



COMUNE DI  
**MISSAGLIA**  
PROVINCIA DI LECCO



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)



## DOCUMENTO DI SCOPING

La rigenerazione urbana e territoriale - Il monitoraggio e gli indirizzi strategici  
*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

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.  
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori



## **11.1 – 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’obiettivo 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.

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

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

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

Le opportunità introdotte dalla L.R. 18/2019 hanno consentito di poter meglio declinare le agevolazioni introdotte preliminarmente attraverso le delibere attuative della legge medesima, di seguito meglio illustrate, ove vengono delineate le strategie poi meglio declinate negli indirizzi strategici del nuovo piano del governo del territorio.



**11.2 – LEGGE REGIONALE N° 18 DEL 26.11.2019 “MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHÉ PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLA LEGGE REGIONALE N° 12 DEL 11.03.2005 (LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO) ED ALTRE LEGGI REGIONALI.  
LE DELIBERE ATTUATIVE**

**11.2 a - Premialità volumetriche e deroghe**

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 all'art. 11 comma 5 e successivi conferendo possibilità ai Comuni con propria deliberazione consigliare di escludere dall'applicazione dei disposti regolamentari porzioni del territorio comunale per motivi di ordine paesaggistico ed ambientale.

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.

A seguito delle considerazioni effettuate rispetto alla pianificazione urbanistica vigente, alla morfologia dei luoghi, alla situazione idrogeologica rilevata dall'ultimo studio idrogeologico del territorio comunale, all'ambiente ed alle rilevanze paesaggistiche presenti sul territorio comunale, le quali vengono di seguito illustrate ed esplicitano le motivazioni, a fronte delle quali, è stata operata la scelta di escludere alcune porzioni del territorio comunale costruito, dall'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Considerato le peculiarità proprie dell'ambito territoriale “CS- *Centro storico e Nuclei di Antica Formazione*” composto dai centri storici delle singole frazioni, nonché dei nuclei sparsi e degli insediamenti a cascina che ancor oggi si distinguono nei contesti agricoli, non si reputa che gli incentivi promossi dai sopra indicati disposti regolamentari possano essere idonei per promuoverne il recupero.

Le differenti tipologie di intervento elencate nei criteri regionali che consentono di acquisire un incremento dell'indice edificatorio, sino ad un massimo del 20%, che, nel caso del centro storico coincide con l'aumento del volume e l'opportunità di operare una deroga sino al 20% del parametro dell'altezza oltre a essere di difficile applicazione negli immobili storici ne determinerebbe anche delle significative criticità.

Considerato inoltre che il Comune di Missaglia ha dato avvio alla procedura di stesura del nuovo piano del governo del territorio e tra i principi enunciati nell'avvio del procedimento è contemplata “*l'introduzione dei criteri di perequazione e compensazione di incentivazioni per il recupero del centro storico e di utilizzo e/o recupero del patrimonio edilizio esistente, avendo come riferimento i nuovi disposti regionali in materia di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*”.

Preso atto pertanto che l'Amministrazione Comunale intende introdurre delle azioni, nell'ambito della stesura del nuovo strumento urbanistico volte al recupero dei vecchi nuclei, in attuazione dei principi propri della L.R. 18/19, che siano maggiormente idonee alla realtà territoriale comunale e conducano ad opportunità concrete di riqualificazione dell'impianto storico e delle cascine sparse nei contesti agricoli.

Dato atto delle succitate considerazioni e valutate le opportunità di incentivazioni promosse dall'art.11 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si reputa inopportuna l'applicazione del disposto normativo per gli ambiti territoriali che afferiscono al centro storico poiché inappropriate rispetto all'impianto dei vecchi nuclei ed alla salvaguardia dei medesimi.

In relazione all'aspetto paesaggistico si esclude altresì l'opportunità di applicazione dell'art. 11 comma 5 ter, relativamente alla possibilità di deroga delle altezze, nel limite del 20% per l'utilizzazione delle volumetrie aggiuntive, in deroga rispetto ai parametri massimi ammessi dall'ambito urbanistico a cui si riferiscono.

Per omogeneità di trattamento e considerazioni vengono esclusi dall'applicazione dei suddetti disposti normativi e regolamentari anche i comparti denominati:

- VS- Ville storiche con parco
- VC- Ville contemporanee con parco

Si reputa diversamente per quanto attiene ai nuclei sparsi denominati "Mulino Cattaneo", "Mulino Frattino" e per la porzione del nucleo storico della "Molinata" che sono classificati dallo studio idrogeologico comunale in ambito R4 di non procedere alla loro esclusione dall'applicazione dei criteri regionali, trattandosi di ambiti territoriali per i quali si reputano efficaci le azioni introdotte dalla suddetta deliberazione. 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.

Considerato inoltre che nelle strategie del documento di piano e nelle azioni poste in essere dallo strumento urbanistico vi è la salvaguardia dei contesti agricoli, la quale si è concretizzata attraverso un progetto di connessione della rete ecologica sovralocale con la rete ecologica comunale e, pertanto, l'edificazione sparsa in zona agricola è considerata, dal medesimo piano, come incongrua e in contrasto rispetto al contesto naturale nel quale si inserisce poiché non compatibile.

Dato inoltre atto di quanto sopra rappresentato si esclude, nella fattispecie di 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" dall'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., per motivazioni di natura paesaggistica ed ambientale.

Dato atto che nell'ambito del progetto urbanistico del piano del governo del territorio è stato individuato IL SISTEMA DELLE VILLE CON PARCHI E GIARDINI meglio declinato negli ambiti territoriali di seguito indicati:

- VV1- Ville con giardino in contesti territoriali ed ambientali sensibili
- VV2- Ville con ampi contesti di valore ambientale
- VV3- Ville con contesti a verde di valore ambientale

I quali sono caratterizzati dalla presenza di edificazione di tipo rada con ampi spazi verdi e costituiscono, nel progetto urbanistico del P.G.T., elemento di connessione tra il tessuto urbano consolidato e la rete ecologica, nonché elemento di appoggio per le connessioni ecologiche nei contesti di costruito esistente.

Il piano urbanistico attraverso il mantenimento di un indice edificatorio basso, nella maggior parte dei casi corrispondente a quanto già costruito sul lotto, ha consentito di mantenere vaste superfici permeabili interne al tessuto urbano consolidato oltre a preservare la percezione dei luoghi, che qualifica il comune, sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.

Dato atto infine che i suddetti ambiti territoriali non sono individuabili quali aree da sottoporre a recupero e/o rigenerazione urbana si reputa opportuno, ai fini della salvaguardia del territorio, escludere i suddetti contesti dall'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..

Ritenuto pertanto a fronte delle motivazioni riportate nella narrativa su esposta di 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 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) – 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 come di seguito indicati:

- 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"*

IL SISTEMA DELLE VILLE CON PARCHI E GIARDINI meglio declinato negli ambiti territoriali di seguito indicati:

- VV1- *Ville con giardino in contesti territoriali ed ambientali sensibili*
- VV2- *Ville con ampi contesti di valore ambientale*
- VV3- *Ville con contesti a verde di valore ambientale*

### **11.2 a - Premialità economiche**

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

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

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

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

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

- per le finalità a), b), c), d), e), g), h), i) di ridurre la percentuale prevista nei criteri regionali al 5%
- l'incentivazione dell'azione di cui al punto f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico artistico ai sensi del D.lgs n° 42/2004 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.

- l'incentivazione dell'azione di cui al punto j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati ed in particolare l'azione j.1 – Bonifica degli edifici – rimozione di MCA e FAV elevando la percentuale prevista nei criteri dal 20% al 30% in uniformità con il punto J.2

- di mantenere per la finalità k) la percentuale prevista nei criteri pari al 15%

Quanto sopra è stato meglio rappresentato nell'Allegato A - rimodulazione percentuali di riduzione – Comune di Missaglia, con le percentuali di riduzione prescelte, allegato alla deliberazione.

### **11.3 – IL BANDO DELLA RIGERAZIONE URBANA PER LA RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE TURISTICO- CULTURALE DEI BORGHI 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:

*"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 cascine, ed in disposti normativi rivolti alla promozione e mantenimento della tradizione storico – culturale del territorio.*

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

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

*Il nucleo storico della frazione di Missagliola risale al XII secolo; nel 1162, si ritrova per la prima volta il suo nome in un documento d'investitura di beni alla chiesa di Monza, e quasi contemporaneamente viene citata "Masarola" in un elenco di possedimenti delle residenze di molti nobili.*

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

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

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

*All'esterno della villa si po' 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 cascine e dei terrazzamenti coltivati nel Parco di Montevicchia 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 piu' 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 carpineto 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 carpineto 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 piu' ampio di riqualificazione dell'edificio dismesso si prevede il recupero del piano piano primo e secondo della villa con una residenza protetta per anziani.*

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

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

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

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO – VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE  
 INDIRIZZI STRATEGICI – DOCUMENTO DI SCOPING - PARTE SECONDA COMUNE DI MISSAGLIA (LC)



-  *Edifici storici esistenti al 1898 ossia antecedente al 1939 > del 70%*
-  *Perimetrazione impianto storico risalente al catasto Teresiano 1721*
-  *Ambito oggetto di intervento*
-  *Ambito di Centro Storico definito nello strumento urbanistico vigente P.G.T.*



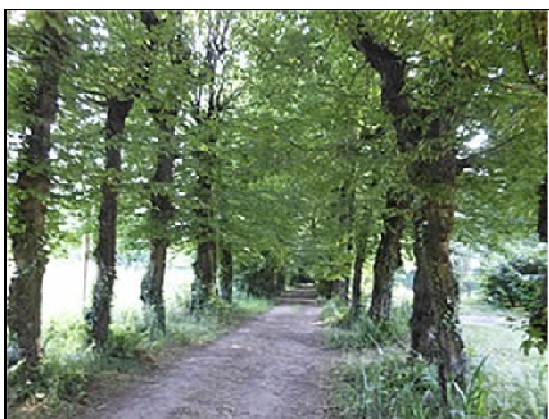


## MISSAGLIOLA BORGO STORICO





## VILLA CIOJA E PARCO STORICO





NUOVO DOCUMENTO DI PIANO – VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE  
INDIRIZZI STRATEGICI – DOCUMENTO DI SCOPING - PARTE SECONDA COMUNE DI MISSAGLIA (LC)









#### **11.4 - 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"*

Si riportano di seguito il progetto di rigenerazione urbana e territoriale che ben rappresenta gli indirizzi strategici del nuovo piano del governo del territorio in materia di rigenerazione urbana e territoriale.

## **PREMESSA**

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 cascine 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 cascine di valore storico – simbolico è stata apposta una campitura ai contesti meritevoli di approfondimenti e di pianificazione attuativa puntuale. Le cascine 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 cascine 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 cascine 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.

Un ulteriore sistema identificato dallo strumento urbanistico è quello delle ville e parco storico che si identificano nella villa Sormani – Marzorati ex Sormani Andreani, Tegnoso – Casa Moneta, Monastero della Misericordia, Villa Cioja; villa Famiglia Vergani (via IV Novembre angolo via Garibaldi)

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.

Un ulteriore 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 rileva 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 sottoutilizzate ed in parte dismessi.

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.

Il Comune di Missaglia ha in corso la revisione del piano del governo del territorio, il quale verrà accompagnato da un piano particolareggiato del centro storico volto ad individuare modalità di intervento semplificate per l'esecuzione degli interventi e con l'introduzione di incentivi di natura economica per il recupero del patrimonio edilizio sottoutilizzato.

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 di cui un esempio possono essere bar – artigianato di servizio alla persona, nonché premialità sotto il profilo economico per gli interventi di ristrutturazione, attraverso una riduzione degli oneri concessori.

L'individuazione degli suddetti ambiti, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., consente, di poter applicare le agevolazioni dirette ed immediate e di poter partecipare a bandi regionali per la rigenerazione urbana e territoriale sia per quanto riguarda le parti pubbliche che per quanto attiene le parti private.

## **LA RIGENERAZIONE TERRITORIALE**

### **A – IL CENTRO STORICO – I NUCLEI STORICI ED IL SISTEMA DELLE CASCINE**

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.

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

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

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

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

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

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 si pone altresì in coerenza con le azioni di premialità già introdotte nella variante urbanistica agli atti del P.G.T., per quanto inerisce il mantenimento dell'impianto della cascina.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ambito dello studio del nuovo piano del governo del territorio verranno valutate rispetto alle diverse realtà territoriali ed in considerazione della ricognizione rispetto alla situazione vincolistica 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.

L'individuazione dei centri storici e dei nuclei di antica formazione tra gli ambiti della rigenerazione territoriale, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., consente, oltre all'introduzione nel nuovo piano del governo del territorio delle azioni in precedenza descritte, di poter applicare le agevolazioni dirette ed immediate e di poter partecipare a bandi regionali per la rigenerazione urbana e territoriale sia per quanto riguarda le parti pubbliche che per quanto attiene le parti private.



