criteri compensativi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di percorsi ciclopedonali in progetto in corrispondenza dell'ambito, in continuità con il sistema della ciclopedonalità urbana, nonché la monetizzazione delle aree a standard pubblico.

NORME SPECIALI DEL PIANO DELLE REGOLE

NORMA lettera a1 – a2 a/b/c- a3- a4

Vengono indicate negli elaborati di piano con apposita lettera i lotti non ancora edificati afferenti a permessi di costruire convenzionati e/o piani di lottizzazione che hanno concluso le opere pubbliche e rispetto ai quali sono stati per lo più ultimati gli interventi edilizi edificatori in capo ai privati. Ad ogni lettera corrisponde il volume residuo del singolo lotto così come conferito del titolo convenzionato.

La norma speciale viene inserita in calce al testo delle norme tecniche di attuazione rispetto all'ambito territoriale di appartenenza.

NORMA lettera b

Nel compendio ex AUT9 è ammessa la chiusura della tettoia, recentemente realizzata con la funzione di temporaneità per il Covid 19, al servizio dell'attività di ristorazione esistente. Si prevede la monetizzazione delle aree standard pari al 200% della s.l.p. commerciale.

NORMA lettera c (ex PDC 25) lettera d (ex PDC26)

Il nuovo piano del governo del territorio prevede l'eliminazione della previsione di nuova edificazione del permesso di costruire convenzionato Pdc 25 e Pdc 26 in considerazione dell'impossibilità di accedere ai lotti.

Si inserisce un disposto normativo puntuale di cui alla lettera c in relazione al Pdc 25 secondo la quale viene conferito al mappale catastale n° 695 una volumetria assegnata pari a 1.225,50 mc, ed alla lettera d in relazione al Pdc n° 26 una volumetria assegnata pari a 723,50 mc.

La suddetta volumetria non potrà essere realizzata in loco ma potrà essere trasferita in ambito del tessuto urbano consolidato edificabile in aumento rispetto alla volumetria presente sul lotto, con atto di asservimento volumetrico. Nell'ambito ove verranno trasferite le volumetrie varranno i parametri della zona urbanistica di appartenenza con esclusione del volume.