



INDIVIDUAZIONE AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

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

Allegato

1 B

Strategie per i processi di rigenerazione
urbana e territoriale

approvazione delibera C. C. n° del .2021

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il Sindaco

sig.ra Sabina Panzeri

Ass. Urbanistica

Arch. Maurizio Corbetta

il Segretario Comunale

Dott.sa Emilia Romaniello

PREMESSA

Nell'ambito del piano del governo del territorio del Comune di Costa Masnaga è stato effettuato un piano particolareggiato dei centri storici di Masnaga, Tregolo e Centemero, dei comparti di impianto storico : Musico, Camiscasca, Comparto via Dante Alighieri, Comparto Piazza Colombo- Via Mazzini, Comparto via Volta, Comparto via Puccini a confine con Nibionno e delle cascine presenti nel territorio : C.na Crotta, C.na Verana, Cassina, C.na Colombaio, San Luigi, C.na Jolanda, C.na Pettana, C.na Brascesco, C.na Cadrega, C.na G. Volpera, C.na Samarino, C.na Cà di Brenno, Brenno della Torre

Nella fase di analisi 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 del Catasto Teresiano (1721), Catasto Lombardo Veneto (1857 - 1885), Catasto Lombardo Veneto Aggiornamenti (1898) e UDID – Catasto 1905 al fine di definire le soglie storiche dell'edificazione ed un rilievo puntuale, mettendo 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.

Lo studio particolareggiato del centro storico ha portato alla redazione degli elaborati nei quali vengono rappresentate le modalità d'intervento con indicazioni puntuali circa gli interventi che possono essere eseguiti per singolo edificio e delle relative e puntuali norme tecniche di attuazione, ove si dettano altresì delle linee guida per eliminare le criticità rilevate nella fase di analisi ed il mantenimento degli elementi di pregio.

La pianificazione urbanistica e la normativa di dettaglio già costituiscono un'importante agevolazione per la modalità semplificata di presentazione delle pratiche e per l'esecuzione degli interventi di recupero, essendo già ben delineato nello strumento urbanistico le peculiarità che devono essere preservate.

Nel corso degli ultimi dieci anni sono stati effettuati alcuni interventi negli ambiti di centro storico e nei nuclei di antica formazione per cui alcuni ambiti territoriali interessati dal suddetto piano particolareggiato sono stati già oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia e pertanto non necessitano delle ulteriori agevolazioni promosse dalla legge regionale sulla rigenerazione urbana e territoriale.

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.

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE

A - IL TESSUTO STORICO

A – I CENTRI STORICI - I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - LE CASCINE

L'indagine svolta nell'ambito della redazione del PGT ha riguardato da una parte gli ambiti dei nuclei di antica formazione di Costa Masnaga (Masnaga, Tregolo, Centemero, Musico e Camisasca) e dall'altra i numerosi cascinali, tipici di questo paesaggio collinare, localizzati appunto sulle sommità delle colline (C.na Luigia, C.na Samarino, C.na Crotta, C.na Verana, Cassina, C.na Colombaio, C.na Cà di Brenno, Brenno della Torre, San Luigi, C.na Jolanda, C.na Pettana, C.na Brascesco, C.na Paradiso Basso, C.na Paradiso Alto, C.na Cadrega, G. Volpera).

CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE:

I centri storici che hanno preservato l'identità di impianto e la caratterizzazione propria degli edifici si possono identificare nei nuclei di Masnaga, Tregolo e Centemero, mentre i nuclei di antica formazione di Musico e Camisasca, per la maggior parte, sono stati oggetto di interventi di trasformazione e ristrutturazione per cui è rimasto solo l'impianto del centro storico e pertanto, per questi ultimi le normativi del P.G.T. già ampliano le opportunità di intervento, preservando tuttavia le caratteristiche della percezione dell'articolazione del nucleo e dello Skiline dalla visuali più sensibili.

STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE

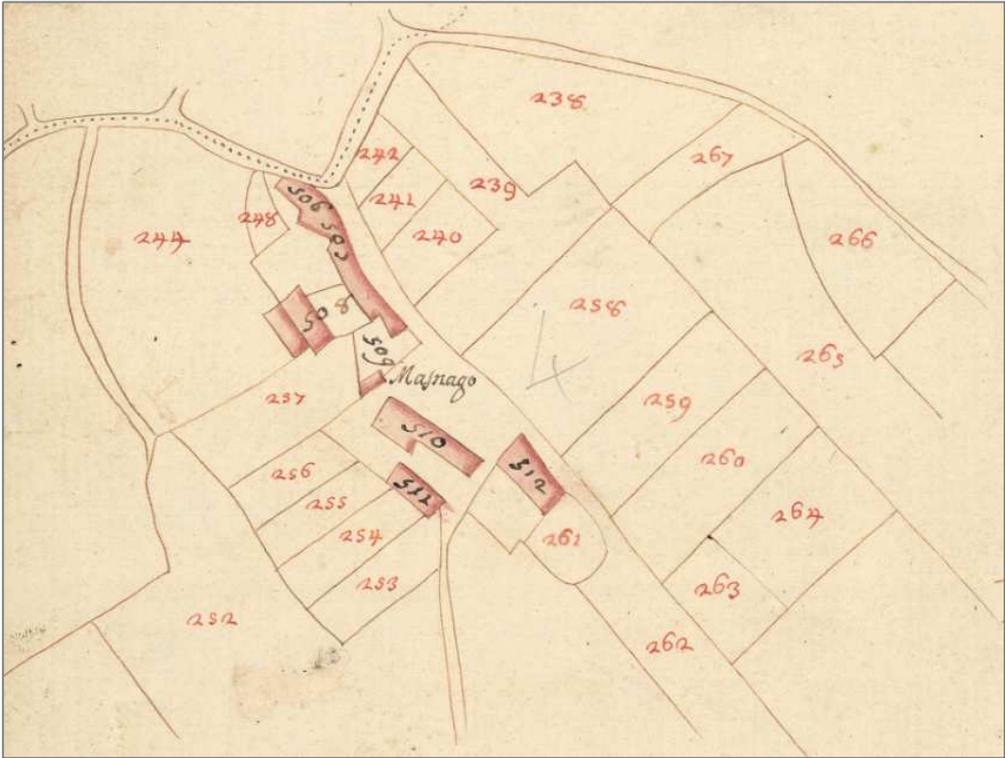
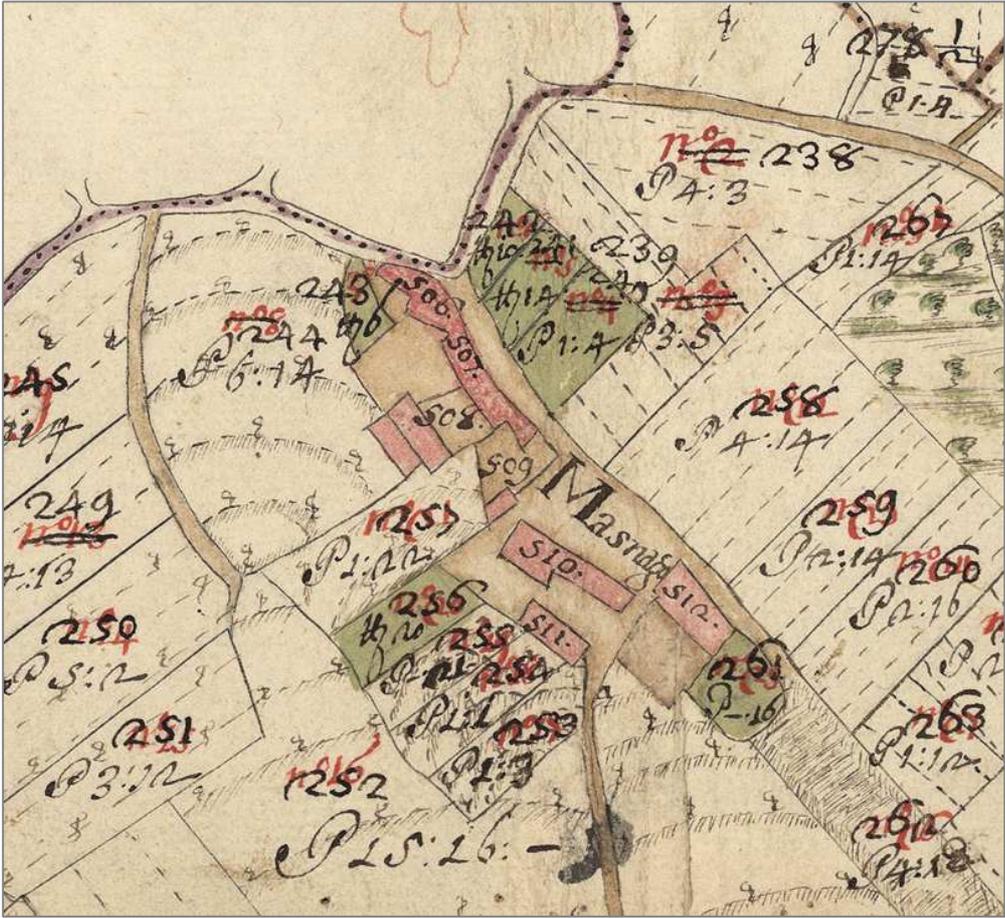
**modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione
per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile**

Come già illustrato in premessa il piano particolareggiato di dettaglio del centro storico ha già avuto nel corso degli anni una concreta attuazione soprattutto per quanto riguarda i centri storici di Masnaga, Tregolo e Centemero, le ulteriori agevolazioni introdotte dalla L.R. 18/19 sono principalmente rivolte al recupero del patrimonio edilizio dismesso per lo più identificabile nelle cascine dei contesti agricoli, e negli edifici ancora dismessi appartenenti ai nuclei storici.

Permane tuttavia la criticità di introdurre degli ulteriori incentivi per cercare di rendere appetibile il recupero delle porzioni ancora dismesse nei vecchi nuclei e le cascine isolate negli ambiti agricoli.

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 di poter applicare le agevolazioni dirette ed immediate e/o introdurre delle varianti per la modulazione di ulteriori incentivi inseriti nella legge regionale sul governo del territorio dalla L.R. 18/19 sul recupero del patrimonio edilizio esistente, non in vigore al momento della redazione del piano particolareggiato.

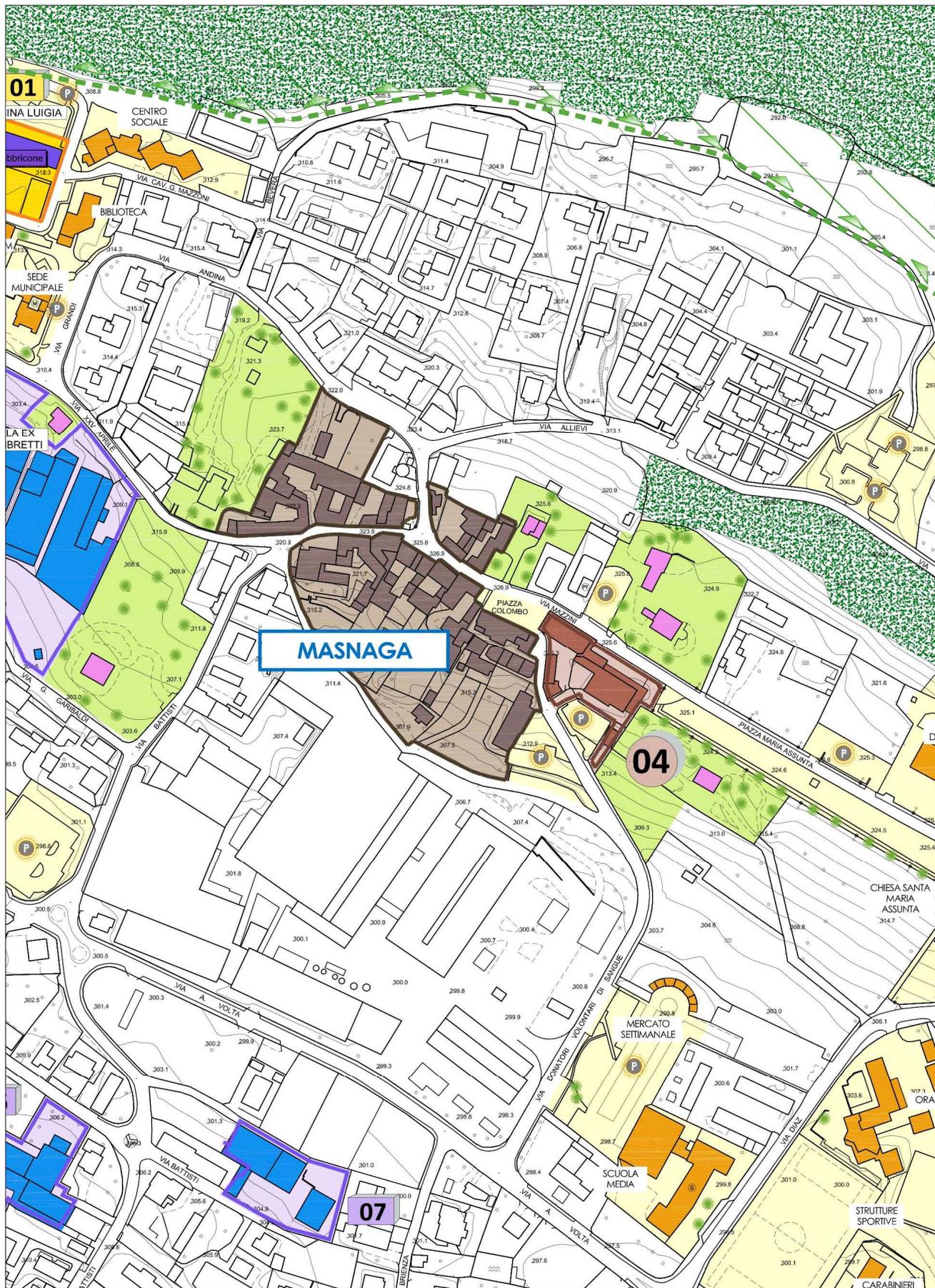
IL CENTRO STORICO DI MASNAGA



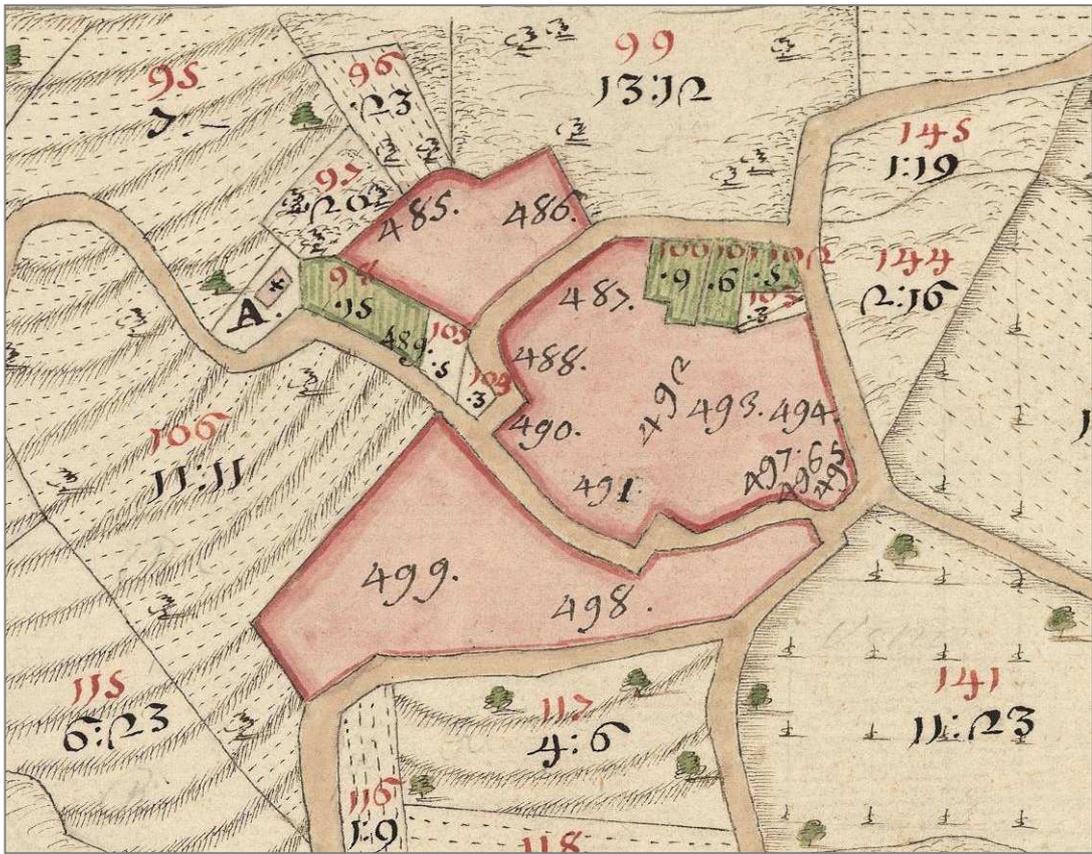
Stralcio mappa catasto teresiano - Masnaga (1721)