## **B – IL SISTEMA DELLE VILLE CON PARCHI E GIARDINI**

Un ulteriore sistema, già strutturato nello strumento urbanistico è quello delle ville e parco storico che si identificano nella villa Sormani – Marzorati ex Sormani Andreani (Missaglia), Tegoso – 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**

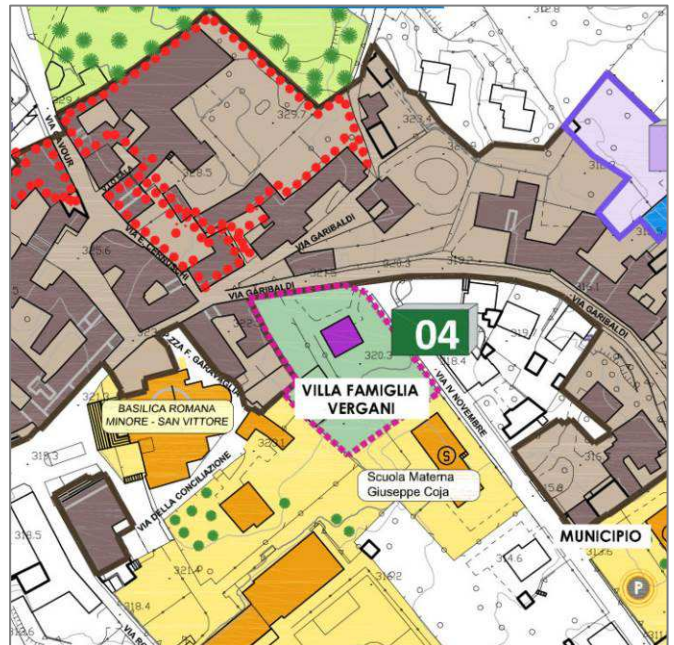
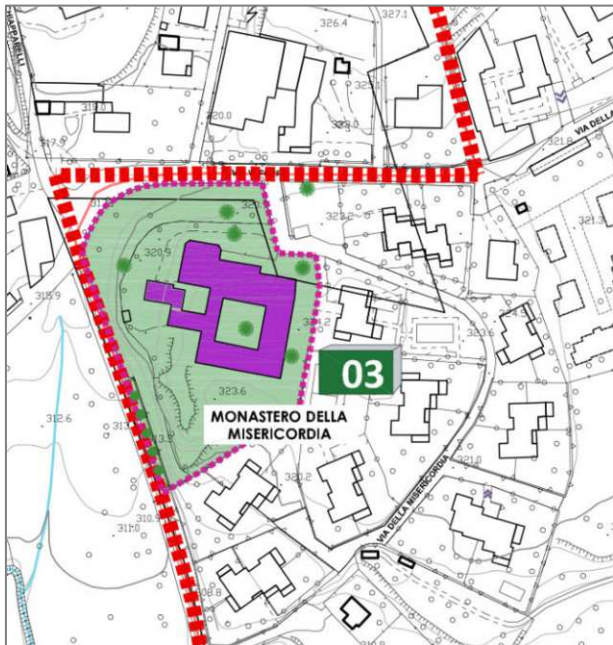
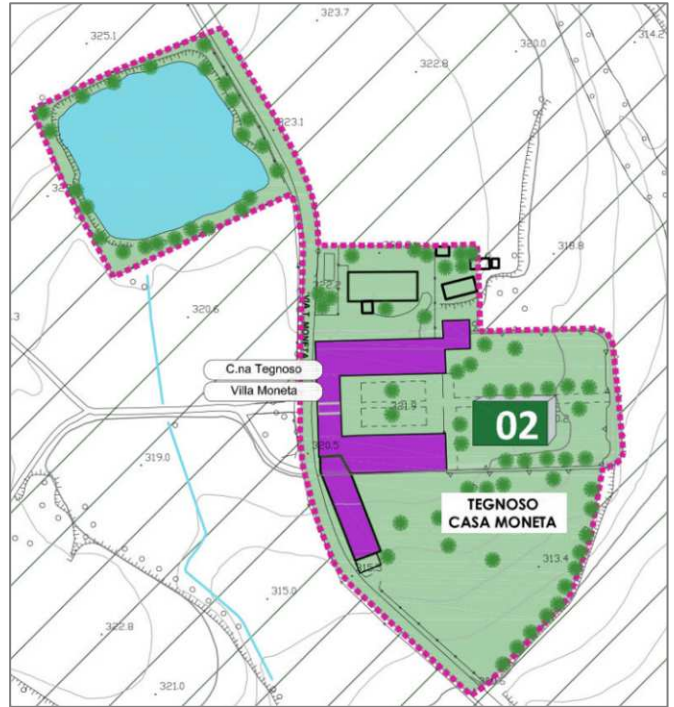
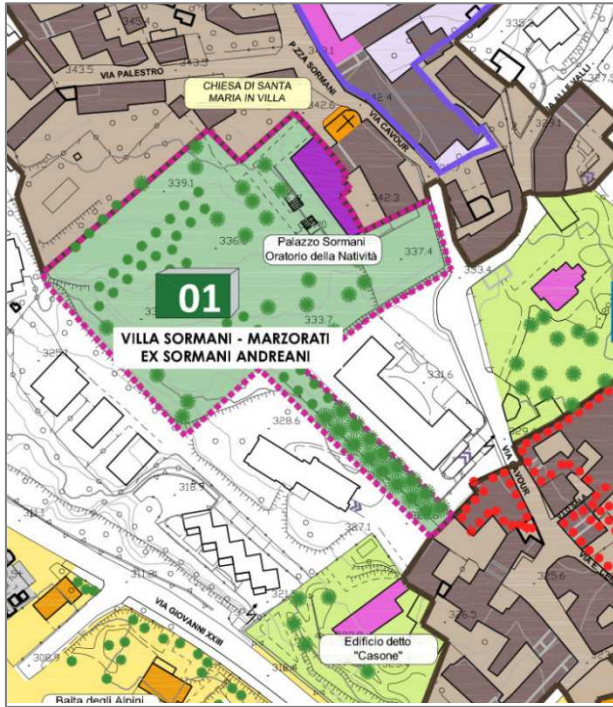
**modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione  
per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile**

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.

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.

**1 VILLA SORMANI – MARZORATI EX SORMANI ANDREANI - 2 TEGNOSO – CASA MONETA - 3 MONASTERO DELLA MISERICORDIA - 4 VILLA FAMIGLIA VERGANI**



## C – I COMPARI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO

### 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.

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.

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 più recente realizzazione, ubicato nel centro della frazione di Contra, con destinazione casa di riposo per suore, attualmente sottoutilizzato.

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, già in precedenza descritto nel dettaglio.

I due immobili dismessi la ex scuola elementare e la ex casa parrocchiale, ubicati nel centro di Lomaniga per la propria ubicazione costituiscono un elemento importante di riqualificazione e rivitalizzazione della frazione, anche quale luogo di aggregazione della comunità locale.

Nella revisione del piano del governo del territorio ed in particolare nell'ambito del piano dei servizi verrà definito il progetto di recupero e valorizzazione dell'edificazione dismessa.

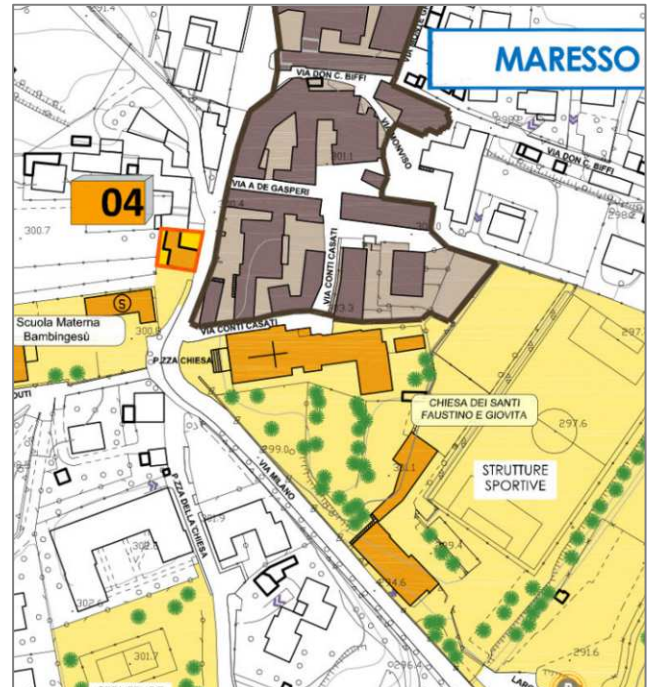
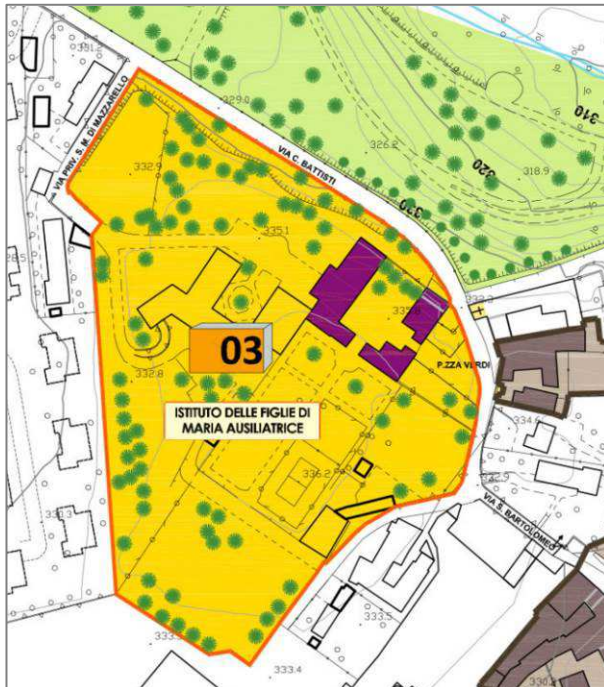
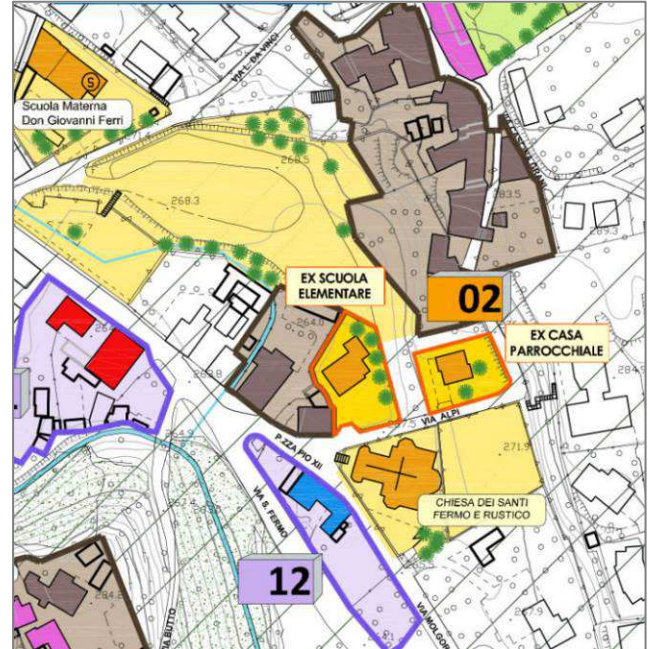
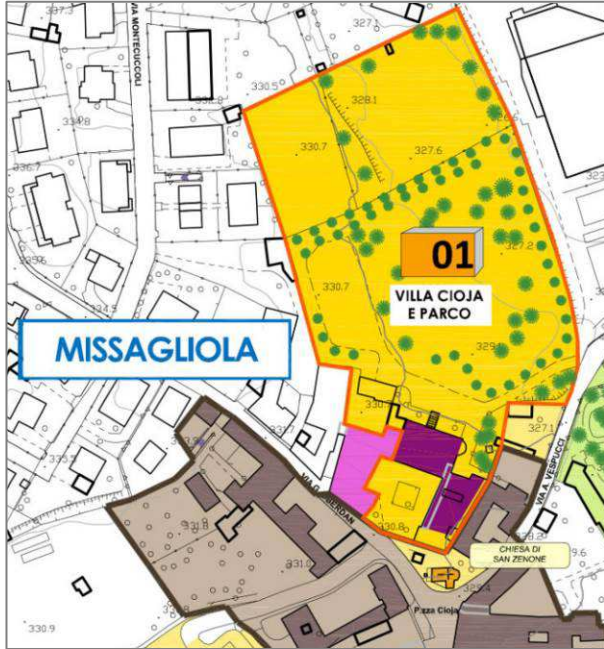
L'Istituto delle Figlie di Maria Ausiliatrice costituisce un compendio di dimensioni importanti ubicato nel centro della frazione di Contra, attualmente molto sottoutilizzato, risulta pertanto di fondamentale importanza definire, nell'ambito della prossima variante urbanistica, un progetto di utilizzo e valorizzazione per prevenirne la dismissione.

I due immobili rustici, ubicati nel centro della frazione di Maresso sono già oggetto di un progetto di riqualificazione urbana per la definizione di un luogo di aggregazione e della razionalizzazione della rete viaria

L'individuazione dei suddetti comparti ed edifici pubblici e/o appartenenti al piano dei servizi quali ambiti della rigenerazione conferisce anche una opportunità per l'Amministrazione Comunale e agli istituti religiosi di partecipare a bandi per l'acquisizione di finanziamenti a fondo perduto per il recupero degli edifici dismessi e la riqualificazione degli spazi urbani.



**1 - VILLA CIOJA E PARCO - 2 EX SCUOLA ELEMENTARE – EX CASA PARROCCHIALE - 3 - IST. DELLE FIGLIE DI MARIA AUSILIATRICE - 4 - IMMOBILI STORICI IN CORSO DI ACQUISIZIONE**



## D- AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

### GLI AMBITI DISMESSI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

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, nella variante al piano del governo del territorio, a schede normative di dettaglio.

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.

E' stata redatta una schedatura dei comparti di seguito elencati ed individuati quali ambiti della rigenerazione urbana

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

#### **COMPARTI DI RECUPERO URBANO O PIANO DI RECUPERO**

**Oggetto di specifica norma di comparto nel vigente strumento urbanistico**

1. **RU1 - ISTITUTO SAN CARLO**
2. **RU2 - COMPARTO VIA VOLTA - VIA CAV- DI VITTORIO VENETO**
3. **RU4 - COMPARTO VIA GARIBALDI**
4. **RU5 - COMPARTO CORSO EUROPA - VIA 1^ MAGGIO**
5. **RU6 LOCALITA' NOVAGLIA**



6. **RU7 - COMPARTO VIA CASCINA PALAZZINA**

7. **PdR 5 - COMPARTO CORSO EUROPA - VIA DESIDERATA**

8. **PdR 7 - “EX CEMENTERIA” VIA DEGLI ULIVI**

#### **COMPARTI RILEVATI COME IMMOBILI DISMESSI**

9. **BIRHAUS VIA MARCONI ANGOLO VIA MISERICORDIA –Missagliola-**

10. **P.I.I. DI VIA RIVA (FU FIVEBT) –Missagliola-**

11. **PIANO DI RECUPERO SOCIETÀ I.B. -via san Fermo angolo via Butto –Lomaniga-**

12. **EX TRATTORIA di via Molgora angolo p.zza Pio XII;**

13. **CONDOMINIO “CALDIROLA” via San Bartolomeo – Contra**

14. **COMPARTO RESIDENZIALE via C.na Pianina – Maresso-**

#### **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 strumento 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.

L'individuazione degli ambiti dismessi quali ambiti della rigenerazione urbana consente di poter operare con interventi immediati in attuazione dei disposti di cui alla L.R. 18/19 e conferisce delle agevolazioni economiche per l'esecuzione del recupero degli immobili.

In particolare si specifica per i singoli ambiti territoriali individuati quali ambiti di rigenerazione urbana come di seguito indicato:

## **COMPARTI DI RECUPERO URBANO O PIANO DI RECUPERO**

### **Oggetto di specifica norma di comparto nel vigente strumento urbanistico**

#### **1. RU1 - ISTITUTO SAN CARLO – Missaglia-**

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 primo piano del governo del territorio prevedeva di intervenire nell'ambito del comparto attraverso un piano particolareggiato e, poneva in capo al comparto il pagamento di perequazioni molto onerose gravando così sulla fattibilità degli interventi.

Nella variante al P.G.T., ora vigente, sono state introdotte delle agevolazioni alle modalità di intervento e ridotti gli oneri compensativi, interventi modulati nell'ambito di una apposita scheda normativa.

Tuttavia in considerazione dei vincoli che gravano sull'ambito territoriale risulta di estrema difficoltà poter dar luogo agli interventi di recupero del comparto dismesso.

La classificazione del compendio tra gli ambiti della rigenerazione consentirà di usufruire di agevolazioni di natura economica e a seguito delle modifiche normative introdotte dalla L.R. 18/19 nella L.R. 12/2005 sarà possibile attraverso la variante urbanistica in corso di redazione adeguare la scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari.

#### **2. RU2 - COMPARTO VIA VOLTA - VIA CAV- DI VITTORIO VENETO – Missaglia-**

Il comparto è interessato dalla presenza di un insediamento artigianale.

Il primo piano del governo del territorio aveva previsto al momento della dismissione dell'attività la realizzazione di edificazione con una capacità edificatoria di media densità ed indice 1,80 mc./mq., mentre il piazzale, pertinenza del comparto, era stato classificato in ambito a rada densità con indice edificatorio 0,50 mc/mq, ed è escluso dall'ambito di trasformazione.

Nella variante al P.G.T., ora vigente, sono state introdotte delle agevolazioni alle modalità di intervento e ridotti gli oneri compensativi. Gli interventi sono stati modulati nell'ambito di una apposita scheda normativa coinvolgendo tutte le aree afferenti al comparto sia la porzione ove vi è l'edificio che il piazzale di pertinenza, in un unico piano di riqualificazione urbana, al momento della dismissione dell'attività ed al cambio di destinazione d'uso nella destinazione residenziale. La pianificazione attuativa dovrà trovare una soluzione viabilistica idonea all'immissione del traffico veicolare, derivante dalla nuova edificazione, sul tratto di via comunale e 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.

La classificazione del compendio tra gli ambiti della rigenerazione consentirà di usufruire di agevolazioni di natura economica e a seguito delle modifiche normative introdotte dalla L.R. 18/19 nella L.R. 12/2005 sarà possibile attraverso la variante urbanistica in corso di redazione adeguare la scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari.

### **3. RU4 - COMPARTO VIA GARIBALDI – Missaglia-**

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

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

Nella variante al P.G.T., ora vigente, sono state introdotte delle agevolazioni alle modalità di intervento e ridotti gli oneri compensativi, interventi modulati nell'ambito di una apposita scheda normativa attraverso la giusta perimetrazione del comparto sino a comprendere anche l'accesso al medesimo dalla via Garibaldi; viene altresì conferita all'intero ambito territoriale un indice edificatorio uniforme rispetto al contesto circostante. In conformità con il progetto di revisione delle perequazioni urbanistiche si ridefiniscono le valorizzazioni al fine di adeguarle al sistema economico contemporaneo.

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

La classificazione del compendio tra gli ambiti della rigenerazione consentirà di usufruire di agevolazioni di natura economica e a seguito delle modifiche normative introdotte dalla L.R. 18/19 nella L.R. 12/2005 sarà possibile attraverso la variante urbanistica in corso di redazione adeguare la scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari.

### **4. RU5 - COMPARTO CORSO EUROPA - VIA 1^ MAGGIO – Missaglia-**

L'ambito, ubicato a sud di Corso Europa all'incrocio con via 1^ Maggio è interessato dalla presenza del distributore di carburante e di un edificio con destinazione bar – discoteca e spazi destinati a parcheggio, questi ultimi ubicati su area di proprietà demaniale con contratto di affitto. In continuità con i suddetti spazi a parcheggio vi sono sempre delle aree destinate alla sosta degli autoveicoli, di proprietà comunale, con accesso da via 1^ Maggio.

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

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

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

La variante urbanistica al P.G.T., oggi vigente, prevede l'inserimento dell'intero ambito territoriale in un piano di riqualificazione e recupero ambientale in cui si prevede la messa a norma del distributore di carburante, la messa in sicurezza del torrente Lavandaia dal Corso Europa, in corrispondenza dell'istituto scolastico, sino a via 1^ Maggio comprendendo l'area della piazzola ecologica.

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

Il progetto urbanistico sopra descritto aderisce al nuovo concetto di “rigenerazione urbana”, introdotto dalla L.R. 31/2014 e di conferire, a tale ambito, la suddetta definizione.  
L’attuazione degli interventi dovrà avvenire con piano di riqualificazione e recupero ambientale, nell’ambito della cui convenzione verranno stabiliti i suddetti accordi pubblico – privato.  
Nel regime transitorio saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene e la messa in sicurezza del distributore.

#### **Variante urbanistica derivante dall’aggiornamento dello studio geologico e del reticolo idrico comunale.**

La revisione dello studio geologico e del reticolo idrico comunale, 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.

Conseguentemente all’apposizione del vincolo, si rileva l’esigenza di apportare delle modifiche a quanto previsto dal vigente strumento urbanistico.

In particolare per quanto attiene il presente compendio era già indicato nella scheda normativa la demolizione e ricostruzione all’interno dell’ambito dell’edificazione esistente, con una possibilità di incremento della stessa pari al 50%.

La variante urbanistica, valutando i vincoli di natura idrogeologica e nel caso particolare la distanza che deve essere mantenuta dalla viabilità di interesse sovracomunale, viene individuata, all’interno del compendio un ambito ove poter realizzare la nuova edificazione.

Viene meglio precisata la norma che vige in regime transitorio ove è consentito effettuare, sull’edificazione esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, non sono ammessi interventi di cambio di destinazione d’uso con aumento del peso insediativo.

E’ consentita la messa in sicurezza del distributore di carburante esistente.

La classificazione del compendio tra gli ambiti della rigenerazione consentirà di usufruire di agevolazioni di natura economica e a seguito delle modifiche normative introdotte dalla L.R. 18/19 nella L.R 12/2005 sarà possibile attraverso la variante urbanistica in corso di redazione adeguare la scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari.

#### **5. RU6 LOCALITA’ NOVAGLIA**

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

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

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

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

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

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

La variante urbanistica al P.G.T., oggi vigente prevede, in via preliminare, la dismissione dell’allevamento intensivo di suini “porcilaia” e la realizzazione di tutti gli interventi di bonifica necessari e funzionali al riuso delle aree, da concertare unitamente al Comune con ARPA ed ASL.. Una parte dell’ambito di trasformazione e della relativa norma di riferimento della scheda urbanistica di comparto, viene qualificata come “rigenerazione urbana”, ai sensi della L.R. 31/2014.

In relazione all'intero compendio regolamentati dalla scheda urbanistica di dettaglio si procede ad individuare come ambiti della rigenerazione urbana la porzione già considerata tale, ai sensi della L.R. 31/14.

La classificazione del compendio tra gli ambiti della rigenerazione consentirà di usufruire di agevolazioni di natura economica e a seguito delle modifiche normative introdotte dalla L.R. 18/19 nella L.R. 12/2005 sarà possibile attraverso la variante urbanistica in corso di redazione adeguare la scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari.

## **6. RU7 - COMPARTO VIA CASCINA PALAZZINA – Lomaniga**

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

Il contesto in cui è ubicato l'insediamento riveste un particolare interesse da un punto di vista ambientale 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 precedente piano del governo del territorio suddivide il compendio, seppur nello stato dei luoghi omogeneo, in differenti zone urbanistiche industriale e residenziale.

La variante urbanistica al P.G.T., oggi vigente prevede l'individuazione del comparto in un unico ambito di riqualificazione urbana per una progettazione unitaria che consenta il recupero del patrimonio edilizio esistente ed un coerente inserimento della volumetria aggiuntiva conferita all'ambito territoriale.

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

Attualmente il compendio risulta essere sottoutilizzato.

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

### Variante urbanistica derivante dall'aggiornamento dello studio geologico e del reticolo idrico comunale.

La revisione dello studio geologico e del reticolo idrico comunale, 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.

Conseguentemente all'apposizione del vincolo, si rileva l'esigenza di apportare delle modifiche a quanto previsto dal vigente strumento urbanistico.

La variante urbanistica, valutando i vincoli di natura idrogeologica e nel caso particolare la distanza dai confini, individua l'area, all'interno del compendio, ove poter realizzare la nuova edificazione.

Viene meglio precisata la norma che vige in regime transitorio ove è consentito effettuare, sull'edificazione esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, non sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso con aumento del peso insediativo, nell'ambito della fascia di rispetto fluviale

La classificazione del compendio tra gli ambiti della rigenerazione consentirà di usufruire di agevolazioni di natura economica e a seguito delle modifiche normative introdotte dalla L.R. 18/19 nella L.R. 12/2005 sarà possibile attraverso la variante urbanistica in corso di redazione adeguare la scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari.

#### **7. PdR 5 - COMPARTO CORSO EUROPA - VIA DESIDERATA – Missaglia-**

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.

Il precedente piano del governo del territorio prevedeva un ambito di trasformazione conferendo al comparto una destinazione commerciale no –food non valutando gli aspetti viabilistici interconnessi alla realizzazione di un insediamento commerciale ed all'impossibilità di poter eliminare l'edificio tecnologico della Telecom.

La variante urbanistica al P.G.T., oggi vigente, considerando l'impossibilità di eliminazione del volume tecnologico esistente, conferisce un indice edificatorio all'ambito territoriale, per il quale viene rettificato il perimetro al fine di comprendere anche gli spazi necessari alla realizzazione della nuova viabilità collegamento a sud del comparto tra Corso Europa e via Desiderata con la conseguente revisione degli spazi a parcheggio condominiale. In attuazione delle previsioni contenute nello studio viabilistico è posta in capo al comparto la razionalizzazione della rotatoria lungo Corso Europa in corrispondenza dell'innesto con via Garibaldi

La classificazione del compendio tra gli ambiti della rigenerazione consentirà di usufruire di agevolazioni di natura economica e a seguito delle modifiche normative introdotte dalla L.R. 18/19 nella L.R 12/2005 sarà possibile attraverso la variante urbanistica in corso di redazione adeguare la scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari.

#### **8. PdR 7 - “EX CEMENTERIA” VIA DEGLI ULIVI- Lomaniga- località Oliva**

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

Il precedente piano del governo del territorio prevedeva sia per l'edificio storico della ex Cementeria, oggi dismesso che per il comparto sottostante industriale con la presenza di attività consolidate insediate la preventiva redazione di un piano particolareggiato denominato P.P.2.

La variante urbanistica al P.G.T., oggi vigente, 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.