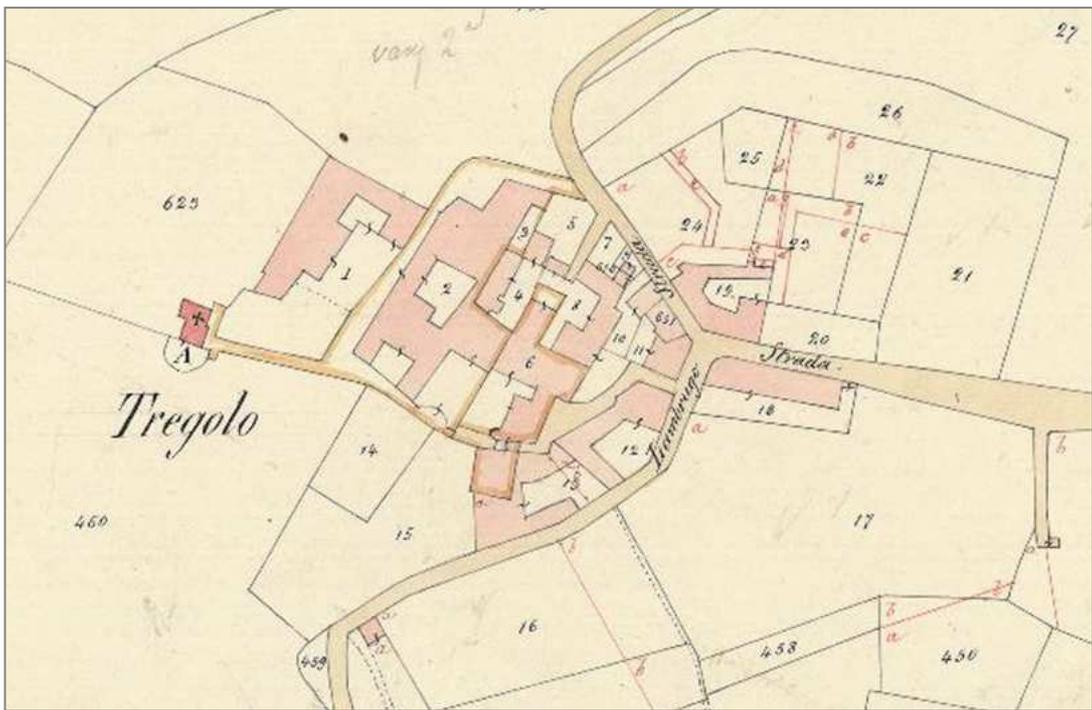
Stralcio foto aerea - Masnaga



IL CENTRO STORICO DI TREGOLO



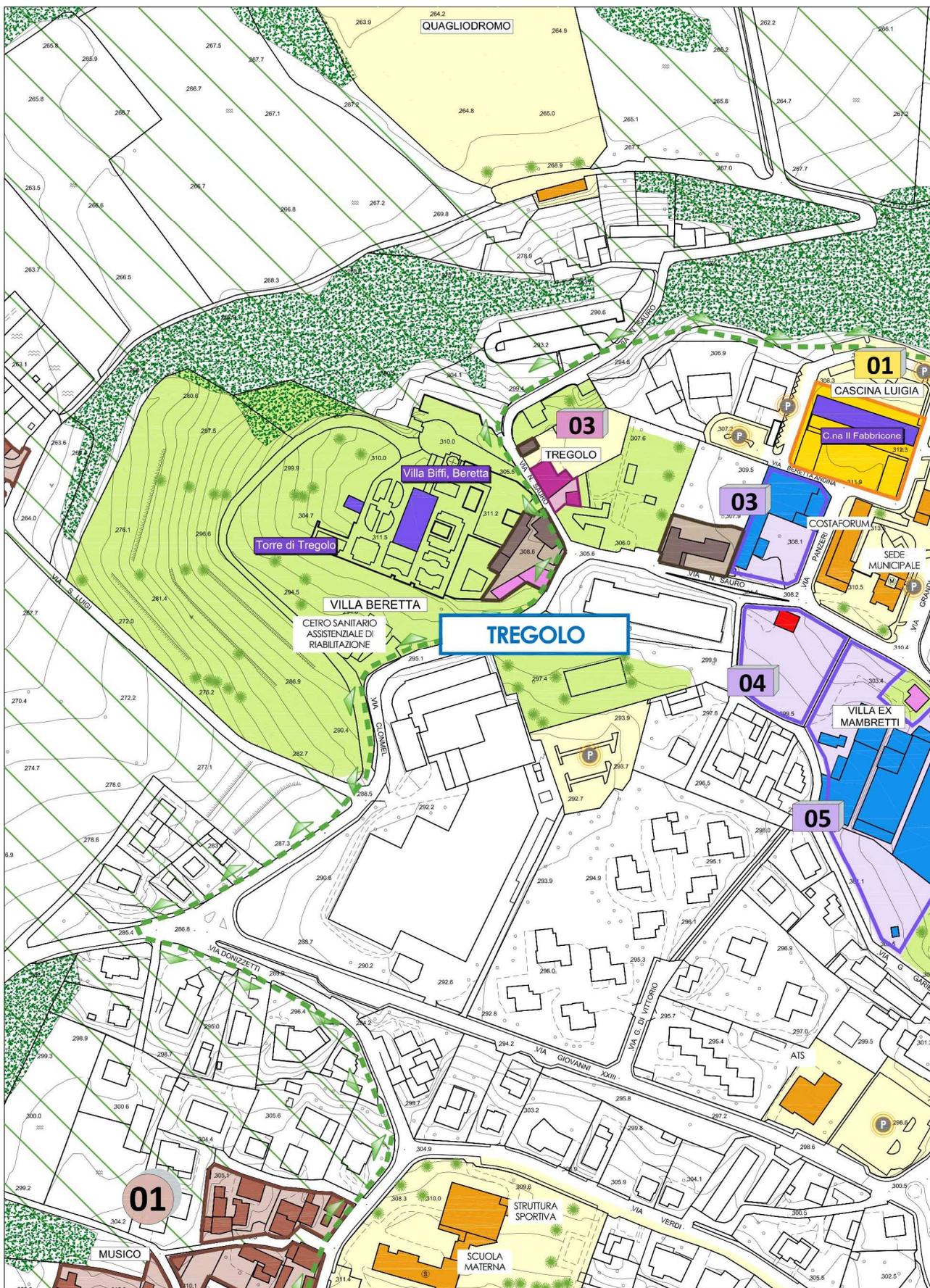
Stralcio mappa catasto teresiano - Tregolo (1721)



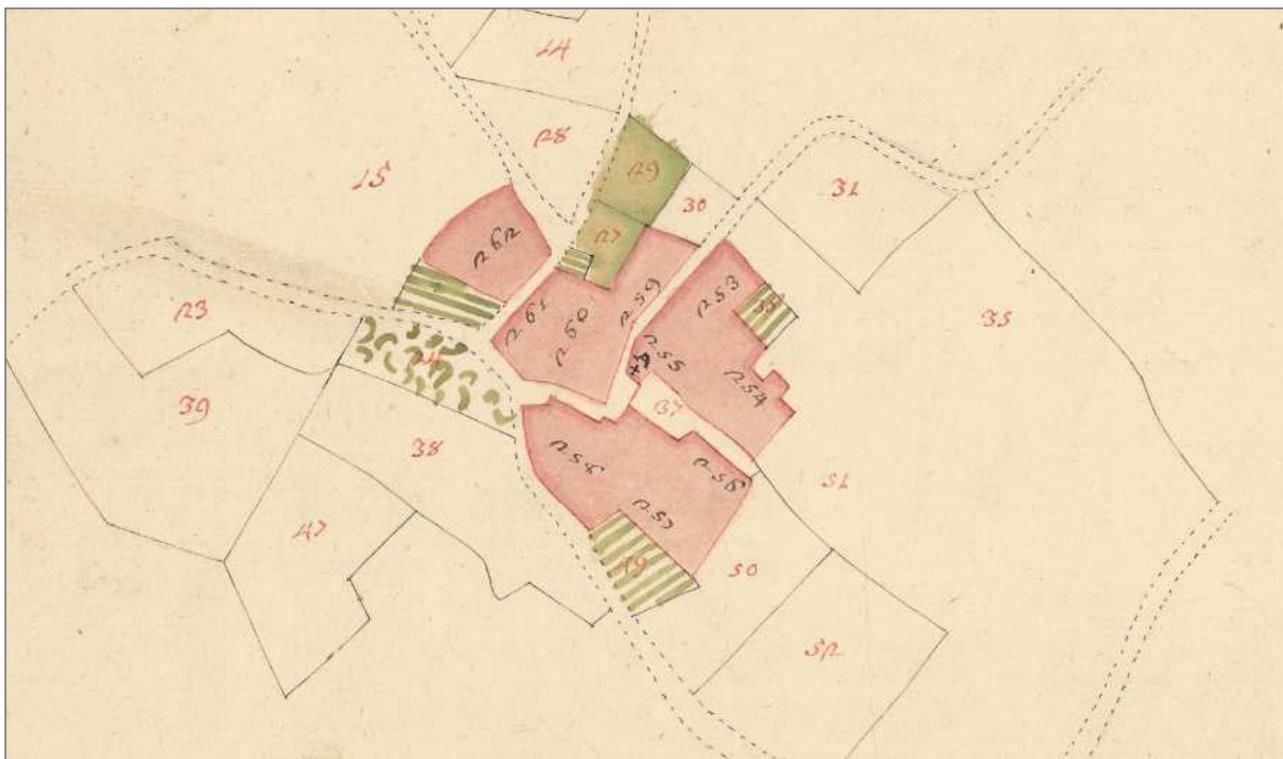
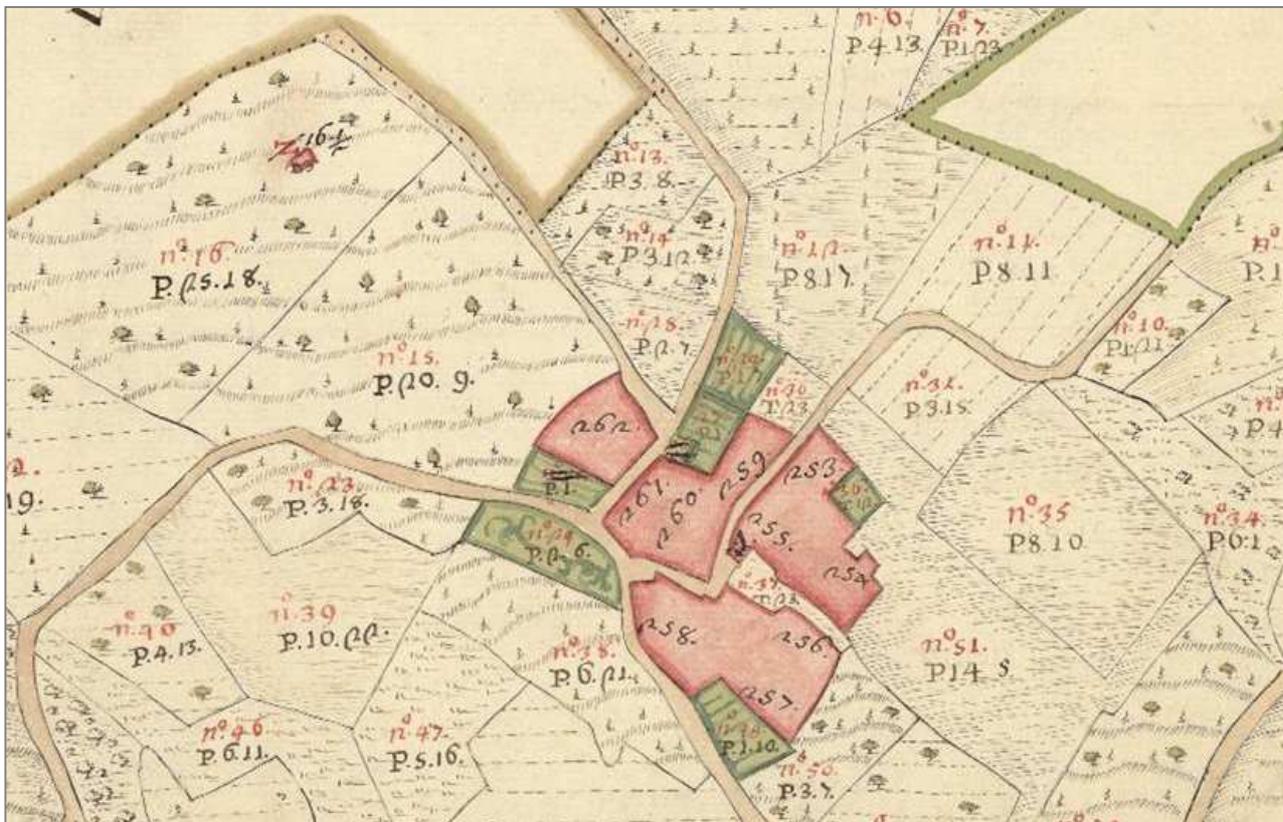
Stralcio mappa catasto lombardo veneto - Tregolo (1857 - 1885)



Stralcio foto aerea - Tregolo



IL CENTRO STORICO DI CENTEMERO



Stralcio mappa catasto teresiano - Centemero (1721)



Stralcio foto aerea - Centemero



B - I COMPARTI DI IMPIANTO STORICO E LE CASCINE

I comparti di impianto storico si identificano nei compendi identificati con apposita numerazione:

- 1 - Musico,**
- 2 - Camisasca,**
- 3 - Comparto Via Dante Alighieri**
- 4 - Comparto Piazza Colombo - Via Mazzini**
- 5 - Comparto Via A. Volta**
- 6 - Comparto Via Puccini a confine con Nibionno**

Le cascine sono rappresentate dai compendi di seguito elencati: C.na Crotta, C.na Verana, Cassina, C.na Colombaio, San Luigi, C.na Jolanda, C.na Pettana, C.na Brascesco, C.na Cadrega, G. Volpera.

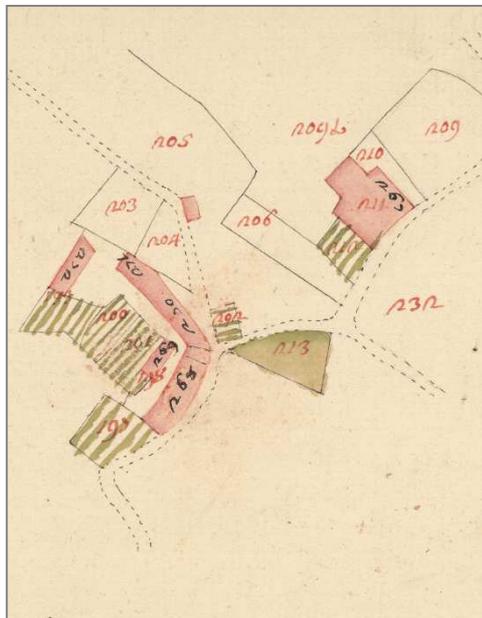
STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE

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

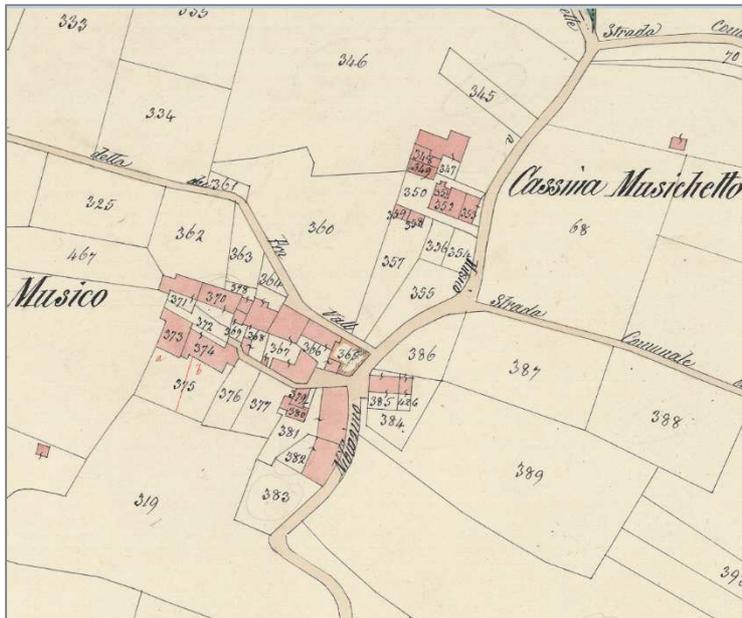
Nel piano particolareggiato che costituisce parte integrante del piano del governo del territorio sono già state introdotte delle agevolazioni pianificatorie rivolte al recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'individuazione dei nuclei storici e delle cascine storiche 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 le ulteriori agevolazioni dirette ed immediate e/o di introdurre delle varianti per modulare ulteriori incentivi introdotti nella legge regionale sul governo del territorio dalla L.R. 18/19 sul recupero del patrimonio edilizio esistente, non in vigore al momento della redazione del piano particolareggiato.