La classificazione del compendio tra gli ambiti della rigenerazione consentirà di usufruire di agevolazioni di natura economica e a seguito delle modifiche normative introdotte dalla L.R. 18/19 nella L.R 12/2005 sarà possibile attraverso la variante urbanistica in corso di redazione adeguare la scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari.



## COMPARTI RILEVATI COME IMMOBILI DISMESSI

### 9. 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.

La classificazione del compendio tra gli ambiti della rigenerazione consentirà di usufruire di agevolazioni di natura economica e a seguito delle modifiche normative introdotte dalla L.R. 18/19 nella L.R. 12/2005 sarà possibile attraverso la variante urbanistica in corso di redazione adeguare la scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari.

### 10. 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.

La classificazione del compendio tra gli ambiti della rigenerazione consentirà di usufruire di agevolazioni di natura economica e a seguito delle modifiche normative introdotte dalla L.R. 18/19 nella L.R. 12/2005 sarà possibile attraverso la variante urbanistica in corso di redazione adeguare la scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari.

### 11. 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 classificazione del compendio tra gli ambiti della rigenerazione consentirà di usufruire di agevolazioni di natura economica e a seguito delle modifiche normative introdotte dalla L.R. 18/19 nella L.R. 12/2005 sarà possibile attraverso la variante urbanistica in corso di redazione adeguare la scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari.

### **12.EX TRATTORIA di via Molgora angolo p.zza Pio XII – Lomaniga-**

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 pubbliche per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio di cui il contesto territoriale è carente.

La classificazione del compendio tra gli ambiti della rigenerazione consentirà di usufruire di agevolazioni di natura economica e a seguito delle modifiche normative introdotte dalla L.R. 18/19 nella L.R. 12/2005 sarà possibile attraverso la variante urbanistica in corso di redazione adeguare la scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari.

### **13.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.

La classificazione del compendio tra gli ambiti della rigenerazione consentirà di usufruire di agevolazioni di natura economica e a seguito delle modifiche normative introdotte dalla L.R. 18/19 nella L.R. 12/2005 sarà possibile attraverso la variante urbanistica in corso di redazione inserire apposita scheda normativa di dettaglio

### **14.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.

La classificazione del compendio tra gli ambiti della rigenerazione consentirà di usufruire di agevolazioni di natura economica e a seguito delle modifiche normative introdotte dalla L.R. 18/19 nella L.R. 12/2005 sarà possibile attraverso la variante urbanistica in corso di redazione inserire apposita scheda normativa di dettaglio



Stralcio legenda “Tavola 1° Individuazione ambiti della rigenerazione urbana e territoriale”

**INDIVIDUAZIONE AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE**

art. 8.bis, comma 1, L.R.12/2005

**AMBITI DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE**

**A - IL TESSUTO STORICO**



I CENTRI STORICI:

MISSAGLIA - MISSAGLIOLA - CONTRA - LOMANIGA - MARESSO - OSSOLA - BARRIANO

**01 I NUCLEI STORICI E IL SISTEMA DELLE CASCINE**

- |                              |                        |                              |
|------------------------------|------------------------|------------------------------|
| 1. VALLE SANTA GROCE         | 20. C.NA PIANETTA IIA  | 38. ALBAREDA C.NA ALBAREDA   |
| 2. MOLINATA                  | 21. C.NA PIANETTA IIIA | 39. C.NA CERNUSCHINA -       |
| 3. C.NA INTROINI             | 22. C.NA PIANETTA IVA  | C.NA CERNUSCA                |
| 4. C.NA S. APOLLONIA         | 23. C.NA PIANETTA VA   | 40. C.NA PALAZZINA           |
| 5. C.NA PALAZZONE            | 24. C.NA PIANETTA VIA  | 41. C.BA BUTTO               |
| 6. C.NA RONCO                | 25. C.NA PAOLINA       | 42. NOVAGLIA - C.NA NOVAGLIA |
| 7. C.NA BELLESINA            | EX C.NA GIUSEPPINA     | 43. C.NA BRUSEE'             |
| 8. C.NA FORNACE              | 26. OLIVA - C.NA OLIVA | 44. C.NA NOVELLEE'           |
| 9. C.NA MOLGORA              | 27. C.NA PILA          | 45. C.NA CAPARRA             |
| 10. VILLA ROMA               | 28. C.NA NUOVA         | 46. C.NA MOLINO FRATINO      |
| 11. C.NA CAMPACCIO           | 29. BELGIGLIO          | MOLINO SUPERIORE             |
| 12. C.NA SELVATICA           | 30. SELEGGIO           | 47. C.NA PIANINA             |
| 13. C.NA ISOLABELLA          | 31. C.NA DESIDERATA    | 48. C.NA MOLINO CATTANEO     |
| 14. C.NA MONTE               | 32. C.NA BELZOINO      | MOLINO INFERIORE             |
| 15. C.NA TORRE               | 33. C.NA RIVA          | 49. MARESSOLETTO             |
| 16. IL MOLINELLO             | 34. C.NA AGAZZINO      | 50. C.NA BRUGHIERA           |
| 17. RENGIONE - C.NA RENGIONE | 35. CAMPU' SUPERIORE   | 51. BERGAMINETTA             |
| 18. C.NA GREMELLI            | 36. CAMPU' INFERIORE   | 52. C.NA BORROMEO            |
| 19. C.NA PIANETTA IA         | 37. C.NA GIULIA        | 53. LA BERGAMINA             |
|                              |                        | 54. MARESSOLO CORNO          |



Comparti dismessi e/o sottoutilizzati in ambito storico



Cascine di impianto storico

**B - LE VILLE CON PARCHI E GIARDINI**



Il sistema delle ville con parchi e giardini

- 1 - VILLA SORMANI - MARZORATI EX SORMANI ANDREANI
- 2 - TEGNOSO - CASA MONETA
- 3 - MONASTERO DELLA MISERICORDIA
- 4 - VILLA FAMIGLIA VERGANI

**C - I COMPARTI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO**

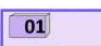


Le Ville con parco storico - Gli edifici pubblici dismessi

- 1 - VILLA CIOJA E PARCO
- 2 - EX SCUOLA ELEMENTARE - EX CASA PARROCCHIALE
- 3 - ISTITUTO DELLE FIGLIE DI MARIA USILIATRICE
- 4 - IMMOBILI STORICI IN CORSO DI ACQUISIZIONE

**AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA**

**D - GLI AMBITI DISMESSI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**



COMPARTI DISMESSI E/O SOTTOUTILIZZATI

**COMPARTI DI RECUPERO URBANO O PIANO DI RECUPERO**

Oggetto di specifica norma di comparto nel vigente strumento urbanistico

- |  |   |
|--|---|
| 1. RU1 - ISTITUTO SAN CARLO                              | 5. RU6 LOCALITA' NOVAGLIA                         |
| 2. RU2 - COMPARTO VIA VOLTA - VIA CAV- DI VITORIO VENETO | 6. RU7 - COMPARTO VIA CASCINA PALAZZINA           |
| 3. RU4 - COMPARTO VIA GARIBALDI                          | 7. PdR 5 - COMPARTO CORSO EUROPA - VIA DESIDERATA |
| 4. RU5 - COMPARTO CORSO EUROPA - VIA 1^ MAGGIO           | 8. PdR 7 - "EX CEMENTERIA" VIA DEGLI ULIVI        |

**COMPARTI RILEVATI COME IMMOBILI DISMESSI**

- |  |  |
|--|--|
| 9. BIRHAUS VIA MARCONI ANGOLO VIA MISERICORDIA - Missagliola-                    | 12. EX TRATTORIA di via Molgora angolo p.zza Pio XII;  |
| 10. P.I.I. DI VIA RIVA (FU FIVEBT) - Missagliola-                                | 13. CONDOMINIO "CALDIROLA" via San Bartolomeo - Contra |
| 11. PIANO DI RECUPERO SOCIETA' I.B. - via san Fermo angolo via Butto - Lomaniga- | 14. COMPARTO RESIDENZIALE via C.na Pianina - Maresso-  |



immobili prevalentemente ad uso residenziale



immobili prevalentemente ad uso non residenziale

**LEGENDA:**



ambiti boscati



principali servizi pubblici esistenti



corsi d'acqua



ville con parco



Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone









## 12- LO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. VIGENTE

E' stato predisposto apposito elaborato di sintesi grafico (allegato 2) nel quale sono è stato riportato lo stato di attuazione dello strumento urbanistico avendo come riferimento: gli interventi recepiti dalla vigente strumentazione urbanistica poiché in fase di attuazione al momento della redazione del nuovo strumento urbanistico, la pianificazione attuativa del piano delle regole per la maggior parte consistente in permessi di costruire convenzionati, le previsioni contenute nell'originario documento di piano risalente alla sua approvazione nel 2013.

| COMPARTI PGT PREVIGENTE |                                      | STATO            | CONSISTENZA  |
|-------------------------|--------------------------------------|------------------|--|
| 1                       | PCC6 Comparto via Montessori         | ATTUATO          | 300,00 mc                                 |
| 2                       | AUTr2 Comparto via Battisti/Agazzino | ATTUATO IN PARTE | attuati 6,873,16 mc<br>su 9,478,15 mc     |
| 3                       | AUTr7 Comparto via Volta             | ATTUATO          | 3.031,50 mc                               |
| 4                       | PR 2 Comparto Missagliola            | ATTUATO          | 4.245,70 mc                              |
| 5                       | PR 5 Comparto via XXV Aprile         | ATTUATO          | 421,00 mc                               |
| 6                       | PII Comparto via Riva                | ATTUATO IN PARTE | attuati 2.145,00 mc<br>su 12,427,00 mc  |

| DOCUMENTO DI PIANO |                                     | STATO            | CONSISTENZA   |
|--------------------|-------------------------------------|------------------|---|
| 1                  | AT1 Comparto                        | ATTUATO          | 0 mc       |
| 2                  | AT2 Comparto                        | NON ATTUATO      | 0 mc       |
| 3                  | AT3 Comparto via della Misericordia | ATTUATO IN PARTE | 369,00 mc  |
| 4                  | AT4 Comparto                        | NON ATTUATO      | 0 mc       |
| 5                  | PPAI Novaglia                       | NON ATTUATO      | 0 mc       |

| NORME SPECIALI ZONA VV3 |               | STATO   | CONSISTENZA  |
|-------------------------|---------------|---------|--|
| 1                       | VV3 Norma VV3 | ATTUATO | 400 mc  |
| 2                       | VV3 Norma VV3 | ATTUATO | 400 mc  |

**AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE  
 E RIGENERAZIONE URBANA - PGT VIGENTE**

|    |  | STATO       | CONSISTENZA   |
|----|--|-------------|---|
| 1  | <b>RU1</b> Recupero Urbano Istituto San Carlo  | NON ATTUATO | volume esistente                     |
| 2  | <b>RU2</b> Recupero Urbano via Volta   | NON ATTUATO | 3.400,00 mc                          |
| 3  | <b>RU3</b> Rigenerazione Urbana ex cinema Garibaldi  | ATTUATO     | 4.500,00                             |
| 4  | <b>RU4</b> Recupero Urbano via Garibaldi   | NON ATTUATO | 6.670,00 mc                          |
| 5  | <b>RU5</b> Rigenerazione Urbana Corso Europa   | NON ATTUATO | 4.230,00                             |
| 6  | <b>RU6</b> Riqualificazione e recupero urbano - Rigenerazione Urbana Piano Particolareggiato d'Ambito Novaglia | NON ATTUATO | 17.700,00                            |
| 7  | <b>RU7</b> Recupero Urbano via Cascina Palazzina   | NON ATTUATO | 8.500,00 mc                          |
| 8  | <b>PdR1</b> Piano di Recupero via Cavour   | NON ATTUATO | volume esistente                     |
| 9  | <b>PdR2</b> Piano di Recupero ex albergo Corona  | NON ATTUATO | volume esistente                    |
| 10 | <b>PdR3</b> Piano di Recupero via Cernuschi  | NON ATTUATO | volume esistente                   |
| 11 | <b>PdR4</b> Piano di Recupero Villa Moneta - Tegnoso   | NON ATTUATO | volume esistente                   |
| 12 | <b>PdR5</b> Piano di Recupero Corso Europa   | NON ATTUATO | volume esistente +<br>4.035,00 mc  |
| 13 | <b>PdR6</b> Piano di Recupero Via Giuditta Pasta   | NON ATTUATO | volume esistente                   |
| 14 | <b>PdR7</b> Piano di Recupero ex cemeniteria Lomaniga  | NON ATTUATO | volume esistente                   |

**PIANI DI LOTTIZZAZIONE - PGT VIGENTE**

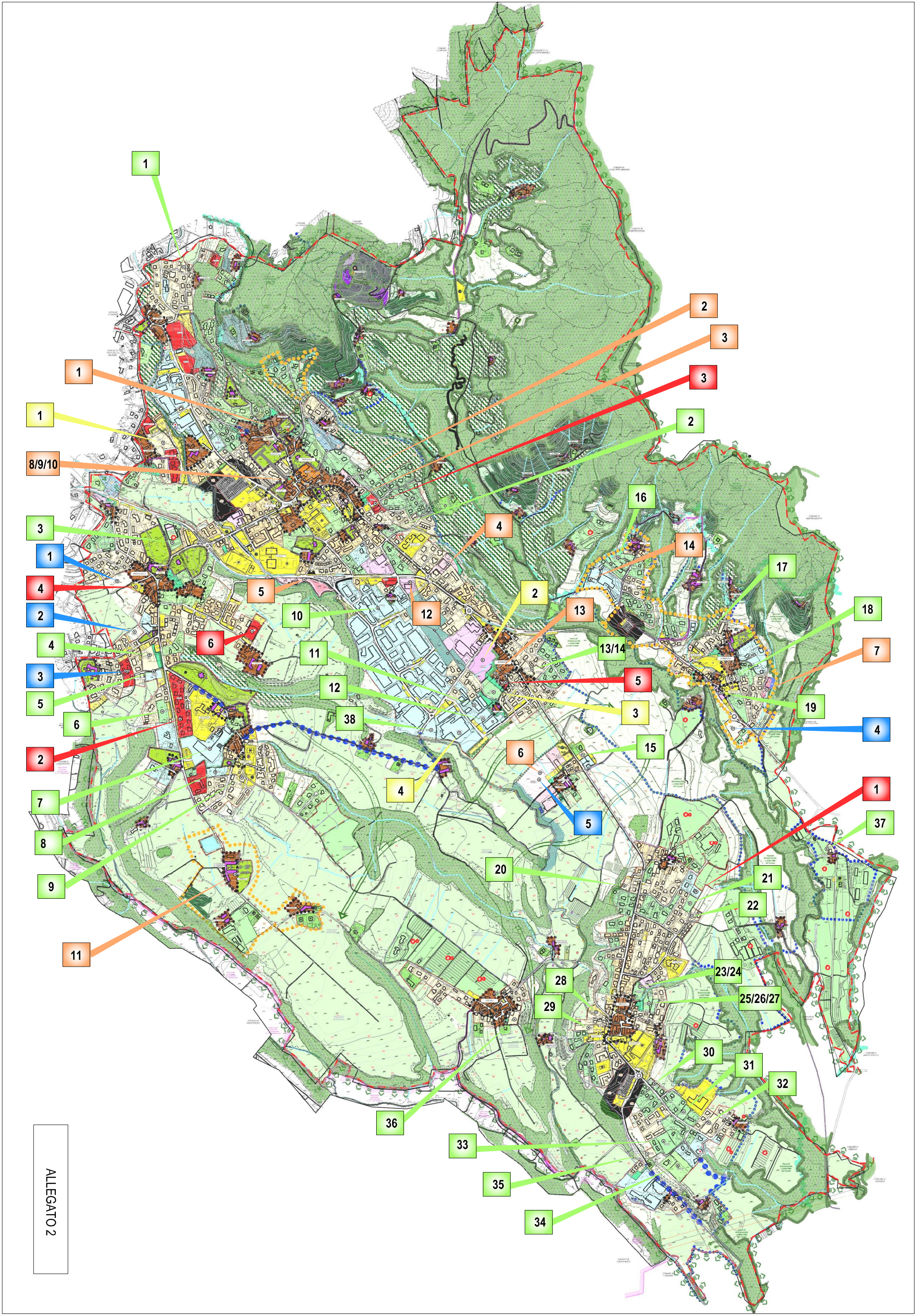
|   |  | STATO       | CONSISTENZA  |
|---|--|-------------|--|
| 1 | <b>PA1</b> Piano di Lottizzazione via Lavandaia ex PL Rengione | NON ATTUATO | 12.786,00 mc      |
| 2 | <b>PA2</b> Piano di Lottizzazione via XXV Aprile Barriano      | NON ATTUATO | 7.067,50 mc       |
| 3 | <b>PA3</b> Piano di Lottizzazione via G. Rossini Barriano      | NON ATTUATO | 3.916,00 mc       |
| 4 | <b>PA4</b> Piano di Lottizzazione via G. Agnesi Barriano       | NON ATTUATO | 14.132,75 mq slp  |

| PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI - PGT VIGENTE |       |  |   |
|---|-------|--|---|
|   |       | STATO  | CONSISTENZA   |
| 1   | PdC1  | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via alle Gemelle - Molinata | NON ATTUATO 10.080,00 mc                                |
| 2   | PdC2  | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Garibaldi - Missaglia   | NON ATTUATO 1.800,00 mc                                 |
| 3   | PdC3  | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Corso Europa - Missagliola  | IN CORSO DI ATTUAZIONE 1.000,00 mq slp                  |
| 4   | PdC4  | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Marconi - Missagliola   | NON ATTUATO 4.723,25 mc realizzati su 7.000,00 mc       |
| 5   | PdC5  | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Agazzino - Contra       | ATTUATO 1.200,00 mc                                     |
| 6   | PdC6  | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Agazzino - Contra       | NON ATTUATO 2.835,00 mc                                 |
| 7   | PdC7  | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via S. Bartolomeo - Contra  | NON ATTUATO 16.440,00 mq slp                            |
| 8   | PdC8  | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via San Bartolomeo - Contra | IN CORSO DI ATTUAZIONE 610 mc realizzati su 1.000,00 mc |
| 9   | PdC9  | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Cacciatori - Contra     | NON ATTUATO 800,00 mc compreso l'esistente              |
| 10  | PdC10 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via 1° Maggio - Missaglia   | ATTUATO 10.143,00 mq slp                                |
| 11  | PdC11 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via G. Agnesi - Barriano    | NON ATTUATO volume esistente                            |
| 12  | PdC12 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via G. Agnesi - Barriano    | NON ATTUATO 3.120,00 mq slp                             |
| 13  | PdC13 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via XXV Aprile- Barriano    | NON ATTUATO 2.320,00 mc                                 |
| 14  | PdC14 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Vivaldi - Barriano      | NON ATTUATO 1.990,00 mc                                 |
| 15  | PdC15 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Manzoni - Novaglia      | NON ATTUATO 1.360,00 mc                                 |
| 16  | PdC16 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via degli Ulivi - Oliva     | NON ATTUATO 2.400,00 mc                                 |
| 17  | PdC17 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Alpi - Lomaniga         | NON ATTUATO 1.070,00 mc                                 |
| 18  | PdC18 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Alpi - Lomaniga         | NON ATTUATO 1.420,00 mc                                 |
| 19  | PdC19 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via San Fermo - Lomaniga    | NON ATTUATO volume esistente                            |
| 20  | PdC20 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via A. Manzoni - Maresso    | NON ATTUATO 600,00 mc                                   |



| PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI - PGT VIGENTE |       |  |   |
|---|-------|--|---|
|   |       | STATO  | CONSISTENZA   |
| 21  | PdC21 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via San Francesco- Maresso        | ATTUATO 1.620,00 mc                            |
| 22  | PdC22 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via San Francesco- Maresso        | ATTUATO 1.470,00 mc                            |
| 23  | PdC23 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Madonnina - Maresso           | IN CORSO DI ATTUAZIONE 2.880,00 mq slp         |
| 24  | PdC24 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Madonnina - Maresso           | NON ATTUATO 1.633,50 mc                        |
| 25  | PdC25 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Don C. Biffi - Maresso        | NON ATTUATO 1.226,50 mc                        |
| 26  | PdC26 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Don C. Biffi - Maresso        | NON ATTUATO 723,25 mc                          |
| 27  | PdC27 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Don C. Biffi - Maresso        | ATTUATO 1.028,50 mc                            |
| 28  | PdC28 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via dei mulini- Maresso           | NON ATTUATO 3.690,00 mc                        |
| 29  | PdC29 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Piazza Chiesa - Maresso           | NON ATTUATO 4.000,00 mc                       |
| 30  | PdC30 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via San Carlo Borromeo - Maresso  | IN CORSO DI ATTUAZIONE 800,00 mc             |
| 31  | PdC31 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via San Carlo Borromeo - Maresso  | ATTUATO 528,60 mc realizzati su 1.100,00 mc  |
| 32  | PdC32 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via San Carlo Borromeo - Maresso  | NON ATTUATO 3.370,00 mc                      |
| 33  | PdC33 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Don E. Molteni - Maresso      | NON ATTUATO 2.475,00 mc                      |
| 34  | PdC34 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Don E. Molteni - Maresso      | NON ATTUATO 1.540,00 mc                      |
| 35  | PdC35 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Milano - Maresso              | NON ATTUATO 1.300,00 mc                      |
| 36  | PdC36 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Adda - Ossola                 | NON ATTUATO 2.290,00 mc                      |
| 37  | PdC37 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via Kennedy - Loc. c.na Bergamina | NON ATTUATO volume esistente                 |
| 38  | PdC38 | Permesso di Costruire Convenzionato<br>Via G. Rossini - Barriano         | NON ATTUATO 2.520,00 mq slp                  |





ALLEGATO 2

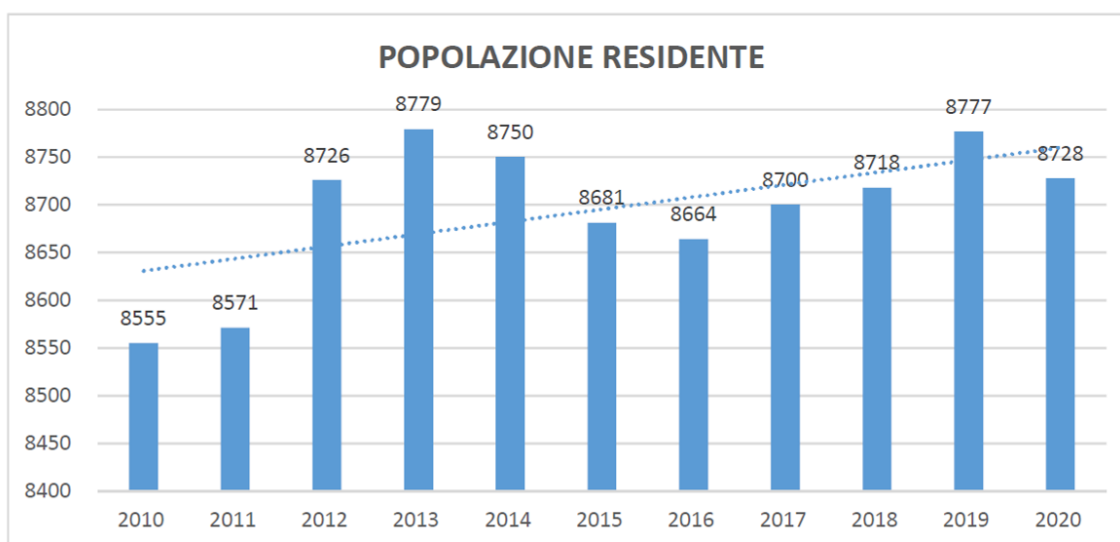


### 13 - ANALISI DEMOGRAFICA DEL TREND DI CRESCITA DELLA POPOLAZIONE

(riferita agli ultimi 10 anni )

La popolazione a Missaglia negli ultimi dieci anni ha avuto un incremento di 173 abitanti, passando da 8555 abitanti nell'anno 2010 a 8728 abitanti nell'anno 2020, con una crescita media di circa 18 abitanti l'anno.

| POPOLAZIONE RESIDENTE NEGLI ULTIMI 10 ANNI |                       |  |
|--|-----------------------|--|
| ANNO                                       | POPOLAZIONE RESIDENTE | VARIAZIONE RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE  |
| 2010                                       | 8555                  | /  |
| 2012                                       | 8726                  | 16                                       |
| 2013                                       | 8779                  | 155                                      |
| 2014                                       | 8750                  | -29                                      |
| 2015                                       | 8681                  | -69                                      |
| 2016                                       | 8664                  | -17                                      |
| 2017                                       | 8700                  | 36                                       |
| 2018                                       | 8718                  | 18                                       |
| 2019                                       | 8777                  | 59                                       |
| 2020                                       | 8728                  | -49 * dato anomalo per pandemia COVID 19 |





#### **14- IL MONITORAGGIO E GLI INDIRIZZI STRATEGICI DEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.**

Viene riportato di seguito, rispetto alle diverse aree tematiche, il monitoraggio relativo agli indirizzi strategici poi concretizzati in azioni nel vigente strumento urbanistico.

La verifica dell'esecuzione delle finalità che si era prefissa la variante urbanistica risulta di fondamentale importanza al fine di poter rilevare le difficoltà che hanno determinato la non esecuzione di alcune previsioni e pertanto introdurre quelle varianti necessarie al fine di superare le criticità incontrate nell'esecuzione degli interventi.

Nella definizione degli indirizzi strategici costituisce importante elemento di riferimento lo stato di attuazione delle previsioni edificatorie, l'andamento demografico della popolazione e tutte le premesse progettuali poste in essere dall'Amministrazione comunale in tema di rigenerazione urbana e rigenerazione territoriale.



## AMBIENTE

**OBIETTIVO GENERALE:  
GARANTIRE LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI**

### P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

#### Monitoraggio:

##### **a) Ampliamento Parco di Montevecchia e della Valle del Curone**

Regione Lombardia con propria deliberazione ha approvato l'ampliamento del Parco di Montevecchia e della Valle del Curone, che coinvolge una importante porzione di territorio comunale, in esecuzione della previsioni contenute nel vigente piano del governo del territorio. Nella recente variante urbanistica di adeguamento allo studio idrogeologico è stata recepita nella strumentazione urbanistica la nuova perimetrazione.

Il Parco di Montevecchia e della Valle del Curone ha in corso di redazione l'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento per gli ambiti oggetto di ampliamento.