1 - MUSICO



Stralcio mappa catasto teresiano (1721)

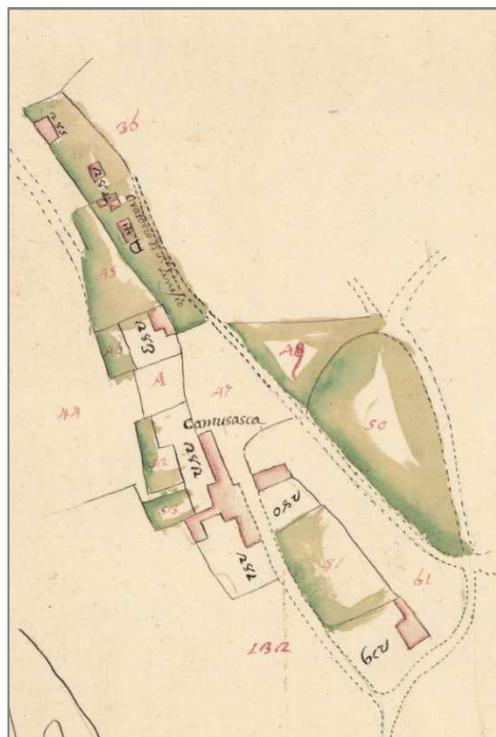


Stralcio catasto aggiornamenti (1857-1885)



Stralcio foto aerea

2 - CAMISASCA



Stralcio mappa catasto teresiano (1721)

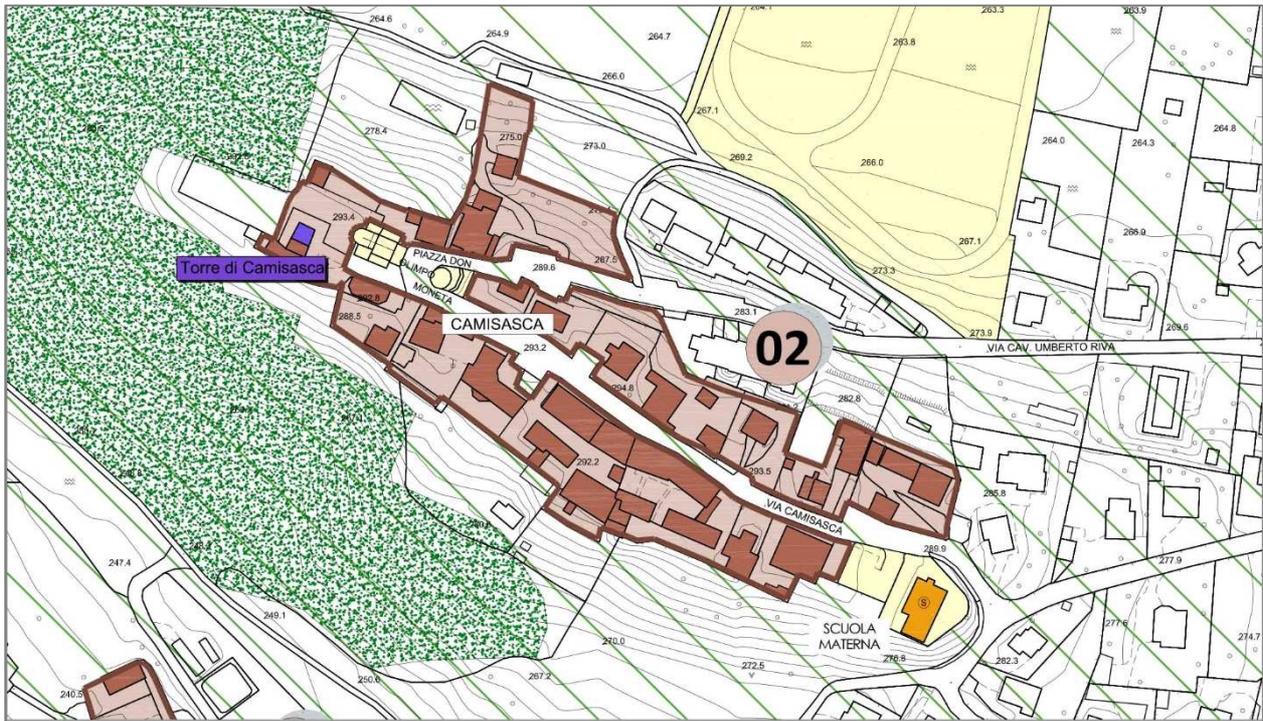


Stralcio foto aerea

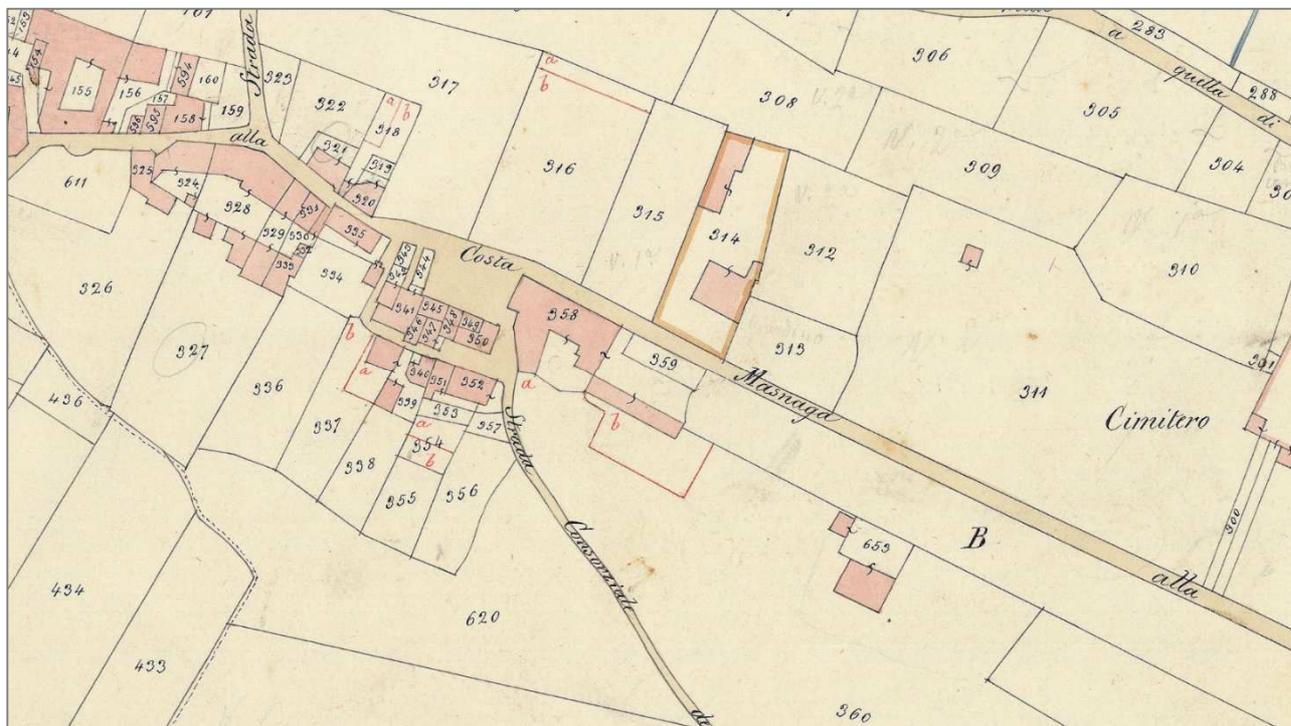
1 - MUSICO



2 - CAMISASCA



4 - COMPARTO PIAZZA COLOMBO - VIA MAZZINI

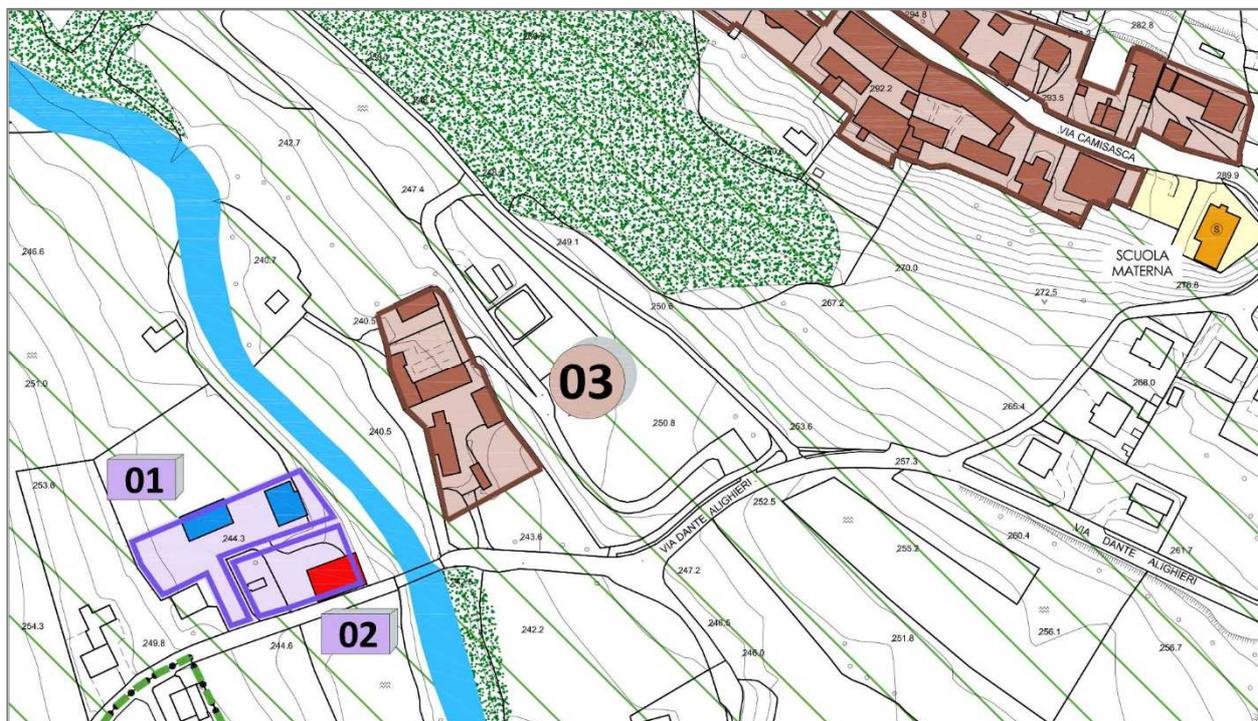


Stralcio mappa catasto lombardo veneto (1857-1885)

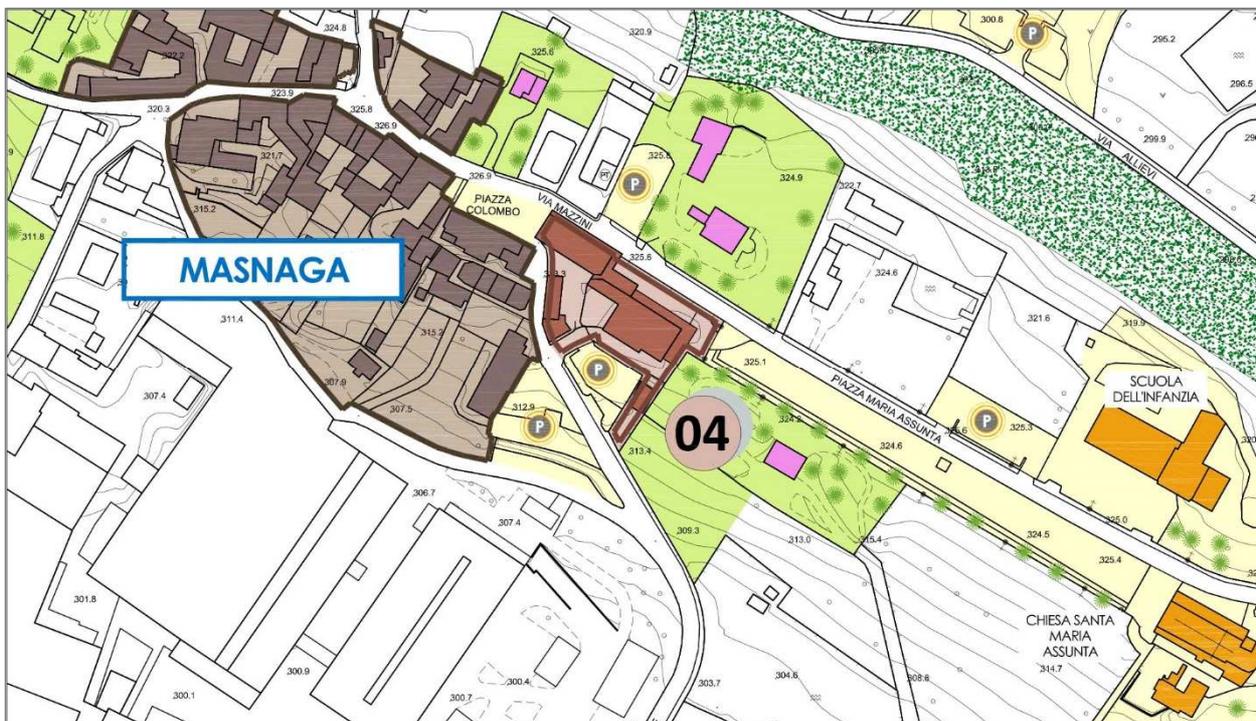


Stralcio foto aerea

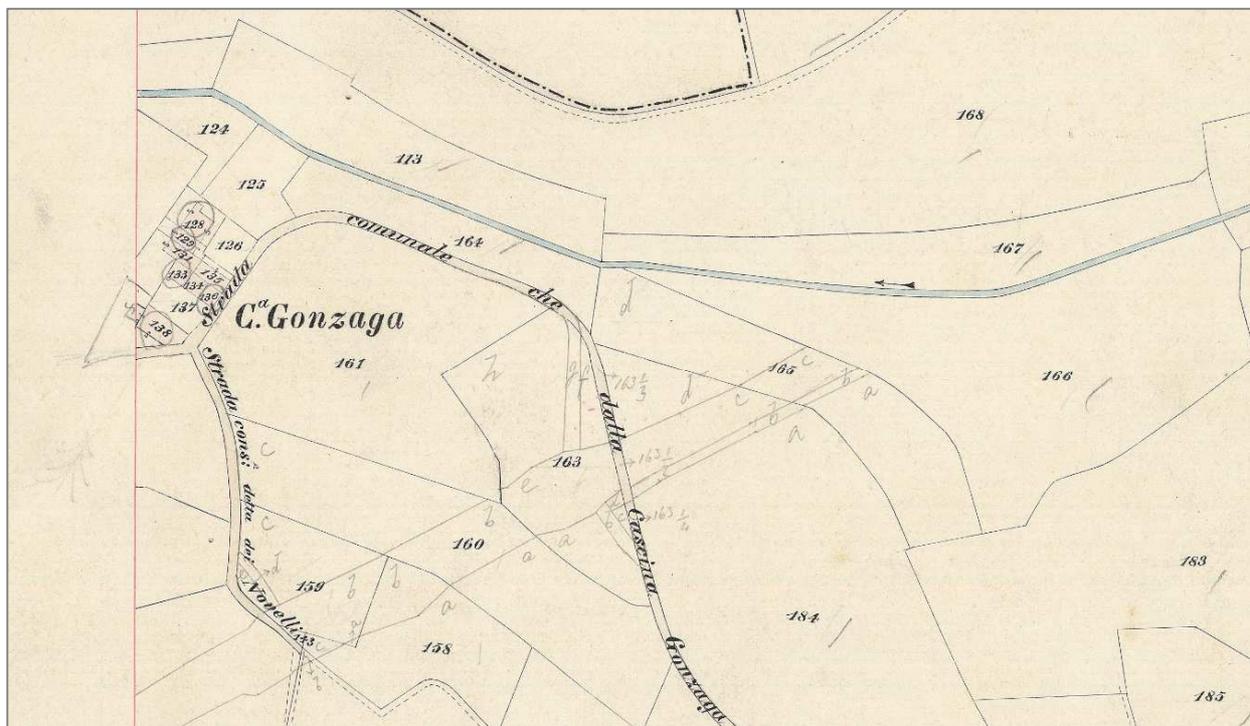
3 - COMPARTO VIA DANTE ALIGHIERI



4 - COMPARTO PIAZZA COLOMBO - VIA MAZZINI



5 - COMPARTO VIA A. VOLTA

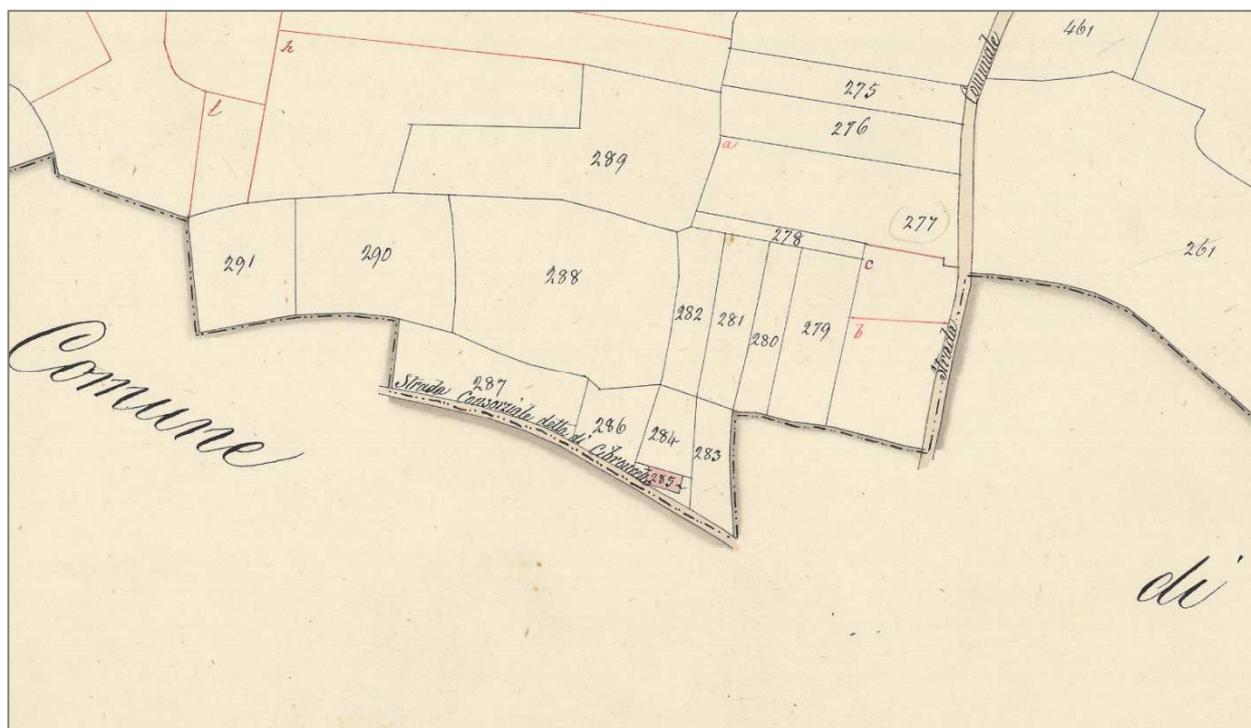


Stralcio mappa catasto aggiornamenti (1898)



Stralcio foto aerea

6 - COMPARTO VIA PUCCINI A CONFINE CON NIBIONNO



Stralcio mappa catasto lombardo veneto (1857 - 1885)



Stralcio foto aerea

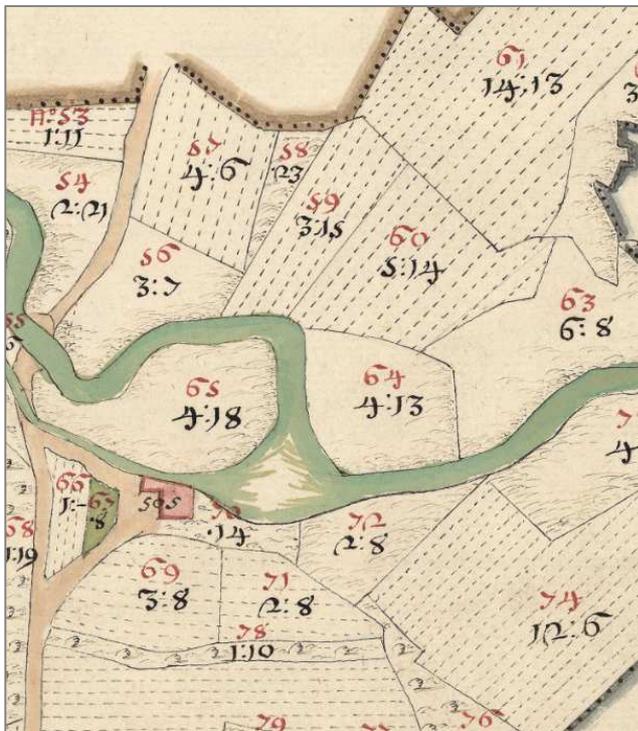
5 - COMPARTO VIA A. VOLTA



6 - COMPARTO VIA PUCCINI A CONFINE CON NIBIONNO

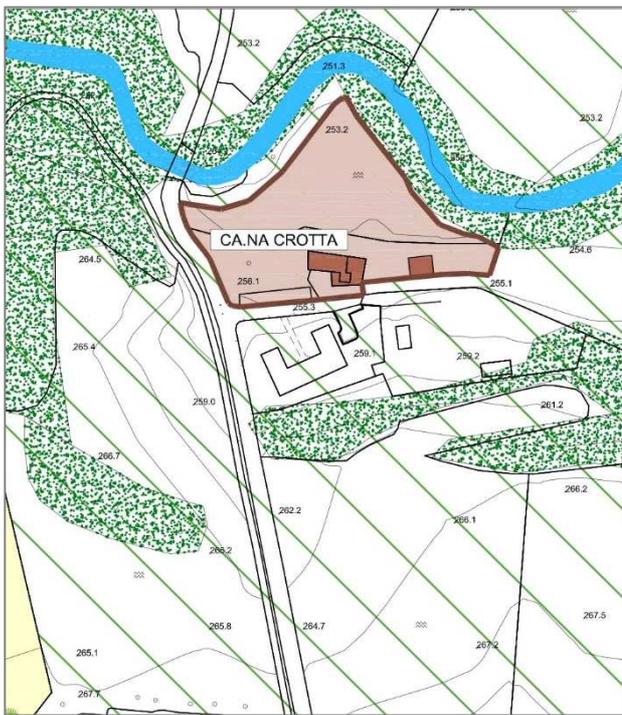
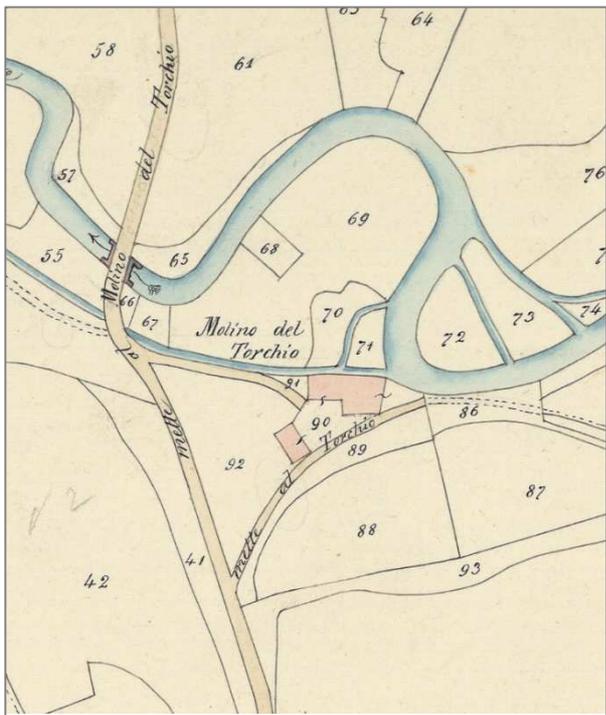


C.NA CROTTA -



Stralcio mappa catasto lombardo veneto (1857-1885)

Stralcio foto aerea



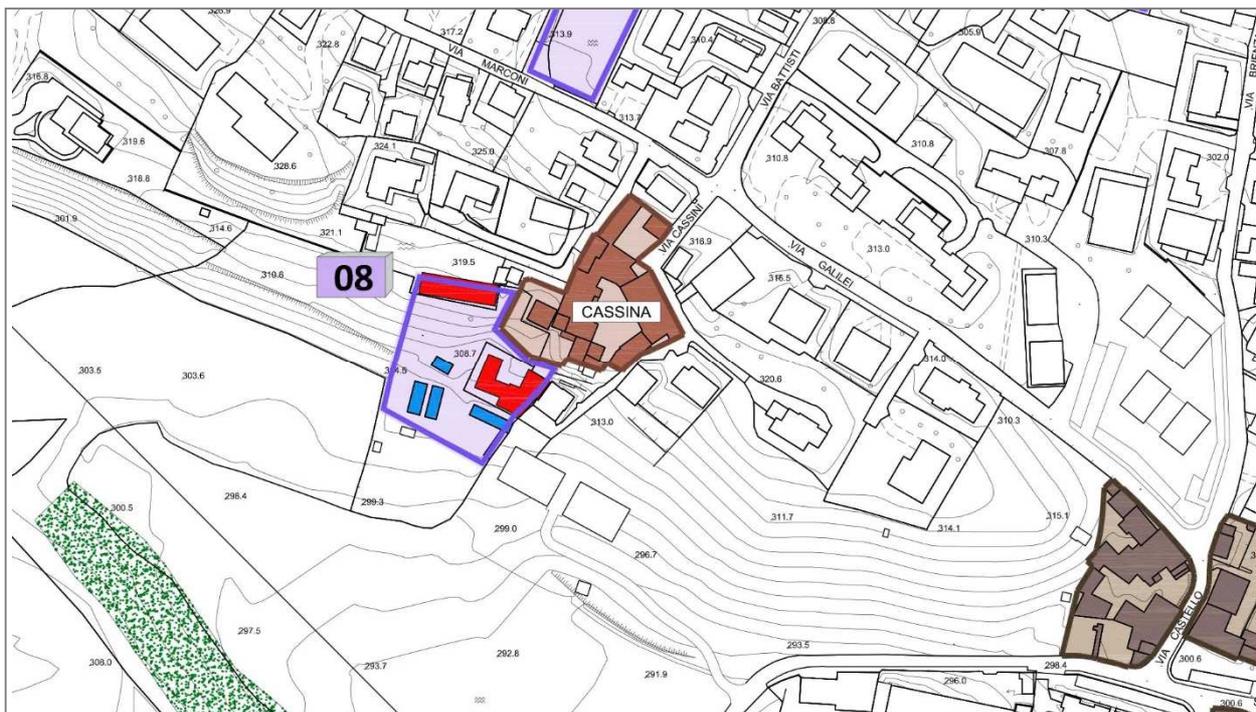
Stralcio mappa catasto lombardo veneto (1857-1885)

CASSINA

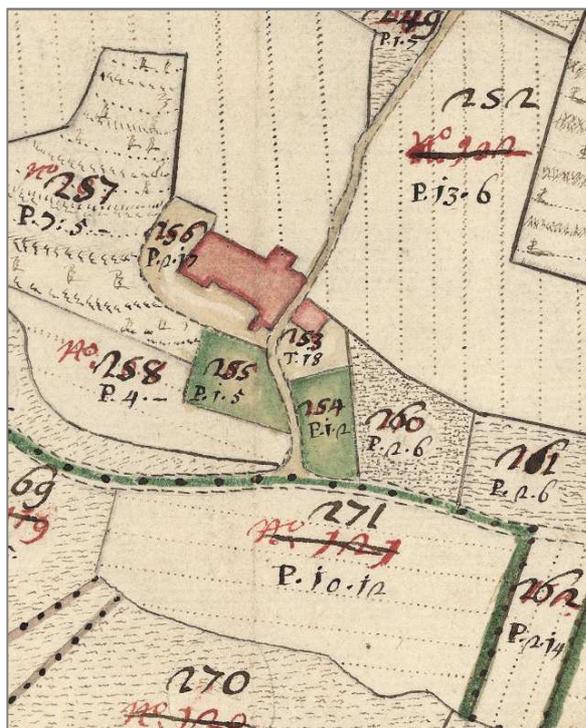


Stralcio mappa catasto lombardo veneto (1857-1885)

Stralcio foto aerea



C.NA COLOMBAIO



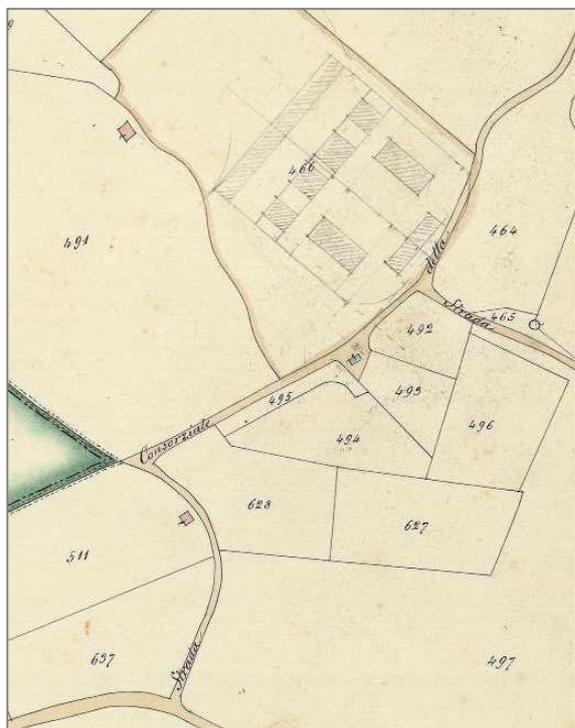
Stralcio mappa catasto teresiano (1871)



Stralcio foto aerea



SAN LUIGI – C.NA SAN LUIGI

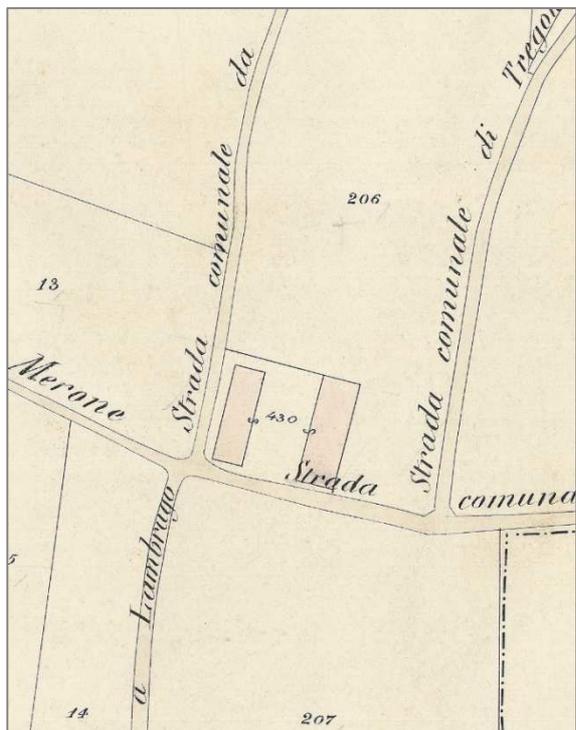


Stralcio mappa catasto lombardo veneto (1857-1885)

Stralcio foto aerea



C.NA JOLANDA



Stralcio mappa catasto aggiornamenti (1898)

Stralcio foto aerea



C.NA BRASCESCO



Stralcio mappa catasto teresiano (1721)

Stralcio foto aerea

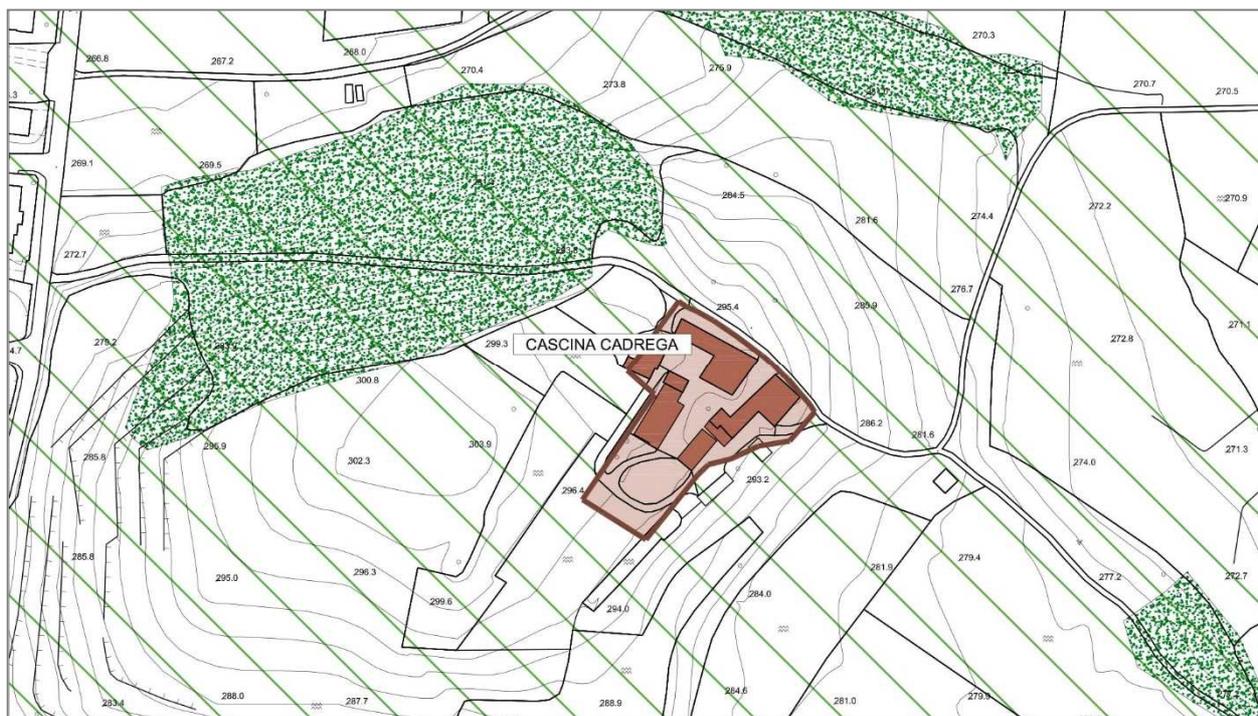


C.NA CADREGA .