##### **b) Progetto di rete ecologica con interconnessione tra gli habitat e le aree sottoposte a tutela**

Nel vigente strumento urbanistico è contenuto un progetto di rete ecologica che definisce le interconnessioni tra gli habitat e le aree sottoposte a tutela, le aree agricole di valore paesistico e le aree di appoggio della rete, attraverso la definizione di corridoi ecologici, della valorizzazione delle lingue boscate lungo gli argini dei corsi d'acqua, qualificabili come terrazzamenti di valore ambientale e delle macchie boscate sparse.

Quanto sopra ha consentito di conservare l'identità delle singole frazioni del comune, evitando l'unione del costruito attraverso interventi di espansione residenziale.





**c) Esecuzione del progetto di mobilità dolce e sentieristica**

Sono state eseguite i collegamenti di mobilità dolce di seguito elencati:

- Ciclopedonale Barriano- Maresso (via XXV Aprile) dall'incrocio di via Agnesi sino a C.na Pianina
- Pedonale / Ciclopedonale: dall'ambito AT3 in via della Misericordia sino all'ingresso del Monastero
- Ciclopedonale di collegamento tra via Misericordia e via Marconi (in fase di avanzata realizzazione)
- Pedonale/ Ciclopedonale lungo via Agazzino da via Battisti a C.na Agazzino
- Pedonale/ Ciclopedonale da via Marconi a via S. Maria Mazzarello
- Pedonale/ Ciclopedonale da S.P. 54 Corso Europa fino a via Vespucci
- Pedonale Maresso via S. Carlo Borromeo- via Don Gnocchi
- Pedonale da via Roma a via Saleggio lungo la S.P. n° 54
- Riconnessione sentiero con formazione guado naturale nel torrente Nava tra Casatenovo e Bosco C.na Brusè
- Pedonale via C.na Desiderata incrocio via Garibaldi
- Pedonale via Puccini- via Rossini
- Pedonale Lomaniga: via S. Fermo dalla rotonda del cimitero fino a via Da Vinci
- Ciclopedonale nel parco dei Vagoncini da via Pianetta 1^ a via delle Valli



### **Indirizzi Strategici:**

Nell'ambito della stesura del nuovo documento di piano e della variante al piano dei servizi ed al piano delle regole si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

- 1) Qualificazione ed integrazione della mobilità dolce urbana e sviluppo dei percorsi pedonali nelle aree di valore ambientale interne al territorio comunale e dei comuni limitrofi in continuità rispetto a quanto già eseguito e quanto previsto nello studio viabilistico.  
In particolare:
  - Adesione al progetto sovralocale promosso dalla Provincia di Lecco, Parco di Montevecchia e della Valle del Curone, Comuni del Casatese e Meratese per la riconnessione delle ciclopedonali sovracomunali con anche i collegamenti con le stazioni e Villa Greppi.
  - Prosecuzione della ciclopedonale nel Parco dei vagoncini da C.na Pila a via degli Ulivi
  - Progetto di sentieristica Ciclopedonale Località Butto/ Pianina e via Martiri de Valaperta fino a C.na Cattaneo
  - Realizzazione di percorso Ciclopedonale nel Parco Pubblico da Via Da Vinci a Via Alpi
  - Realizzazione di ciclopedonale nella frazione di Barriano dalla 1<sup>a</sup> rotonda di Lomaniga sino al Cimitero.
- 2) Promozione turistico – ricettiva del territorio tra i diversi sistemi di valore naturalistico ed ambientale storico quali il sistema naturalistico ed ambientale del Parco di Montevecchia e delle Valle del Curone con i terrazzamenti, il sistema delle ville storiche con parco, il sistema dei cascinali storici nell'ambito del progetto di riqualificazione di Villa Cioja.
- 3) Salvaguardia e tutela degli ambiti boscati, attraverso il recepimento delle indicazioni contenute nel PIF provinciale e nel PIF del Parco Regionale di Montevecchia e del Curone e previsione di interventi di recupero ambientale e paesaggistico, anche con l'utilizzo delle risorse acquisite con il sistema delle aree verdi.
- 4) Tutela e valorizzazione dei corsi appartenenti al reticolo idrico principale e minore al fine dell'utilizzo della risorsa quale prevenzione alle problematiche di natura idrogeologica e sismica, con il monitoraggio dei fronti franosi e la dilavazione delle sponde dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale.
- 5) Azioni volte alla valorizzazione, attraverso la fruizione pubblica del laghetto sito in località Tegnoso, proprietà privata di pertinenza della Villa Moneta.





**VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI  
(PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL NUOVO P.G.T.)**

## **AMBIENTE NATURALE**

Nell'ambito del Sistema Ambientale la VAS, unitamente alle indicazioni fornite dal nuovo piano del governo del territorio, si pone gli obiettivi a seguito precisati:

1. Conservazione e valorizzazione quale risorsa ambientale le aree boscate ed agricole oltre che degli ambiti caratterizzati da alti livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi (flora, fauna), corridoi ecologici.
2. Valorizzazione delle aree protette attraverso la valorizzazione, la tutela e la promozione delle aree appartenenti al Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone e degli ambiti territoriali oggetto del recente ampliamento
3. Valorizzazione del reticolo idrico minore e degli habitat oltre che degli ambiti prativi e boscati, questi ultimi anche attraverso il recepimento delle azioni introdotte dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Lecco e del Piano di Indirizzo Forestale del Parco di Montevecchia e della Valle del Curone.

## **I PERCORSI**

La continua promozione e valorizzazione dei percorsi negli ambiti di valore naturalistico ed ambientale, consente alla popolazione residente ed al turismo locale una maggior vivibilità e fruibilità, anche in considerazione del recente aumento della frequentazione dei luoghi a seguito della pandemia COVID- 19

Il presente indirizzo di piano è sostenuto dalla VAS poiché prevede un potenziamento della fruibilità del sistema ambientale comunale.

Riveste una significativa importanza l'azione introdotta di una promozione della sentieristica anche a livello sovralocale con il coinvolgimento della Provincia di Lecco Parco di Montevecchia e della Valle del Curone, Comuni del Casatese e Meratese per la riconnessione delle ciclopedonali sovracomunali con anche i collegamenti con le stazioni e Villa Greppi.

## **AMBIENTE.**

Nell'ambito del sistema ambiente ha un elevato valore l'introduzione di un progetto rivolto all'introduzione di compensazioni di natura ambientale per gli ambiti industriali e la promozione di incentivi per costruzioni ecosostenibili.

**AREE AGRICOLE**

**OBIETTIVO GENERALE:  
MANTENERE LE REALTA' AGRICOLE LOCALI**

**P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI**

**Monitoraggio:**

**a) Problematica delle serre**

Nella recente variante allo strumento urbanistico è stato introdotto un puntuale disposto normativo per la realizzazione di nuove serre e per la regolamentazione di quelle esistenti con puntuali indicazioni per la sostenibilità paesaggistica ed ambientale e per lo smaltimento delle acque meteoriche al fine di coniugare le esigenze del settore agricolo con la sostenibilità ambientale ed idrogeologica.



**b) Edificazione accessoria per la coltivazione ortofrutticola negli ambiti prativi e agricoli prevalenti**

Nel vigente strumento urbanistico è stata inserito un disposto regolamentare puntuale che consente la realizzazione di piccoli manufatti, in ambito agricolo, funzionali allo svolgimento dell'attività ortofrutticola in ambiti prativi ed agricoli. La nuova norma che definisce anche gli aspetti morfologici - costruttivi consente di evitare l'edificazione spontanea di manufatti non coerenti con i contesti di valore ambientale che li circondano.





### **c) Progetto agricolo/ paesaggistico**

Nella vigente strumentazione urbanistica è stato effettuato uno studio declinato in un progetto che ha valutato le potenzialità proprie delle aree agricole in relazione al tessuto agricolo comunale sia negli aspetti socio – economici e culturali che in quelli territoriali anche tenendo in debito conto il riconoscimento del valore paesaggistico rispetto alle visuali significative dalle percorrenze pubbliche.

#### **Indirizzi Strategici:**

Nell'ambito della stesura del nuovo documento di piano e della variante al piano dei servizi ed al piano delle regole si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

- 1) Definizione nella carta dell'uso del suolo agricolo in relazione ai "Criteri" del Piano Territoriale Regionale, nel suo recente adeguamento ai disposti della L.R. 31/2014 rispetto alle peculiarità pedologiche, naturalistiche e al valore agricolo dei suoli.
- 2) Promuovere e riconoscere il ruolo multifunzionale delle aree e delle attività agricole
- 3) Valorizzare la presenza di colture e delle aziende agricole insediate, consolidamento e promozione degli allevamenti zootecnici, quest'ultimo settore che costituisce eccellenza nella provincia di Lecco.
- 4) Progetto di rigenerazione e riqualificazione del parco di Villa Cioja per la valorizzazione e diffusione delle culture storico tradizionali tipiche di Missaglia (rosmarino, lavanda , piccoli frutti etc...) e promozione di un mercato agricolo con prodotti a km. 0

#### **VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI (PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL NUOVO P.G.T.)**

In relazione ai contesti agricoli, le considerazioni della VAS in relazione alle normative introdotte nella vigente strumentazione urbanistica per gli ambiti agricoli, sono positive poichè le stesse hanno avuto efficacia ed atteso ai risultati preposti rispetto alle azioni proposte inizialmente.

La redazione della carta dell'uso del suolo, ha la finalità di evidenziare le potenzialità proprie dei singoli suoli agricoli, avente diversi utilizzi, ed è volta a preservare, secondo quanto indicato dai nuovi disposti legislativi regionali, il suolo agricolo quale risorsa non riproducibile.

Rivestono una significativa importanza le azioni introdotte proposte per la promozione delle colture storiche tradizionali anche attraverso il mercato agricolo con prodotti a Km. 0





## SISTEMA IDROGEOLOGICO

**OBIETTIVO GENERALE:  
GARANTIRE LA TUTELA IDROGEOLOGICA ATTRAVERSO UNA PIANIFICAZIONE SPECIFICA**

### P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

#### Monitoraggio:

##### **a) Studio idrogeologico del territorio comunale**

Il Comune di Missaglia ha approvato il nuovo studio idrogeologico che oltre a rappresentare le criticità proprie rispetto alle aree esondabili e alle aree franose ha dettato anche delle direttive rispetto alla parte progettuale.

Lo studio reticolo idrico minore e studio geologico sono stati recepiti nel P.G.T.

##### **b) Opere di regimentazione delle sponde**

Il Comune di Missaglia ha dato esecuzione ad interventi rivolti alla risoluzione dei problemi di natura idrogeologica, anche con il contributo di privati con opere a scomputo di interventi edilizi, i quali vengono di seguito riportati:

- Realizzazione di una vasca di laminazione da C.na Gremelli- c.na Nuova
- Risoluzione problema allagamento acque meteoriche via Montello- Ossola
- Realizzazione di un argine nuovo con anche intervento del privato ed un pozzetto P.L. Rengione dal ponte in su fino alla Molinata
- Realizzazione in corrispondenza degli insediamenti industriali delle ditte : Sircatene, Catra, Alfaplast di opere di ingegneria idraulica spondali del Torrente Lavandaia





**c) Opere di consolidamento delle frane realizzati con Parco di Montevecchia e Valle del Curone**

Il Comune di Missaglia ha dato esecuzione ad interventi rivolti alla risoluzione di punti franosi, unitamente al Parco di Montevecchia e della Valle del Curone di pendii naturali per cui sono state sistemati con interventi di ingegneria naturalistica delle frane attive: C.na Brughiera , C.na Pila, sotto ex Cimiteria