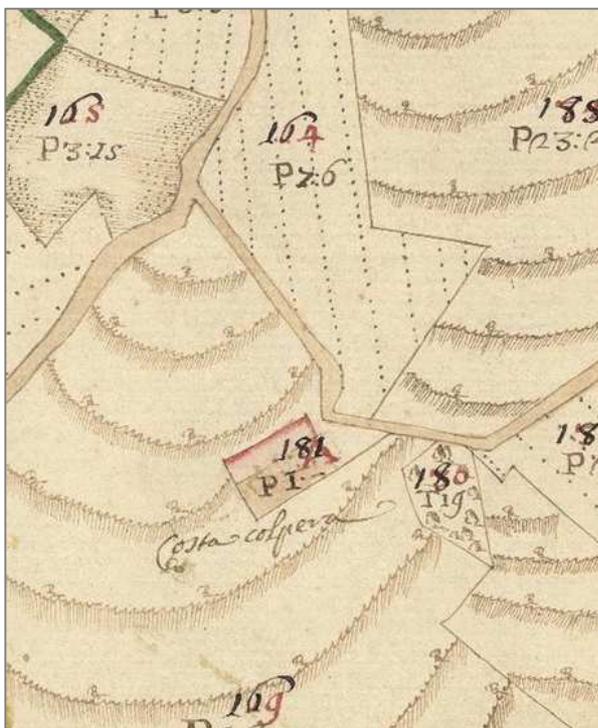


Stralcio mappa catasto teresiano (1721)

Stralcio foto aerea



G. VOLPERA.



Stralcio mappa catasto lombardo veneto (1857-1885)

Stralcio foto aerea



AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

C - GLI AMBITI DISMESSI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

C - 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.

La scelta operata di identificare come ambiti della rigenerazione urbana alcuni compendi che si identificano in cascinali storici dismessi in ambito agricolo come C.na San Marino, le cascine di Cà di Brenno e la C.na Brenno della Torre, oltre ai cascinali nei centri storici quali Cascina Luigia "il Fabbricone" e C.na Tregolo deriva da una esigenza e volontà di voler intervenire direttamente e poter avere le più ampie agevolazioni che possono essere conferiti ai comparti dalla legge sulla rigenerazione urbana e territoriale.

COMPARTI PUBBLICI

CP1 - Cascina Luigia "Il Fabbricone"

Il Comparto di Cascina Luigia "Il Fabbricone" è un immobile pubblico dismesso, sottoposto a vincolo specifico, acquisito dal Comune con un lascito ed il vincolo di destinazione funzionale come casa di riposo e/o alloggi per persone anziane.

Nel piano del governo del territorio l'ambito territoriale è sottoposto a disposto normativo puntuale e l'Amministrazione Comunale ha cercato, nel corso degli anni, di reperire le risorse per realizzare le opere necessarie per dare esecutività alle volontà espresse nel lascito, con significative difficoltà derivanti dalla realizzazione degli interventi in un immobile sottoposto a vincolo.

L'inserimento del compendio tra gli ambiti della rigenerazione urbana consente al comune di poter partecipare a bandi della rigenerazione con la finalità di poter finanziare la realizzazione degli interventi.

CP2 - Brenno della Torre – Cà di Brenno

Il borgo di Cà di Brenno e Brenno della Torre è composto da diversi cascinali ed edifici storici tra i quali emerge la Torre di Brenno.

Gli immobili sono stati trasferiti al Comune di Costa Masnaga nell'ambito dell'Accordo di Programma tra la Holcim s.p.a., il Comune di Costa Masnaga, Il Parco Regionale della Valle del Lambro e Regione Lombardia per la formazione della vasca di laminazione.

Nel piano del governo del territorio i comparti sono sottoposti a disposti puntuali attraverso apposite schede normative

Di recente i comparti sono stati oggetti unitamente agli adiacenti cascinali, di proprietà privata, appartenenti al borgo di un progetto di rigenerazione per la partecipazioni ai bandi dei "Borghi storici" promosso da Regione Lombardia.

COMPARTI STORICI

CS1 - C.na Samarino

Nel corso istruttorio del Piano di Recupero il compendio di C.na Samarino, è stato sottoposto a vincolo puntuale da parte della Soprintendenza.

Nel piano del governo del territorio l'ambito territoriale è stato sottoposto ad un disposto normativo puntuale con apposita scheda di dettaglio, nella quale sono state introdotte agevolazioni economiche volte a rendere sostenibili, sotto il profilo economico, la realizzazione degli interventi.

L'inserimento del compendio tra gli ambiti della rigenerazione urbana consente di poter usufruire di ulteriori agevolazioni di natura economica, rese possibili dalla L.R. 18/19.

CS 2 - C.na Cà di Brenno e C.na Brenno della Torre

Il borgo di Cà di Brenno e Brenno della Torre è composto da diversi cascinali ed edifici storici tra cui vi sono i cascinali pubblici ed i comparti privati che appartengono al medesimo sistema territoriale.

Nel piano del governo del territorio i comparti sono sottoposti a disposti puntuali attraverso apposite schede normative

Di recente i comparti sono stati oggetti unitamente agli adiacenti cascinali, di proprietà privata, appartenenti al borgo di un progetto di rigenerazione per la partecipazioni ai bandi dei "Borghi storici" promosso da Regione Lombardia.

CS3 – C.na Tregolo

Il compendio di C.na Tregolo, pur essendo parte del centro storico dell'omonima località appartiene al Compendio di Villa Beretta – presidio ospedaliero dell'Ospedale Valduce di Como.

Nel piano del governo del territorio l'ambito territoriale è stato sottoposto a disposto puntuale attraverso disposto normativo di dettaglio con un recupero volto all'inserimento di funzioni connesse con la struttura ospedaliera a cui appartiene.

L'inserimento del compendio tra gli ambiti della rigenerazione urbana consente di poter usufruire di ulteriori agevolazioni di natura economica, rese possibili dalla L.R. 18/19.

COMPARTI URBANI

I comparti dismessi e/o sottoutilizzati sono per lo più ubicati in ambito di tessuto urbano consolidato e sono riconducibili a realtà, per lo più, di edifici con destinazione industriale ed artigianale attualmente dismessi e/o sottoutilizzati.

Nel corso della recente variante urbanistica al piano del governo del territorio tutti i comparti di seguito elencati sono stati oggetto di apposita schedatura con disposti normativi puntuali che consentono l'insediamento di un ampio raggio di funzioni, compatibili con la destinazione in prevalenza residenziale che li circonda.

CU1 - Comparto Via Martiri della Libertà - Rogolea - Norma speciale "a"

CU2 - Comparto proprietà Corti - Rottamat - Rogolea - PdC 1v

CU3 - Comparto Via N.Sauro - Via Panzeri - Norma speciale "c"

CU4 - Comparto Via N. Sauro - Via Garibaldi - PdC7v

CU5 - Comparto Via XXV Aprile - Via Garibaldi - PdC 9v

CU6 - Comparto Via verdi - Via Marconi - PdC 10v

CU7 - Comparto Via Battisti a sud di Via Volta - PdC 4v

CU8 - Comparto a sud ovest di Via Cassina - PdC 5v

CU9 - Comparto Via Puccini - Norma speciale "b"

CU10 - Comparto Via Cadorna - PdC 12v

CU11 - Comparto Via Cadorna interna - ex ferrovia - PdC 8v

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

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 lo più di pianificazione urbanistica di dettaglio nel vigente strumentazione 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.

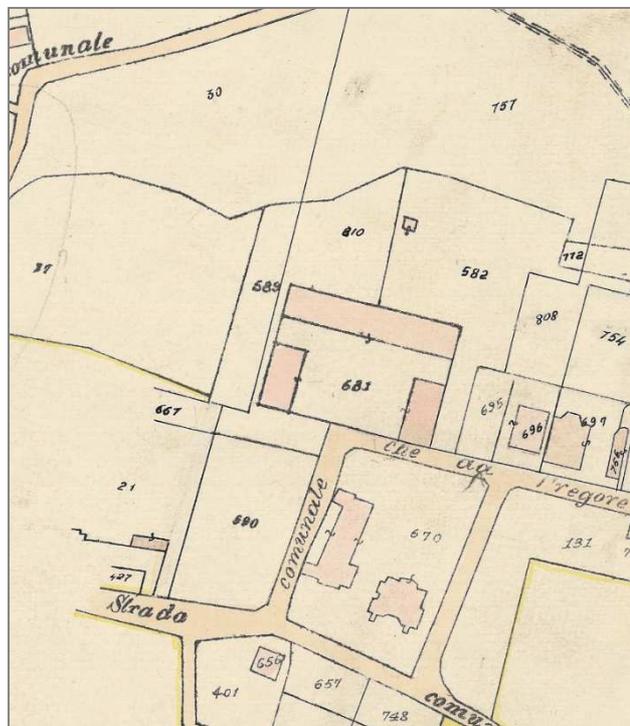
La presenza di edifici dismessi e/o sottoutilizzati deve essere una occasione per definire una sinergia affinché la riqualificazione dei comparti, anche attraverso gli interventi di sostituzione edilizia, consenta la realizzazione degli interventi pubblici necessari (parcheggi, spazi verdi etc....) ed 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, oltre alla possibilità di effettuare degli usi temporanei attraverso l'utilizzo del permesso di costruire in deroga, quest'ultima opportunità consente di interrompere il processo di dismissione del compendio.

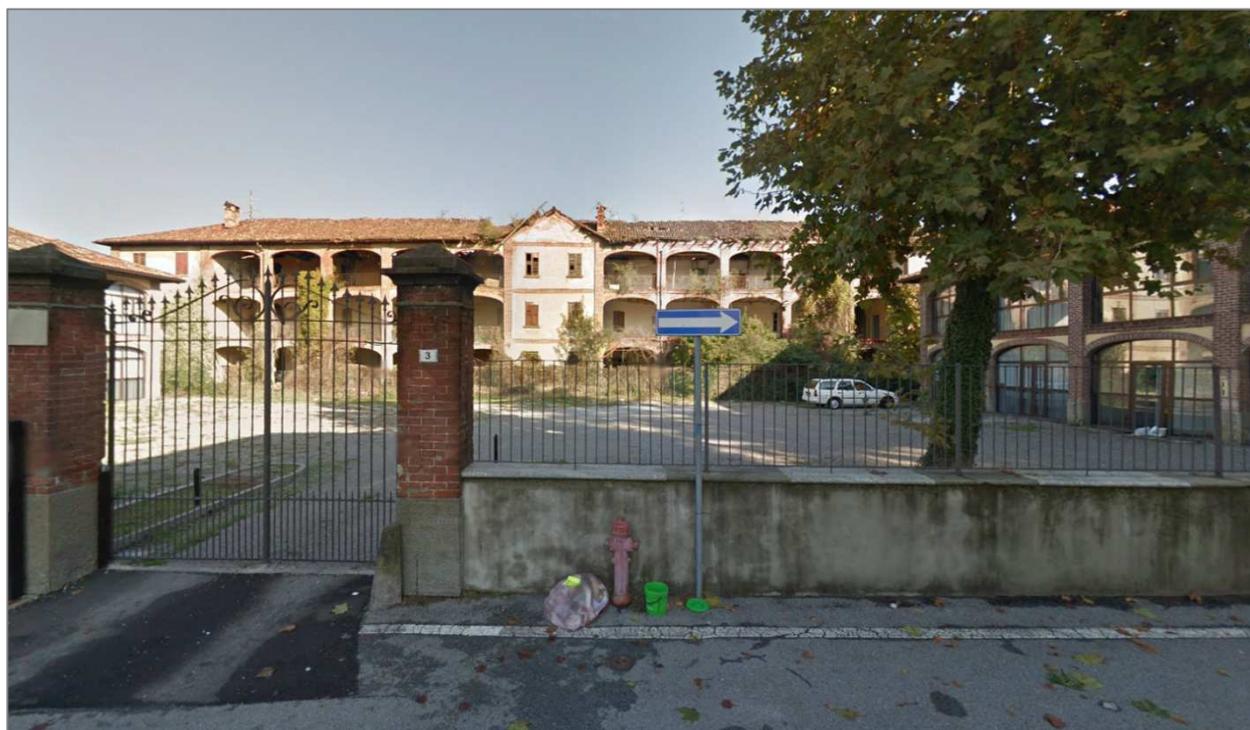
CP1 - CASCINA LUGIA "IL FABBRICONE" - COMPARTO PUBBLICO



Stralcio mappa catasto aggiornamenti (1898)

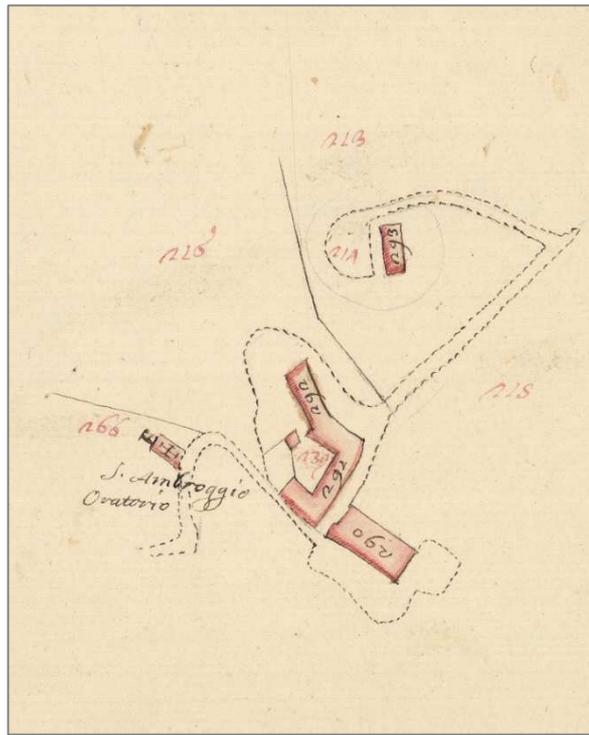
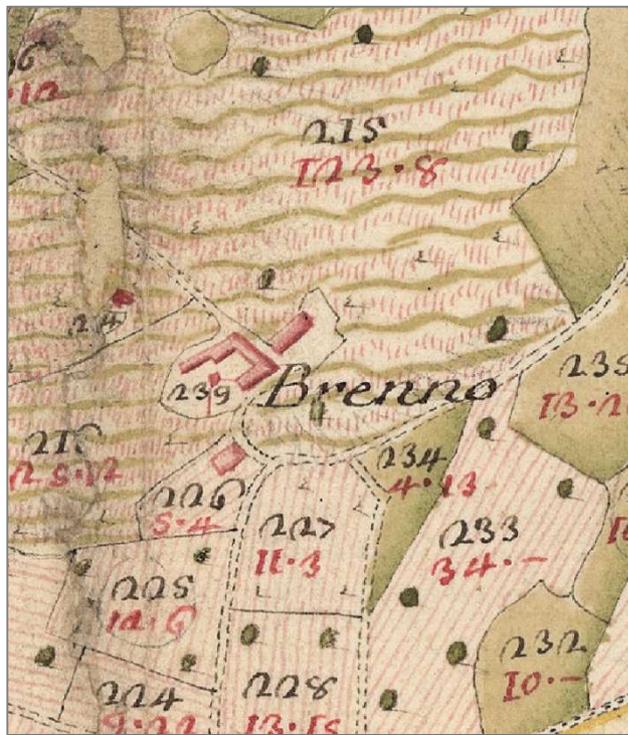


Catasto UDIT (1905)