*Foto frana Cascina Brughiera*

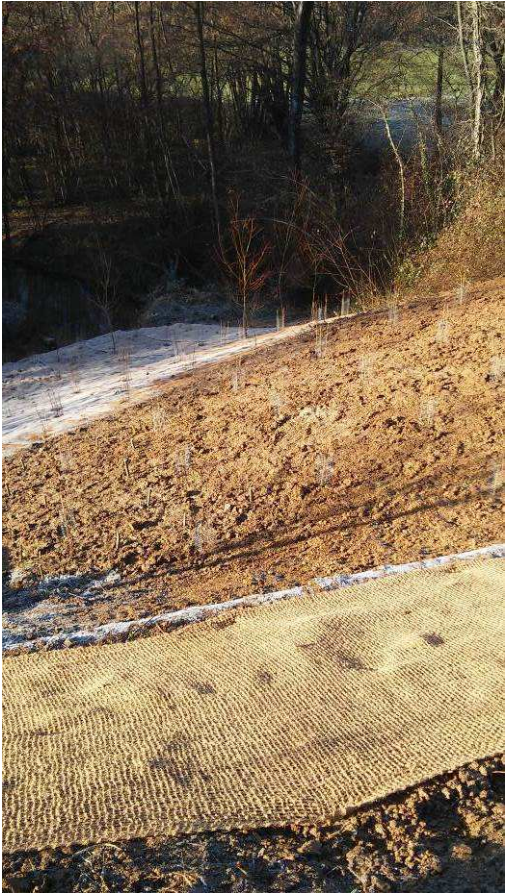


*Foto intervento Cascina Brughiera*



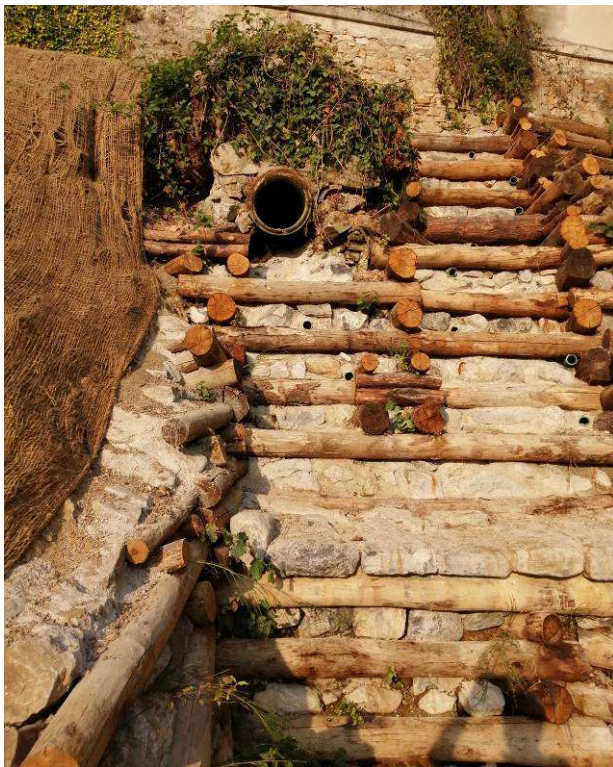
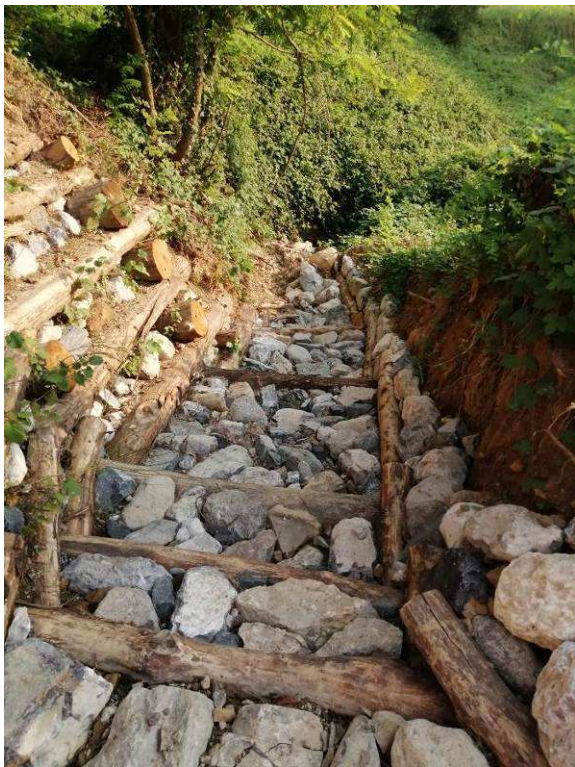
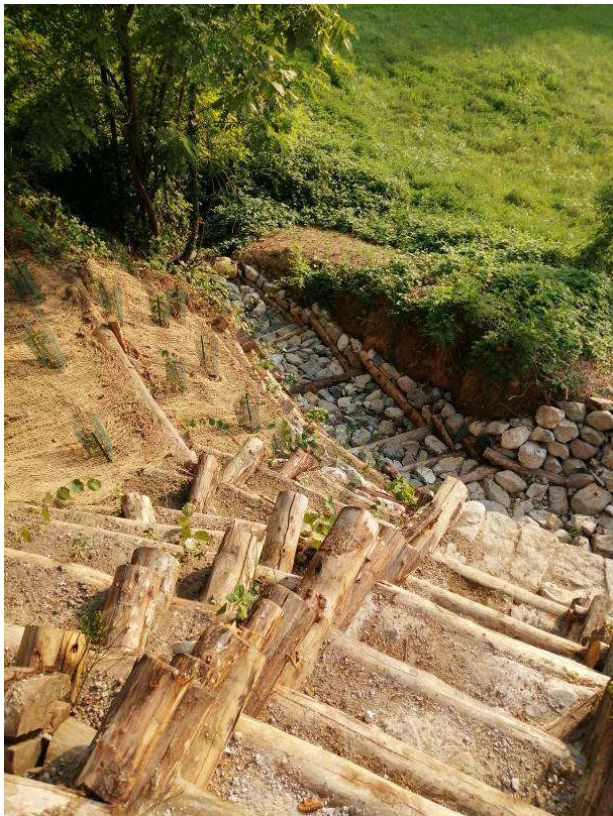


Foto Cascina Pila





*Foto sotto ex Cementeria*





### **Indirizzi Strategici:**

Nell'ambito della stesura del nuovo documento di piano e della variante al piano dei servizi ed al piano delle regole si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

- 1) Proseguire nell'esecuzione dei progetti indicati dalla studio idrogeologico per problemi di allagamenti e dissesti
- 2) Risoluzione della criticità inerente la frana di via Mons. Beretta
- 3) Ripristino argini torrente Molgoretta in località Bergamella
- 4) Sistemazione argini torrente Lavandaia nei punti dove si rilevano le maggiori criticità di allagamenti in ambiti di tessuto urbano consolidato.
- 5) Interventi rispetto alla frana attiva a C.na Brughiera e risoluzione delle criticità degli ambiti posti in prossimità della Clinica Veterinaria via Kennedy
- 6) Recuperare vecchio lavatoio Fontana La Sqallera e della fonte
- 7) Valorizzazione e recupero della Cava di Pietra "Bellesina" caratterizzata dal "*Megabed di Missaglia*", come da apposita schedatura di dettaglio contenuta nel Piano territoriale del Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.

### **VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI (PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL NUOVO P.G.T.)**

La attenzione e valorizzazione degli elementi geomorfologici che costituiscono emergenze quali le zone ambientali, i corsi d'acqua, la tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee è una delle finalità che si deve raggiungere in una pianificazione sostenibile.

E' particolarmente apprezzato la volontà espressa di coordinare la pianificazione urbanistica con quella idrogeologica e sismica, ponendosi come obiettivo finale la protezione dell'ambiente, nonché il proseguo del progetto dello studio idrogeologico di recente approvazione sia riguardo all'aspetto degli allagamenti che delle frana.

Di significativa rilevanza l'introduzione nelle norme tecniche di attuazione delle disposizioni contenute nelle linee guida regionali in tema di invarianza idraulica ed idrogeologica.





## PAESAGGIO

**OBIETTIVO GENERALE:  
RICONOSCERE E VALORIZZARE GLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE**

### P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

#### Monitoraggio:

##### **a) Progetto del vigente P.G.T. : visuali paesaggistiche**

Nel vigente strumento urbanistico è stato redatto un progetto ove sono state individuate le visuali paesistiche significative da salvaguardare in particolare verso le vaste aree agricole con le diverse coltivazioni che si alternano agli ambiti boscati e rispetto alle percorrenze significative e sono state introdotti dei disposti normativi rivolti alla loro salvaguardia. Quanto sopra si è concretizzato anche attraverso l'individuazione di coni di visuale paesaggistici dalle percorrenze verso gli ambiti agricoli di valore paesistico, ambientale, naturalistico e verso gli ambiti collinari, oggetto di particolare tutela.



##### **b) Progetto del vigente P.G.T. : sistema dei terrazzamenti delle ville e delle cascate**

Nel vigente strumento urbanistico è stato redatto un progetto ove sono stati individuati i sistemi territoriali dei terrazzamenti, delle ville e delle cascate con l'introduzione di apposite norme di tutela dei terrazzamenti utilizzati storicamente per le coltivazioni storiche di cui un esempio sono il rosmarino e la vite, anche attraverso il recupero di questi ultimi, in parte oggi interessati dalla presenza dagli ambiti boscati invasivi, nonché delle ville storiche e delle ville contemporanee e dell'impianto delle cascate.





### **Indirizzi Strategici:**

Nell'ambito della stesura del nuovo documento di piano e della variante al piano dei servizi ed al piano delle regole si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

- 1) Introduzione nell'ambito del Regolamento edilizio di una nuova Cartella Colori
- 2) Promozione di un uso turistico - ricettivo del territorio comunale attraverso un info point nel progetto di rigenerazione e riqualificazione di villa Cioja ove venga illustrato la possibilità di fruizione del territorio per differenti percorsi: culturale- storico ambientale, naturalistico.
- 3) Redazione di apposita cartellonistica con indicazione delle ville storiche/ cascine e degli edifici particolari edifici nei nuclei storici
- 4) Conservazione, 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:
  - Censimento dell'architettura minore: Stele della Peste – Santelle, Lavatoi: Squallera – Maresso – Rengione, con l'inserimento delle stesse in un sistema di fruizione culturale del territorio.
  - Valorizzazione dei Mulini quale elemento simbolico storico connesso anche ad una economia che sosteneva nella storicità la comunità agricola.
- 5) Valorizzazione dei centri storici con l'introduzione di una normativa specifica che introduca 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



**VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI  
(PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL NUOVO P.G.T.)**

Tra i criteri stabiliti dalla CEE per uno sviluppo sostenibile vi è la conservazione ed il miglioramento delle risorse storiche e culturali e lo stato del paesaggio.

Il valore paesistico proprio del Comune di Missaglia è stato ampiamente declinato nell'ambito della vigente strumentazione urbanistica, pertanto acquisisce fondamentale importanza la promozione turistico- ricettiva e culturale delle differenti realtà che caratterizzano e qualificano il paesaggio.

Di significativa importanza nell'ambito del progetto urbanistico di variante, la valutazione di comparti dismessi con funzioni strategiche rispetto ai servizi esistenti, oppure dei comparti la cui destinazione è incompatibile rispetto al tessuto residenziale ove sono inseriti, anche in considerazione delle strategie promosse nell' deliberazione di cui all'art. 8 bis – Individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale.

Un'ulteriore azione considerata positivamente è la ricognizione ed il censimento delle architetture storiche minori, per un recupero della storia e della tradizione locale e per un loro inserimento nelle percorrenze tematiche per una fruizione turistico ricettiva del territorio comunale.

Infine una strategia promossa anche nell'ambito del percorso preliminare rivolto alla riqualificazione dell'importante patrimonio storico – culturale dismesso è l'introduzione di agevolazioni di natura economica e semplificazioni procedurali – amministrative al fine di incentivarne il recupero quale importante alternativa al consumo di nuovo suolo vergine.





## MOBILITA'

**OBIETTIVO GENERALE:  
RAZIONALIZZAZIONE DELLA RETE VIARIA ESISTENTE E DELLE AREE DI SOSTA**

## P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

### Monitoraggio:

#### a) Attuazione del progetto viabilistico

L'amministrazione Comunale ha realizzato la rotatoria di via Merlini  
Diversi sono i percorsi ciclopedonali e pedonali a cui si è data esecuzione e di cui si è dato conto nella prima area tematica.



#### b) Esecuzione dei parcheggi

Nell'ambito dell'esecuzione dei permessi di costruire convenzionati si sono realizzati degli spazi destinati a parcheggio. In particolare sono stati eseguiti dei parcheggi in prossimità del Monastero della Misericordia, centro culturale comunale ove vi è una fruizione per eventi quali mostre, concerti e teatro.

### Indirizzi Strategici:

Nell'ambito della stesura del nuovo documento di piano e della variante al piano dei servizi ed al piano delle regole si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

- 1) Razionalizzazione della rete viaria attraverso l'eliminazione della previsione della rotatoria in progetto tra via 1^ Maggio- via Rossini e l'inserimento di una nuova rotatoria tra via Agazzino / Battisti e Marconi oltre una nuova rotonda, di dimensioni minori, tra via Misericordia – via Marconi.
- 2) Completamento delle previsioni contenute nel piano della viabilità e completamento del sistema dei parcheggi.

- 3) Nell'ambito della ridefinizione dell'ambito di trasformazione AT2 del DDP, ove già sono stati realizzati degli spazi a parcheggio funzionali al monastero della Misericordia, previsione di una maggior dotazione di spazi da destinare alla sosta.
- 4) Proseguo nella realizzazione delle ciclopedonali come già descritto nella tematica dell'ambiente



**VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI  
(PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL NUOVO P.G.T.)**

Il nuovo piano del governo del territorio, a fronte degli interventi di razionalizzazione del traffico veicolare, introduce delle modifiche allo studio del traffico per quanto attiene alla realizzazione delle nuove rotonde e spartitraffico con lo scopo di rendere maggiormente sostenibile il transito veicolare all'interno del comune.

Di significativa importanza è il proseguo dell'esecuzione di spazi da destinare alla sosta veicolare in ambiti territoriali che rilevano significative criticità, soprattutto in prossimità dei centri storici per incentivarne il recupero ai fini abitativi.

Un ulteriore azione che costituisce la prosecuzione degli interventi già realizzati inerisce la realizzazione di nuove piste ciclopedonali e pedonale e della sentieristica al fine di dare esecuzione al progetto di interconnessione tra la mobilità urbana e gli ambiti territoriali appartenenti ai contesti agricoli.

Le indicazioni preliminari fornite dalla variante di P.G.T. vengono ampiamente condivise dalla Valutazione Ambientale Strategica poiché determinano un miglioramento dei fattori di inquinamento ambientale e della qualità della vita della popolazione residente e dei comuni contermini.