Foto

CP2 - BRENNO DELLA TORRE - COMPARTO PUBBLICO



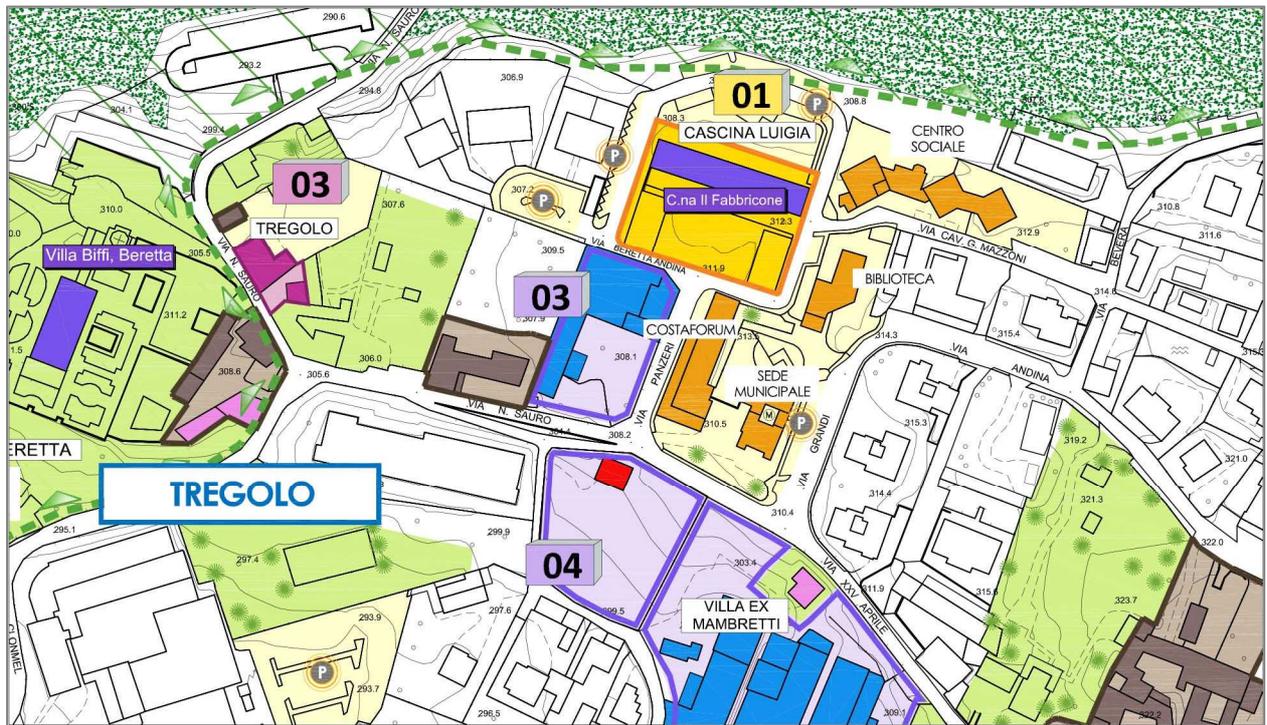
Stralcio mappa catasto teresiano (1721)



Stralcio foto aerea

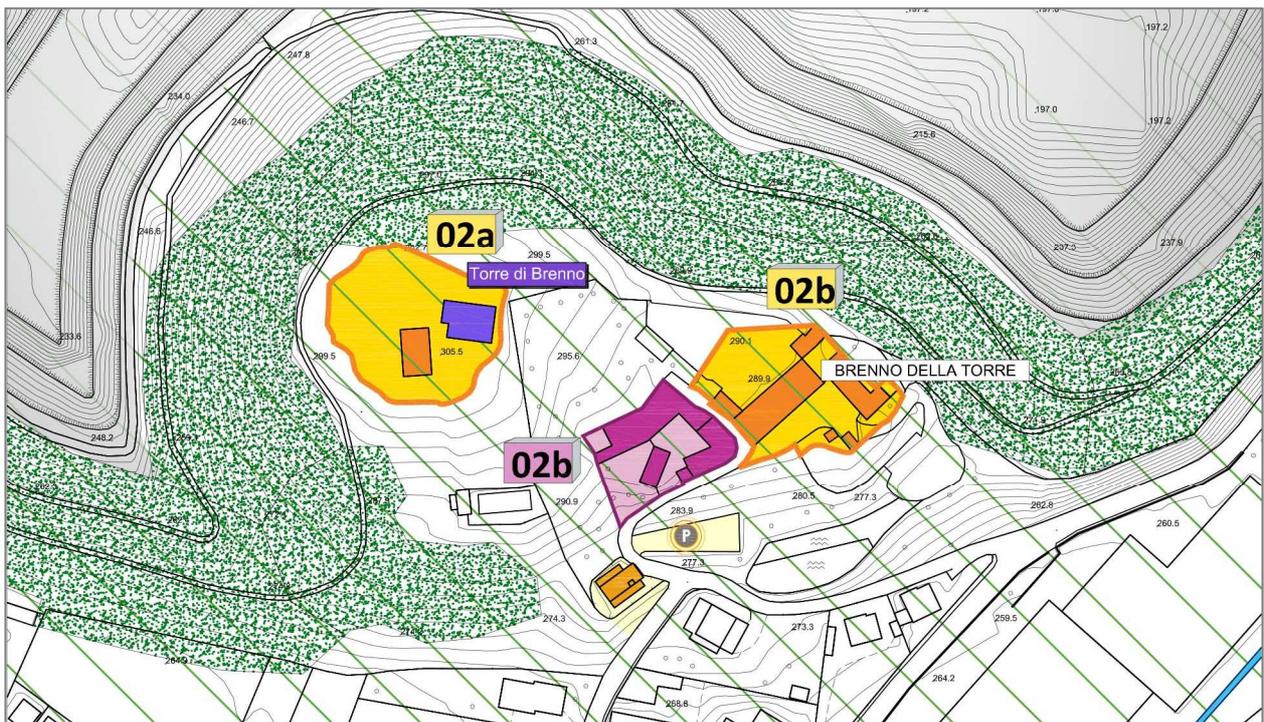
CP1 - CASCINA LUGIA "IL FABBRICONE" - COMPARTO PUBBLICO

DESTINAZIONE P.G.T: AP Aree ed attrezzature di uso pubblico

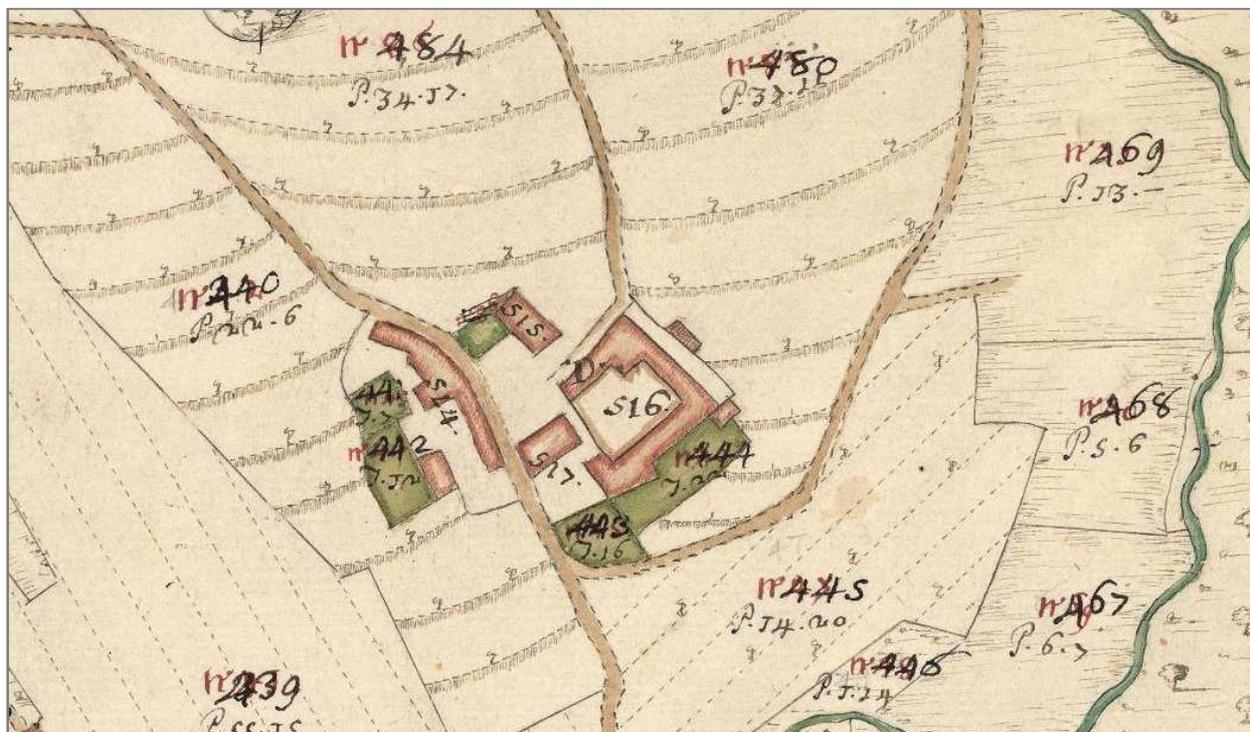


CP2 - BRENNO DELLA TORRE - COMPARTO PUBBLICO

DESTINAZIONE P.G.T: CS Centro storico - PdR 3av e PdR 3bv



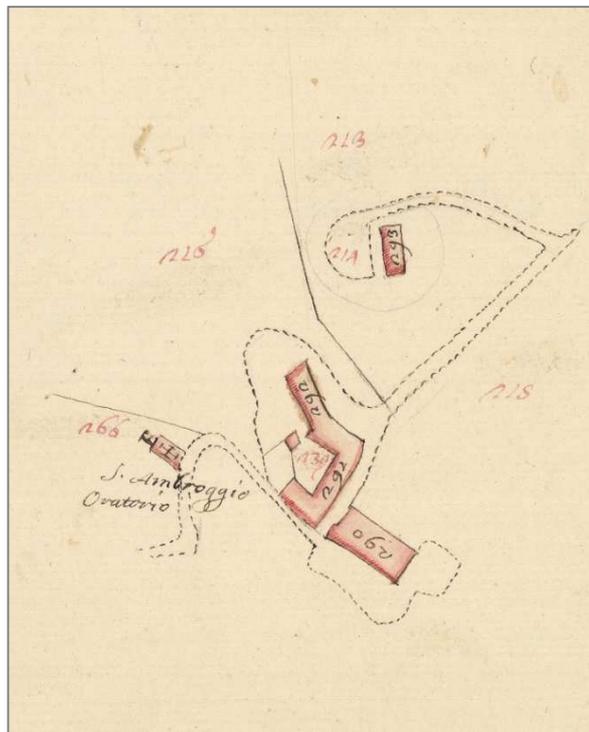
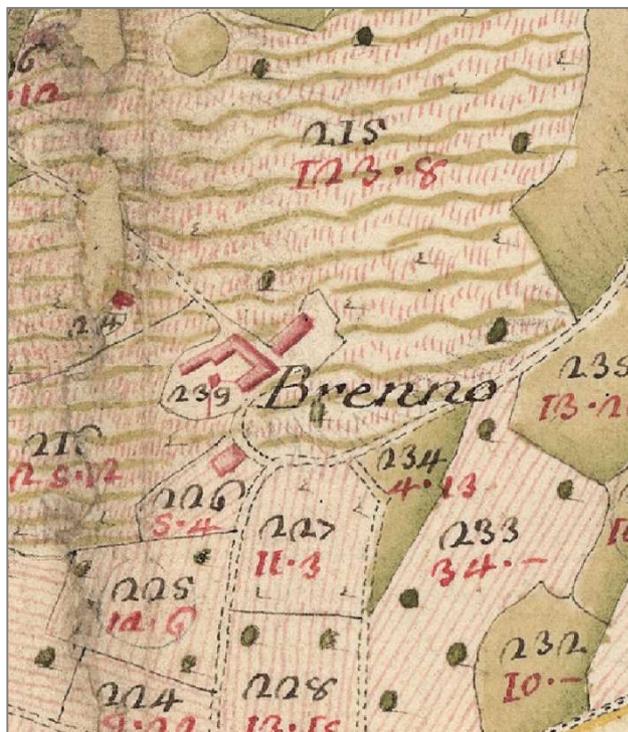
CS1 - C.NA SAMARINO - COMPARTO STORICO



Stralcio mappa catasto teresiano (1721)



CS 2 - C.NA CÀ DI BRENNO E C.NA BRENNO DELLA TORRE - COMPARTO STORICO



Stralcio mappa catasto teresiano (1721)