## URBANISTICA

### OBIETTIVO GENERALE:

PIANIFICAZIONE RAZIONALE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE SUL TESSUTO CONSOLIDATO E SULLE NUOVE ESPANSIONI ( NEL RISPETTO DEI VALORI PAESISTICI)

## P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

### Monitoraggio:

#### a) Contenimento del consumo di nuovo suolo

La vigente pianificazione urbanistica ha significativamente ridotto le capacità edificatorie contenute nello strumento urbanistico ed ha agevolato interventi di recupero e di completamento.

#### b) Attuazione del progetto urbanistico delle aree di completamento

Il progetto urbanistico contenuto nello strumento urbanistico e riferito agli ambiti di completamento ove è stata introdotta la modalità di intervento del permesso di costruire convenzionato con una scheda normativa puntuale, la riduzione degli oneri compensativi, e la ridefinizione degli ambiti rispetto alle singole proprietà, ha consentito di dare esecuzione agli interventi edificatori di completamento come si evince dallo stati di attuazione del P.G.T.

#### c) Progetto urbanistico – ambientale e paesaggistico

La vigente pianificazione urbanistica ha al proprio interno un progetto ambientale e paesaggistico che ha tutelato l'ambiente e la percezione dei contesti di pregio da cui si può godere rispetto alle visuali sensibili.

Riveste significativa importanza il progetto del sistema dei terrazzamenti, delle ville e delle cascine, il quale ha valorizzato la struttura storico - culturale anche per una promozione turistico ricettiva del territorio

#### d) Criticità dei piani di recupero del centro storico e degli ambiti interessati da problematiche di natura idrogeologica

Pur essendo intervenuti con una semplificazione delle modalità di intervento ed una riduzione delle compensazioni gli interventi di recupero e riqualificazione non hanno trovato attuazione. La L.R. 18/19 , nella trattazione effettuata nello specifico capitolo dedicato, può costituire una valida opportunità per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente.



### **Indirizzi Strategici:**

Nell'ambito della stesura del nuovo documento di piano e della variante al piano dei servizi ed al piano delle regole si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

- 1) Redazione di un nuovo piano del governo del territorio in adeguamento al Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 411 del 19.12.2018, rispetto ai parametri di contenimento di consumo di nuovo suolo.
- 2) Considerazioni di merito in relazione agli ambiti di trasformazione previsti nel Documento di Piano e degli ambiti in fase di attuazione non ancora eseguiti in funzione della riduzione di consumo di nuovo suolo, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'utilizzo di lotti interclusi nell'ambito nel tessuto urbano consolidato.
- 3) Redazione della "carta del consumo di suolo" avendo come riferimento i criteri contenuti nel Piano Territoriale Regionale di recente approvazione.
- 4) Introduzione di agevolazione ed incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente in relazione ai disposti introdotti dalla L.R. 18/19
- 5) Riqualificazione del centro storico e progetto urbanistico per il recupero degli ambiti dismessi interni al tessuto urbano consolidato in esecuzione delle strategie poste in essere negli ambiti della rigenerazione e meglio illustrate in apposito capitolo dedicato.
- 6) Ridefinizione urbanistica ed introduzione di incentivi per i compendi appartenenti al vecchio nucleo e/o ad ambiti territoriali con problematiche di natura idrogeologica al fine del recupero di comparti dismessi sottoutilizzati e/o con criticità come già rappresentato nei comparti sottoposti a rigenerazione urbana di cui all'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 7) Valorizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso l'introduzione di disposti normativi che consentano lo svecchiamento dell'edificazione attraverso interventi volti al miglioramento della classe energetica dell'edificazione.
- 8) Incentivazione della sussidiarietà con gli accordi tra pubblico e privato nell'ambito della pianificazione urbanistica con la finalità di realizzazione di opere pubbliche a titolo di perequazione e scomputo oneri concessori.





**VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI  
(PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL NUOVO P.G.T.)**

**SVILUPPO CONTROLLATO E SOSTENIBILE DELL'AMBIENTE URBANIZZATO**

La valutazione ambientale strategica (VAS) condivide le finalità espresse negli obiettivi della variante di P.G.T. per la revisione della pianificazione urbanistica vigente, rivolta al recupero del patrimonio edilizio esistente ed al completamento del tessuto urbano consolidato, in linea con i principi contenuti nella L.R. 31/2014, così come recepiti nel piano territoriale regionale (PTR), nell'ambito di un progetto unitario di valorizzazione del significativo patrimonio culturale e paesistico del territorio comunale.

In particolare è di significativa importanza l'introduzione di incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente, sia riferito ai nuclei di antica formazione che all'edificazione avvenuta nelle epoche qualificabili come "prima espansione" come alternativa alla realizzazione di nuovi interventi edilizi che definiscono consumo di nuovo suolo, bene non riproducibile.

L'inserimento e la revisione dei criteri di compensazione e perequazione dovranno essere finalizzati ad un miglioramento della qualità urbana e degli spazi pubblici, anche in considerazione degli incentivi di natura economica e di incrementi volumetrici, nonché derogatori introdotti dalla L.R. 18/2019 per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e sottoutilizzato.

Un ulteriore elemento positivo è la previsione di rivalutazione dei contenuti degli ambiti di trasformazione del documento di piano ed alla pianificazione attuativa in fase di esecuzione che nel corso degli anni non ha avuto una concreta attuazione.

Al fine di conferire la sostenibilità economica ed ambientale agli interventi si rileva l'esigenza di conformarsi alla realtà contemporanea.

In particolare ciò trova riferimento nella revisione degli ambiti di trasformazione previsti dalla vigente strumentazione urbanistica che non hanno trovato una concreta attuazione, nell'ambito del contenimento del consumo di nuovo suolo.

Riveste altresì una significativa importanza la volontà espressa di redazione di un nuovo piano urbanistico in adeguamento alla riduzione di consumo di suolo così come previsto dal Piano Territoriale Regionale, di recente approvazione, nonché la redazione della "carta del consumo di suolo"



Studio arch. Marielena Sgroi



## SISTEMA DEI SERVIZI

**OBIETTIVO GENERALE:**  
GARANTIRE UN SISTEMA DI SERVIZI ANCHE A LIVELLO SOVRACCOMUNALE

## P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

### Monitoraggio:

#### a) Normativa del Piano dei Servizi

La vigente normativa tecnica di attuazione del piano dei servizi consente in modo agevole la realizzazione delle opere pubbliche ed ha superato la complessità dei disposti regolamentari pre-vigenti.

#### b) Realizzazione di interventi pubblici

L'Amministrazione Comunale ha dato attuazione alle seguenti opere pubbliche:

- ampliamento della scuola primaria di Missaglia così da dare una risposta alle esigenze di fruizione del relativo bacino d'utenza
- il Monastero della Misericordia è diventato un polo culturale per eventi quali mostre, concerti e celebrazione di matrimoni. A supporto della struttura sono stati realizzati dei parcheggi pubblici per la fruizione in occasione dei succitati eventi.
- nella frazione di Maresso è stata realizzata nell'ambito dell'Ex Cooperativa Incontro un istituto scolastico privato in cui si prevede la realizzazione di due sezioni di scuola primaria e due sezioni di scuola secondaria



#### c) Redazione del piano urbano dei servizi del sottosuolo ( PUGSS)

Nell'ambito della redazione della vigente strumentazione urbanistica è stato redatto il piano urbano generale dei servizi del sottosuolo PUGSS quale integrazione del piano dei servizi.



### **Indirizzi Strategici:**

Nell'ambito della stesura del nuovo documento di piano e della variante al piano dei servizi ed al piano delle regole si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

- 1) Valorizzazione SIC Valle Santa Croce attraverso un progetto di rigenerazione del Borgo, attraverso un accordo con la Famiglia UVA, il CAI e Fondazione Cariplo si prevede la cessione di un'area da destinare a fitodepurazione, il recupero della Chiesa, anche attraverso la sostituzione della pavimentazione in asfalto e la sostituzione con pavè e la possibilità di fruizione della popolazione turistica per visite alla proprietà privata.
- 2) Progetto di riqualificazione urbana del compendio dismesso di Villa Cioja caratterizzato dalla presenza dell'edificio e del parco storico per quanto riguarda il piano terreno ed il parco si demanda all'illustrazione effettuata nel bando della rigenerazione a cui il comune ha partecipato, mentre la parte superiore sarà destinato ad una struttura per persone anziane e/o fragili, un centro diurno integrato, comunità alloggio per anziani e/o appartamenti protetti per anziani e persone fragili. La nuova struttura verrà gestita in sinergia con gli adiacenti appartamenti ERP del comune.
- 3) Realizzazione di aree per la sosta nelle aree strategiche già censite ed individuate nello studio del traffico.
- 4) Prosecuzione della razionalizzazione dell'assetto viario e della esecuzione dei percorsi pedonali e ciclopedonali previsti nello studio del traffico ed illustrati nelle sezioni precedenti.





**VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI  
(PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL NUOVO P.G.T.)**

**ATTENZIONE ALLA PERSONA - FRUIBILITA' ACCESSIBILITA' E QUALITA' DEI SERVIZI**

Il monitoraggio effettuato rispetto al progetto del piano dei servizi rileva l'attuazione di diversi interventi sia rispetto alle strutture pubbliche che rispetto al sistema della viabilità e delle ciclopedonali, nonché del sistema dei parcheggi pubblici.

Riveste una significativa importanza il progetto di riqualificazione e recupero del compendio comunale di villa Cioja e del suo parco, attualmente dismessi, attraverso una riqualificazione multifunzionale sia con funzione rivolte ad una promozione turistico- ricettiva del territorio comunale, per quanto attiene il piano terreno ed il parco, che per una destinazione socio sanitaria – assistenziale, in relazione ai piani superiori.

Un ulteriore progetto che riveste un elevato grado di sostenibilità ambientale è il recupero del compendio della chiesa e la valorizzazione del Sic della Valle Santa Croce anche con la realizzazione di un impianto di fitodepurazione.

Le azioni concrete già evidenziate in questa fase preliminare non possono che essere condivise dalla Valutazione Ambientale Strategica.





## SISTEMA ECONOMICO

**OBIETTIVO GENERALE:  
VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA E DELLE FORZE ECONOMICHE PRESENTI SUL TERRITORIO**

### P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

#### Monitoraggio:

##### a) Normativa degli ambiti agricoli

La vigente normativa tecnica di attuazione per i contesti agricoli ed in particolare per l'edificazione delle serre consente di poter coniugare le esigenze del settore agricolo nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio.

##### b) Risposta alle esigenze del settore industriale

Nell'ambito del vigente P.G.T. e delle successive varianti sono stati ridefiniti i contesti industriali quali ad esempio il Piano Particolareggiato A2 dell'ex Cementeria, ed è stata data una adeguata risposta urbanistica alle esigenze delle aziende insediate, importante polo produttivo lecchese.

#### Indirizzi Strategici:

Nell'ambito della stesura del nuovo documento di piano e della variante al piano dei servizi ed al piano delle regole si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

- 1) Mantenimento ed incentivazione delle attività agricole esistenti e delle strutture zootecniche, in considerazione del fatto che queste ultime costituiscono una realtà presente sul territorio che rappresenta una elevata percentuale del sistema provinciale.
- 2) Risoluzione attraverso la definizione del progetto urbanistico che annoveri le nuove opportunità introdotte dalla L.R. 18/19 rispetto alla rigenerazione urbana, del piano particolareggiato della presenza della porcilai, ubicata in prossimità del centro storico della frazione di Novaglia.
- 3) Indagine presso le aziende insediate al fine di verificare le esigenze concrete e gli eventuali incrementi necessari e funzionali in relazione alle nuove necessità per il lay – out interni al fine di poter mantenere la competitività con i mercati internazionali.
- 4) Incentivazione dell'insediamento di esercizi di vicinato anche per incentivare il recupero dei centri storici e riconoscimento degli esercizi di vicinato definibili "negozi storici"



**VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI  
(PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL NUOVO P.G.T.)**

Il sistema economico del comune di Missaglia è articolato principalmente nell'ambito del settore industriale ed agricolo ed ha delle importanti potenzialità per lo sviluppo di un turismo locale.

Il primo è caratterizzato dalla presenza di un ambito industriale ben servito e definito con una importanza anche a livello provinciale, per cui nel corso degli anni ci si è sempre adeguati alle esigenze delle aziende insediate.

Risulta essere pertanto positiva l'azione introdotta di rendere strutturale l'opportunità di intervenire con disposti normativi maggiormente elastici che consentano di intervenire nell'immediato, demandando solo a casi di esigenze puntuali le pratiche di sportello unico delle attività produttive.

In relazione al settore agricolo, nell'ambito della vigente strumentazione urbanistica e delle successive varianti sono state introdotti diversi disposti regolamentari che coniugassero le esigenze degli insediamenti esistenti rispetto ai contesti di elevato valore paesaggistico, risolvendo le criticità in precedenza evidenziate.

Nell'ambito della presente revisione urbanistica permane la risoluzione della problematica inerente la presenza dell'insediamento della porcilaia in frazione di Novaglia.

In merito al sistema turistico – ricettivo, il nuovo P.G.T. porrà in essere delle azioni volte ad incentivare l'uso del territorio verso tale direzione in relazione alla tipologia richiesta quali bed and – breakfast, affittacamere ed attività di supporto al settore turistico quali ristorazione ecc...