Stralcio foto aerea

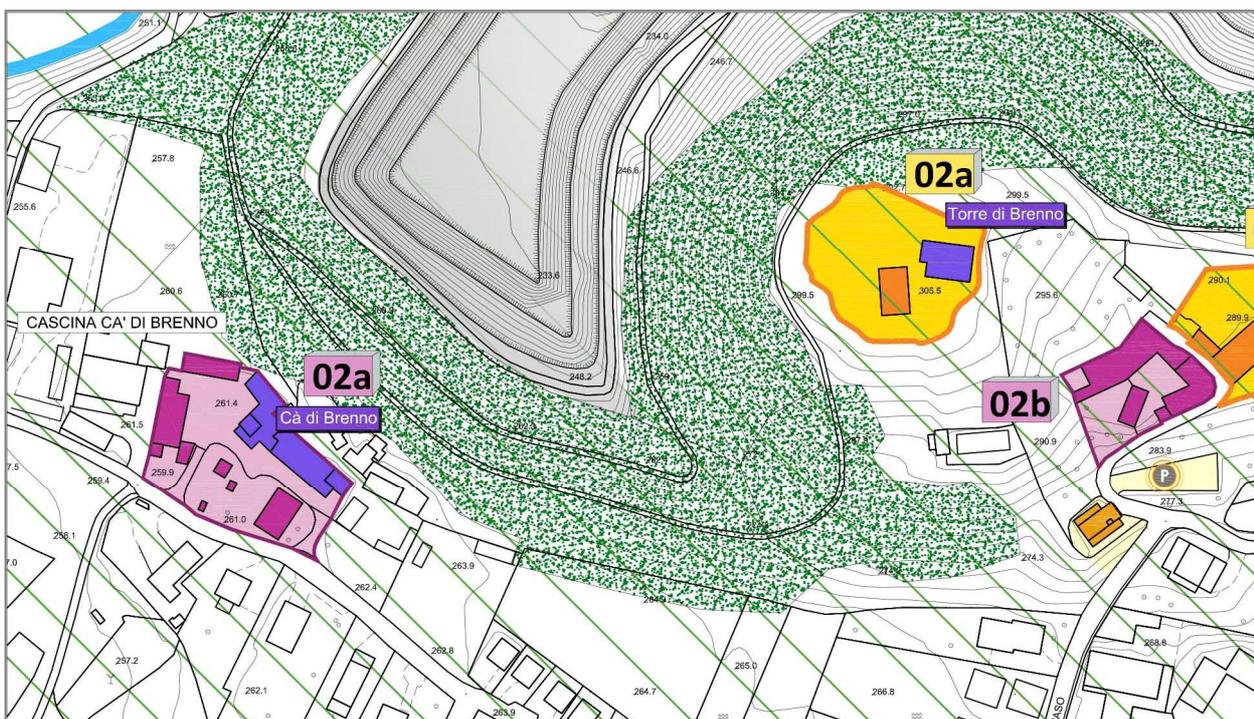
CS1 - C.NA SAMARINO - COMPARTO STORICO

DESTINAZIONE P.G.T: CS Centro storico

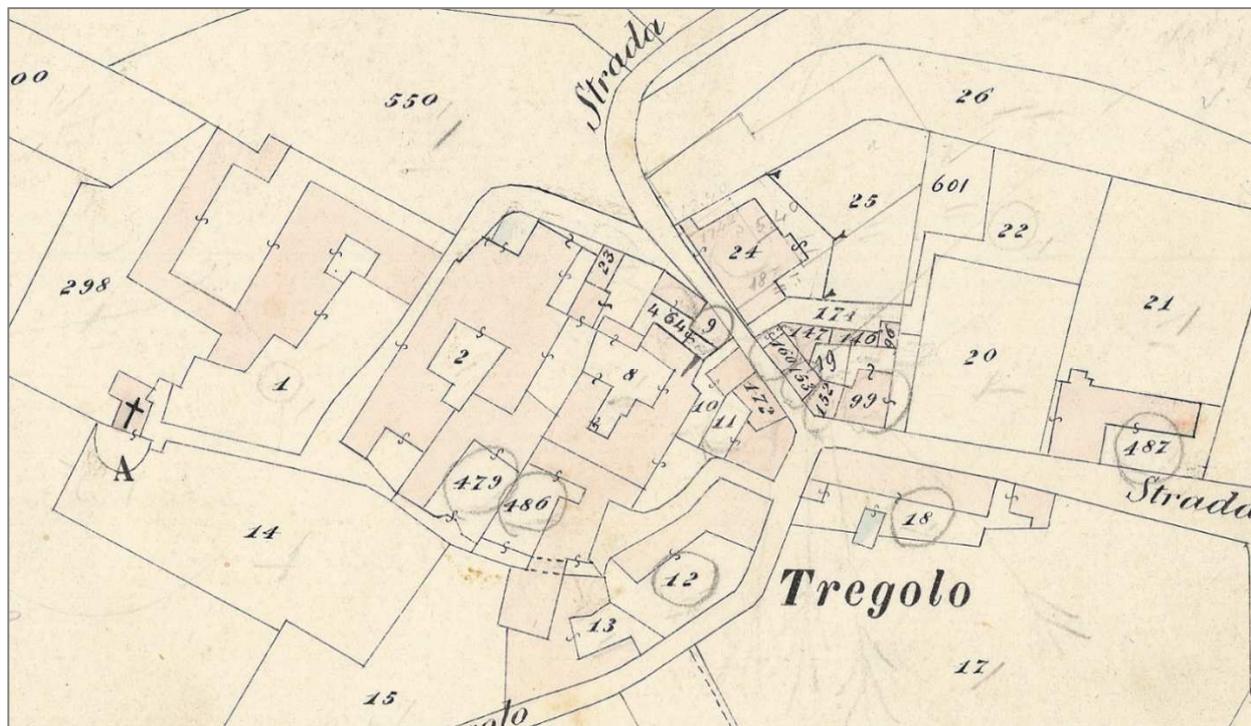


CS 2 - C.NA CÀ DI BRENNO E C.NA BRENNO DELLA TORRE - COMPARTO STORICO

DESTINAZIONE P.G.T: CS Centro storico - PdR 2av e PdR 2bv



CS3 – C.NA TREGOLO - COMPARTO STORICO



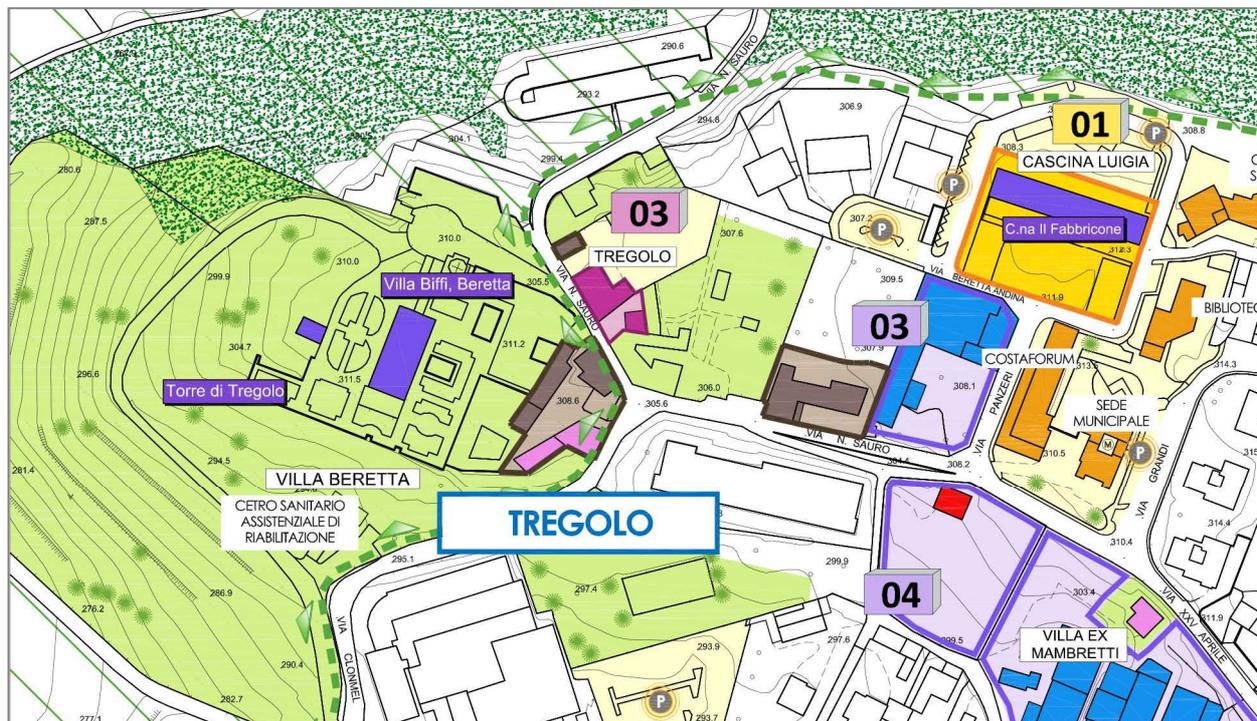
Stralcio mappa catasto aggiornamenti- Tregolo (1898)



Stralcio foto aerea

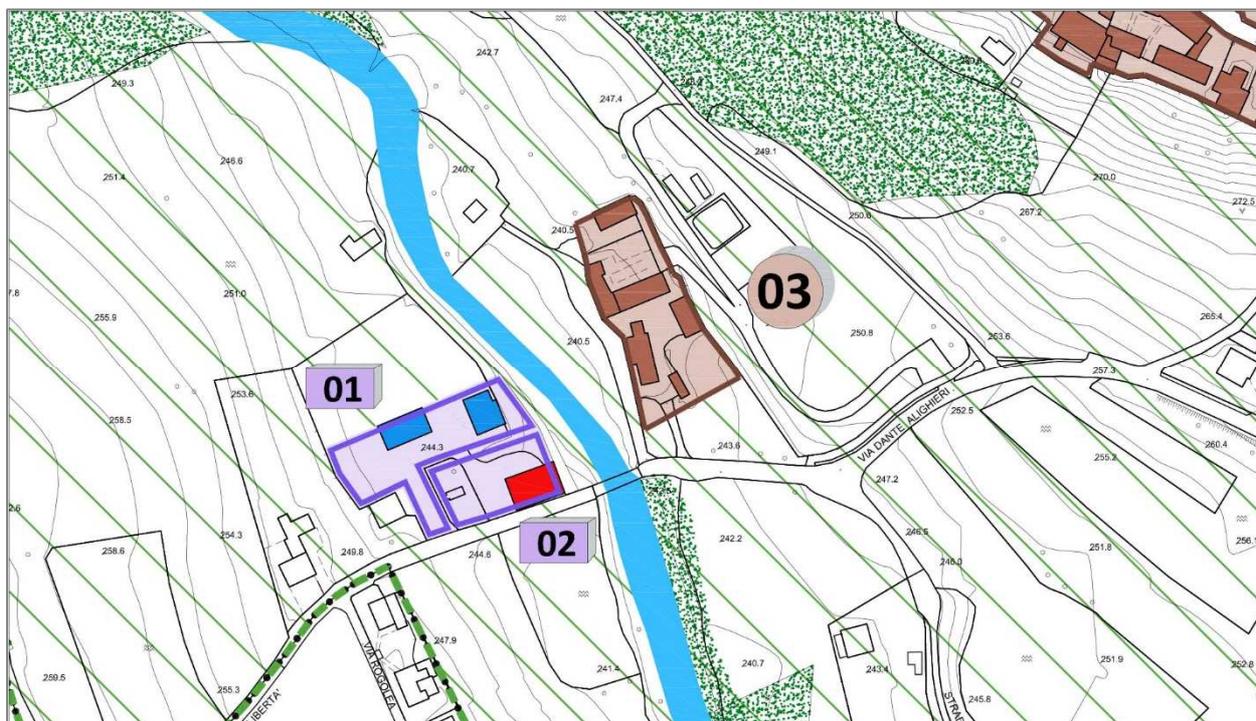
CS3 – C.NA TREGOLO - COMPARTO STORICO

DESTINAZIONE P.G.T: CS Centro storico - Azienda Sanitaria Villa Beretta - Norma speciale "d"



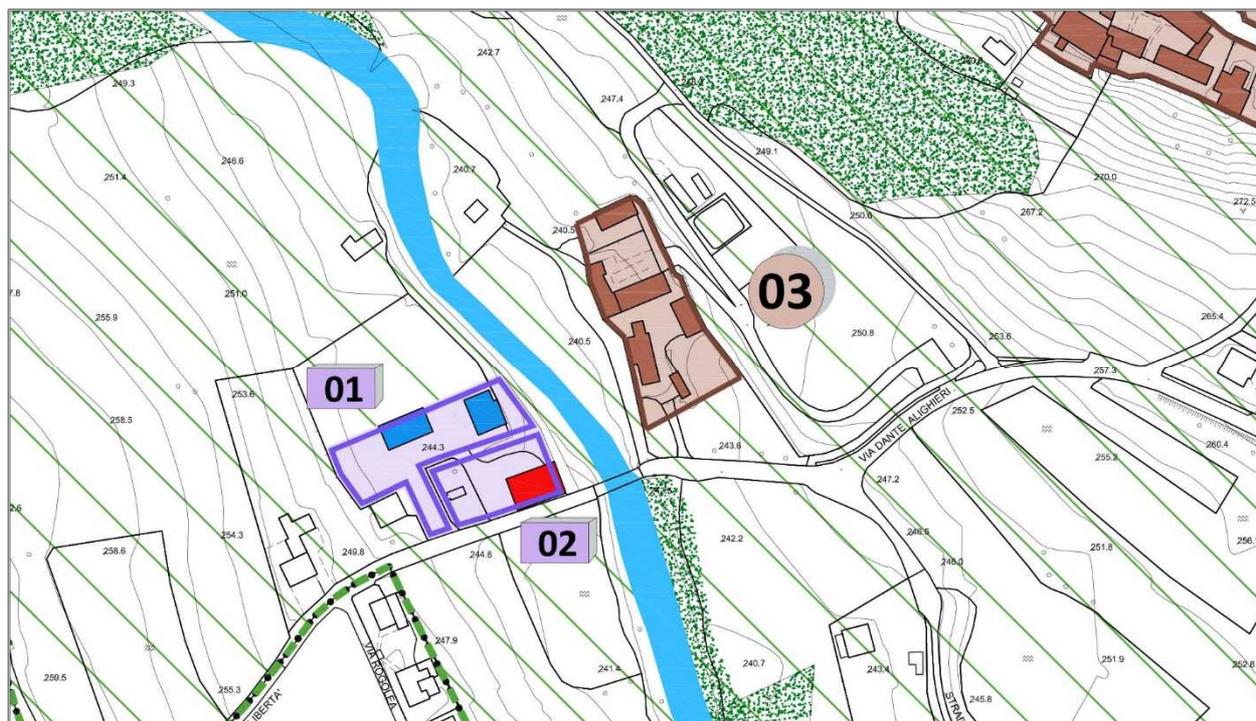
CU1 - COMPARTO VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ - ROGOLEA - NORMA SPECIALE "a"

DESTINAZIONE P.G.T: R2 Residenziale esistente e di completamento - Norma speciale "a"



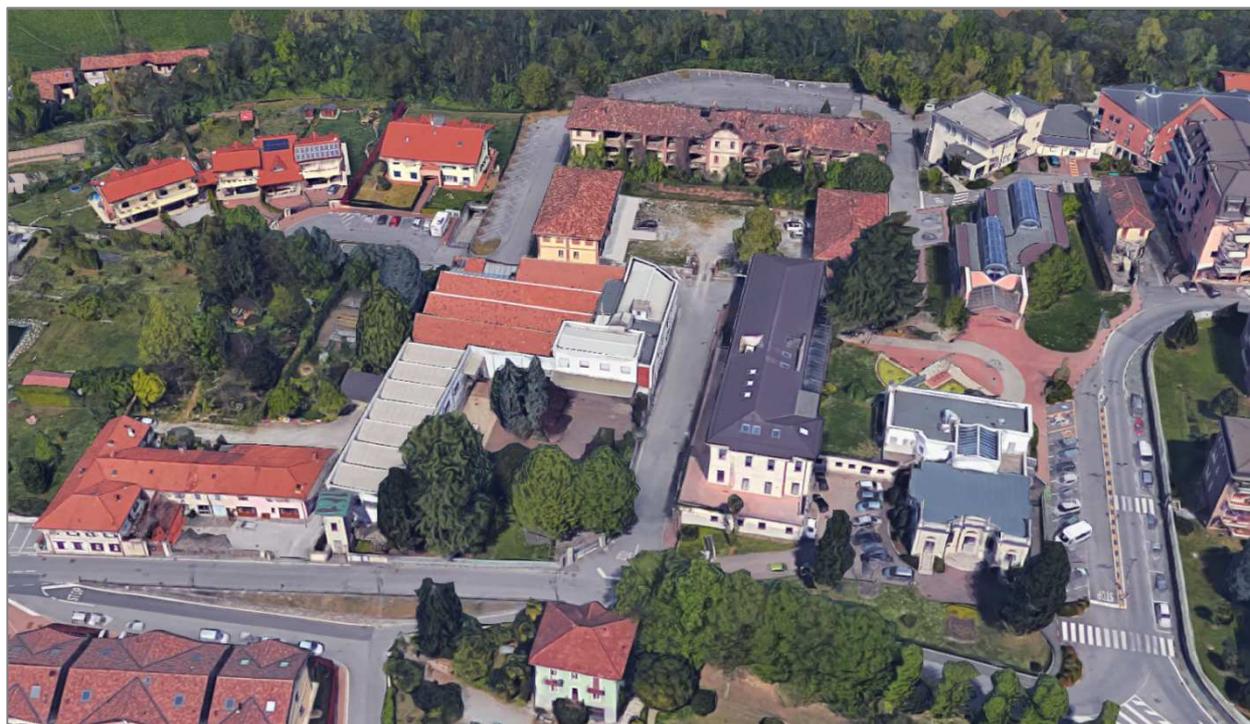
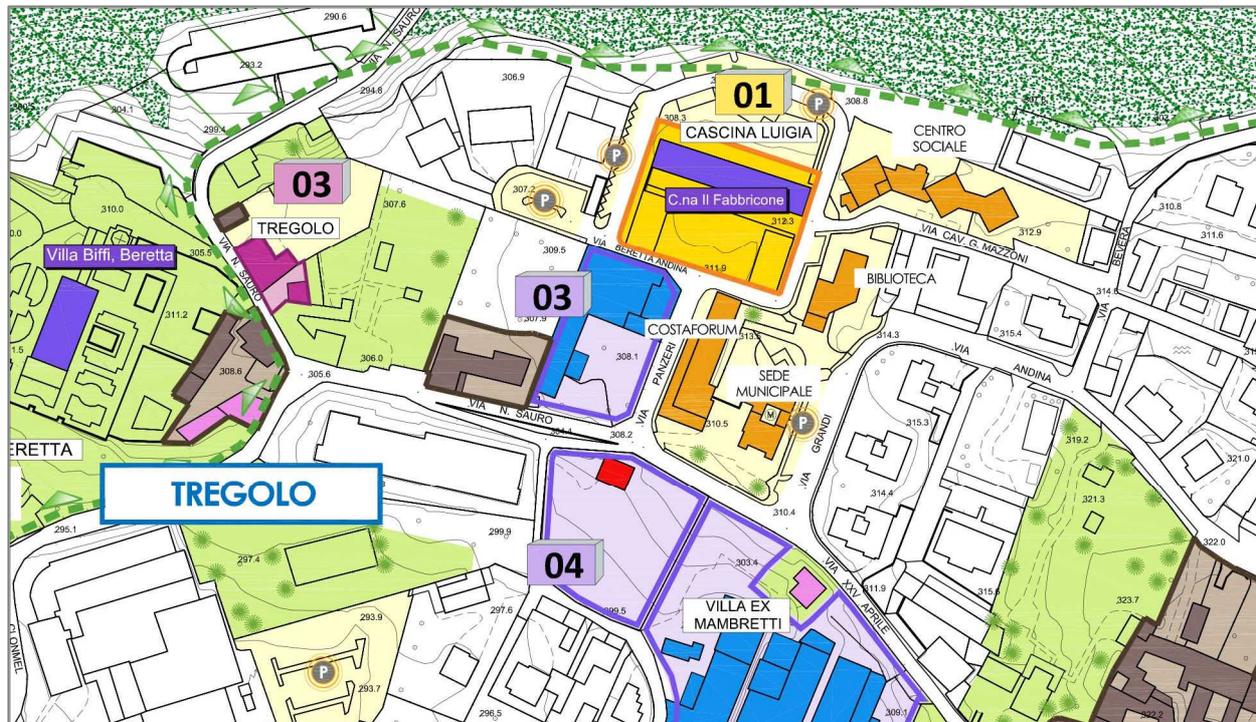
CU2 - COMPARTO PROPRIETÀ CORTI - ROTTAMAT - ROGOLEA - PDC 1V

DESTINAZIONE P.G.T: PdC1v Piano delle Regole



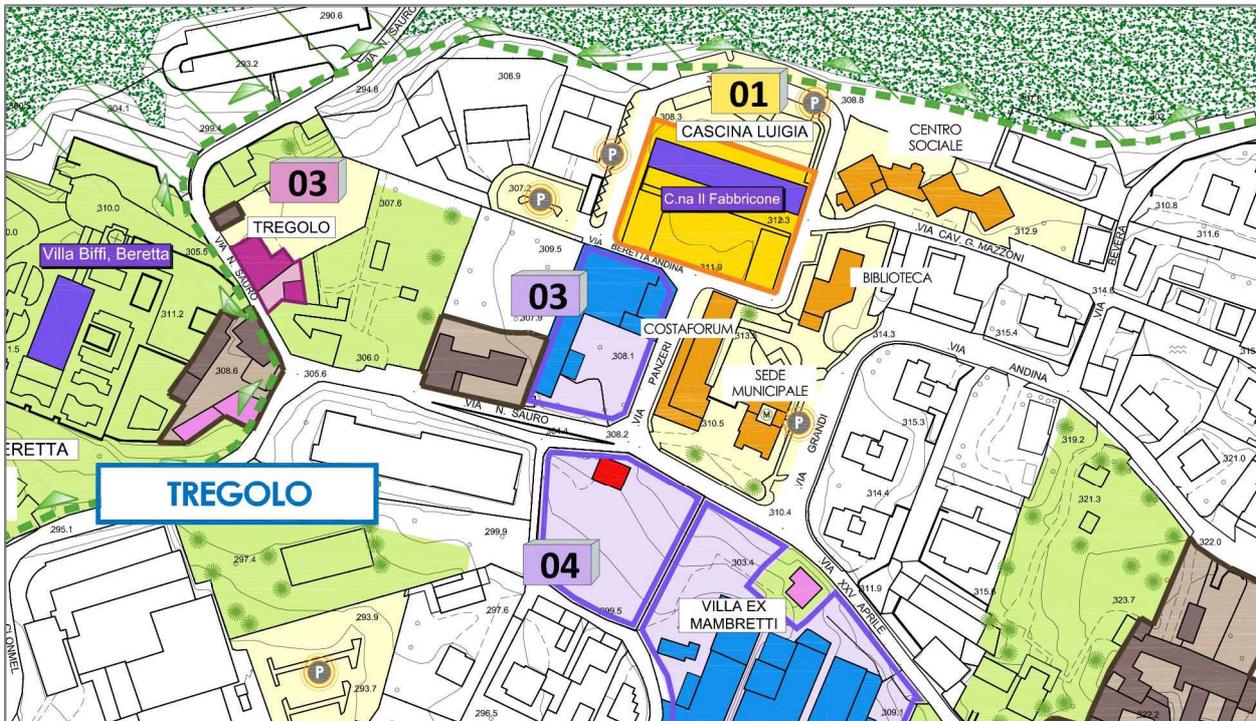
CU3 - COMPARTO VIA N.SAURO - VIA PANZERI - NORMA SPECIALE "c"

DESTINAZIONE P.G.T: A - Artigianale - Norma speciale "c"



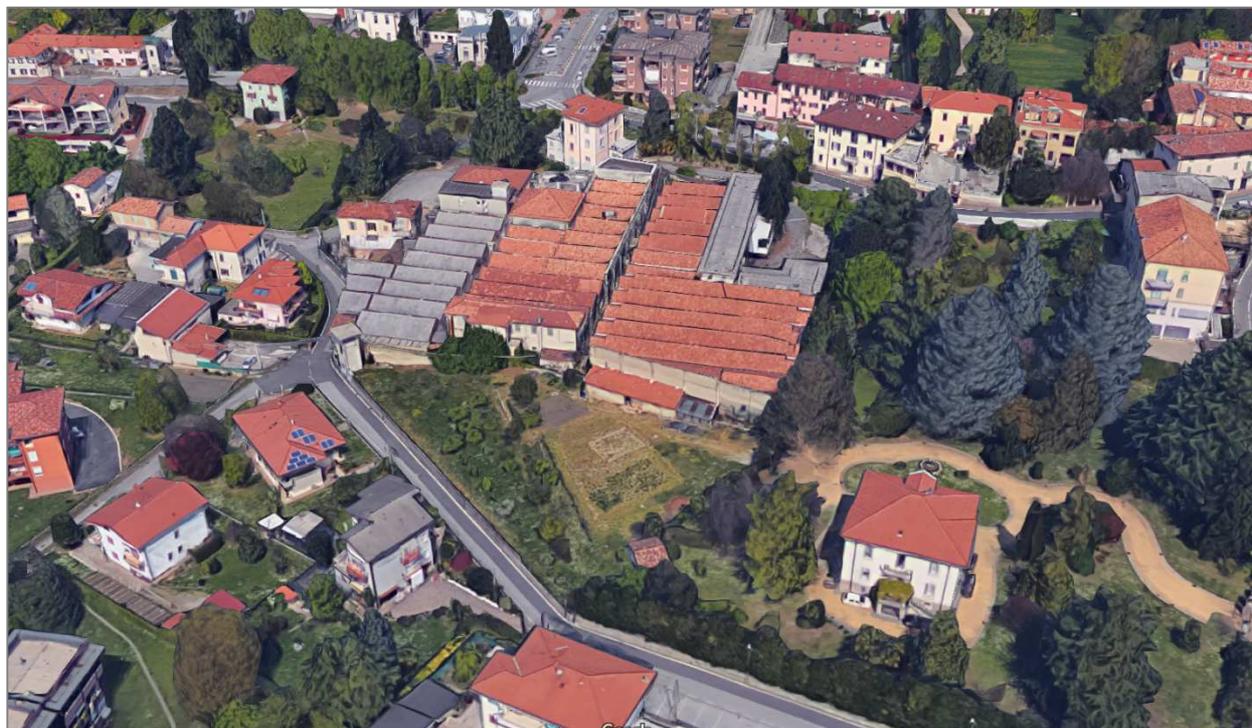
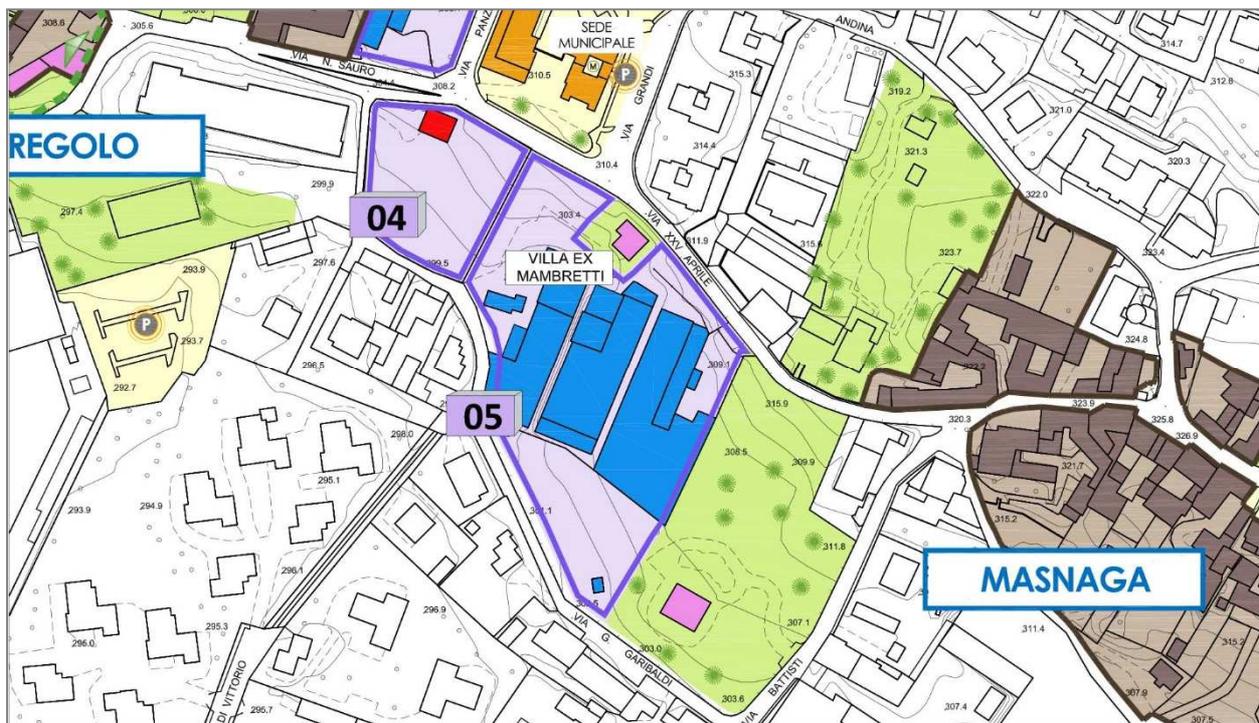
CU4 - COMPARTO VIA N. SAURO - VIA GARIBALDI - PDC7V

DESTINAZIONE P.G.T: PdC 7v - Piano delle Regole



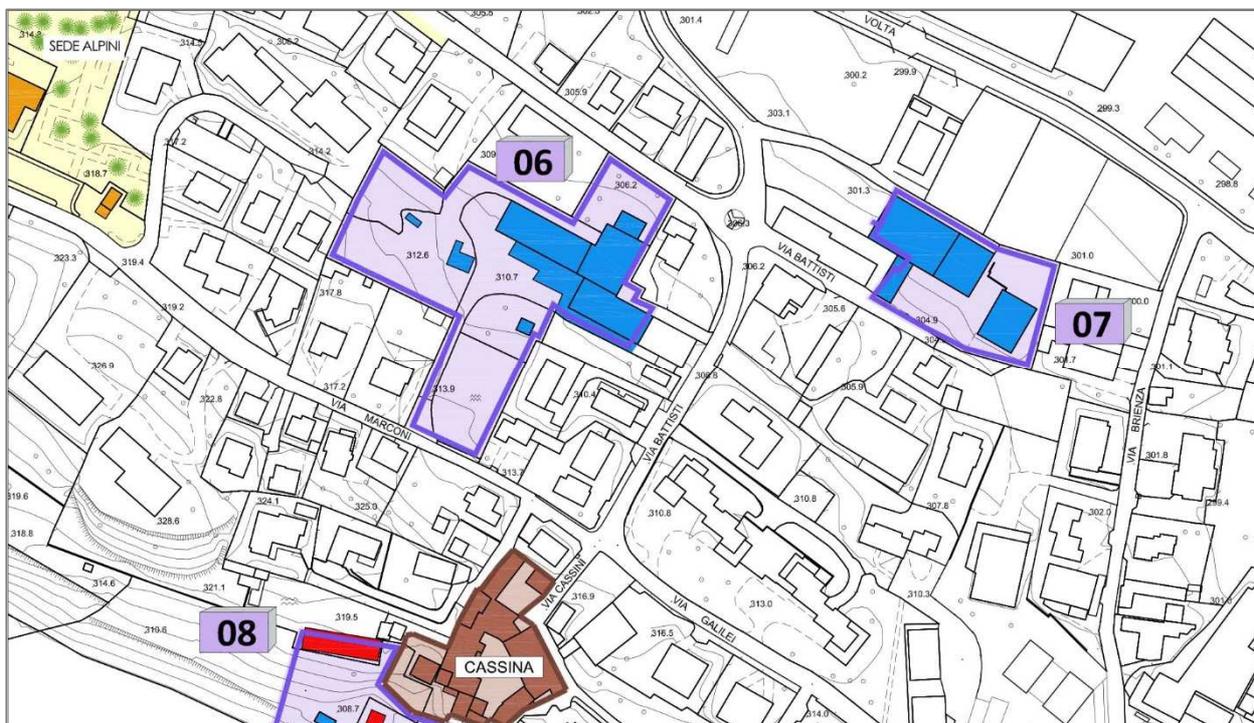
CU5 - COMPARTO VIA XXV APRILE - VIA GARIBALDI - PDC 9V

DESTINAZIONE P.G.T: A - Artigianale - PdC9v Piano delle Regole



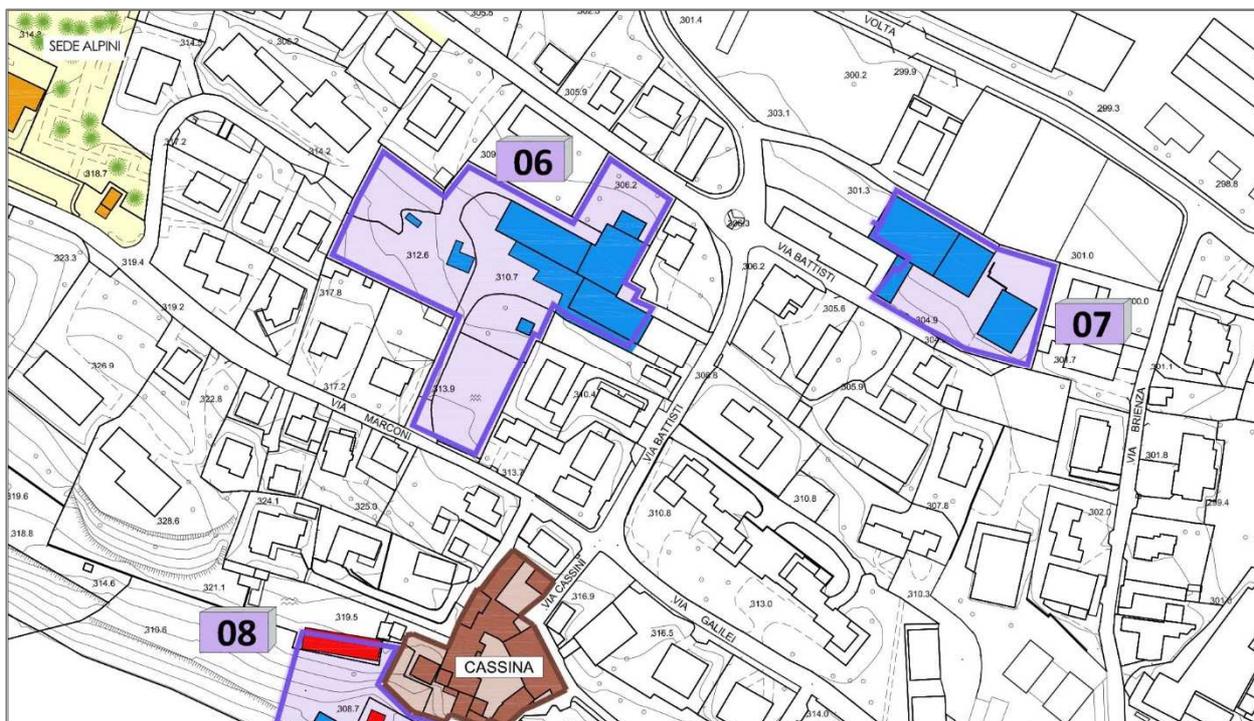
CU6 - COMPARTO VIA VERDI - VIA MARCONI - PDC 10V

DESTINAZIONE P.G.T: A - Artigianale - PdC10v Piano delle Regole



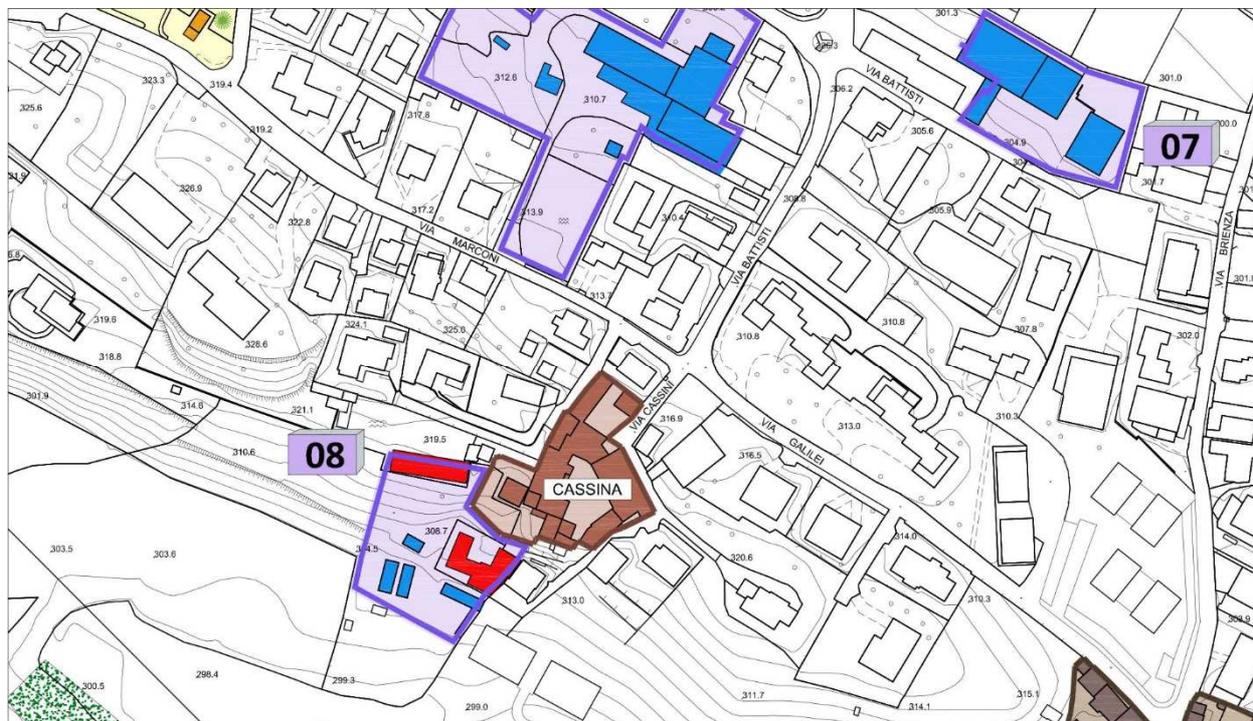
CU7 - COMPARTO VIA BATTISTI A SUD DI VIA VOLTA - PDC 4V

DESTINAZIONE P.G.T: A - Artigianale - PdC4v Piano delle Regole



CU8 - COMPARTO A SUD OVEST DI VIA CASSINA - PDC 5V

DESTINAZIONE P.G.T: PdC5v Residenziale - Piano delle Regole



CU10 - COMPARTO VIA CADORNA - PDC 12V

DESTINAZIONE P.G.T: A - Artigianale - PdC12v Piano delle Regole



CU11 - COMPARTO VIA CADORNA INTERNA - EX FERROVIA - PdC 8v

DESTINAZIONE P.G.T: R1 Residenziale intensivo - PdC 8v

