



COMUNE DI
**COSTA
MASNAGA**
PROVINCIA DI LECCO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

P. A. R.

PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE
al sensi della L.R. n°2 del 3 febbraio 2015

PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE Norme tecniche di attuazione *

adozione delibera C. C. n° del .2018
approvazione delibera C. C. n° del .2018

Il tecnico
dott. Arch. Marilena Sgrol

Il sindaco
sig.ra Sabina Panzeri

Resp. Edilizia Priv. Urbanistica
Geom. Enrica Tavola

collaboratrice
Silvia Aragona

* elaborato modificato a seguito
dei pareri espressi in sede di 2ª VAS

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

ABC: modifiche introdotte a seguito espressione dei pareri ed osservazioni formulati nella 2^a conferenza VAS

1- PREMESSE

Il Piano per le Attrezzature Religiose, predisposto ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 e s.m.i., come sostituito dall'art. 1, comma 1, lettera c) della L.R. n° 2/2015, è atto separato facente parte del Piano dei Servizi.

Negli elaborati grafici del Piano delle Attrezzature Religiose sono individuate le aree destinate all'insediamento delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale e le attrezzature religiose esistenti.

Il Piano delle Attrezzature Religiose del Comune di Costa Masnaga rappresenta la situazione esistente rilevata, così come meglio illustrata e rappresentata negli appositi elaborati grafici e nella relazione illustrativa.

In particolare, oltre alle attrezzature di interesse comune per servizi religiosi esistenti, luoghi per il culto cattolici, si riconosce la presenza, in una porzione di immobile a corte, in via Cadorna (superficie esistente s.l.p. 576,18 mq – P.T. e P1) quale Sede dell'Associazione Culturale "La Speranza", utilizzata come luogo per il culto.

Il suddetto riconoscimento avviene ai sensi dell'art. 71, comma 1, lettera c bis della L.R.12/2005 e s.m.i., nella quale si precisa che sono da intendersi luoghi per il culto: *"Immobili destinati a sede di Associazioni, Società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statuarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali"*

A seguito del riconoscimento della Sede dell'Associazione Culturale "La Speranza", ai sensi dell'art. 71, comma 1, lettera c bis, il compendio viene sottoposto a disposto normativo speciale di cui alla lettera A- PAR

Il progetto urbanistico indica, nelle previsioni contenute nel Documento di Piano e nel Piano delle Attrezzature Religiose, la possibilità di delocalizzazione della attuale struttura destinata ad Attrezzatura di interesse comune per servizi religiosi – Associazione Culturale "La Speranza".

La previsione della nuova struttura individua un'area piu' ampia, pari a 4.908,00 mq ove delocalizzare l'insediamento esistente, al fine di meglio inserire la nuova edificazione in relazione al contesto naturalistico ed ambientale nel quale sarà inserito, nonché rispetto alla viabilità di accesso che avviene dall'arteria all'arteria di interesse sovralocale S.S. 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga.

Le superfici da utilizzarsi per la nuova struttura sono pari alle superfici esistenti (576,18 mq. di s.l.p.), oltre alle aree con destinazione a parcheggio (200% della S.L.P. pari a 1.152,36 mq.), viabilità di accesso e pertinenze a verde ambientale della struttura, per una superficie complessiva totale pari a 2.500,00 mq.. Le restanti aree, pari ad una superficie di 2.408,00 mq., rimangono aree verdi agricole esterne alla struttura stessa.

Quanto sopra descritto è meglio articolato nel disposto normativo speciale delle presenti norme di cui alla lettera B- PAR.

2- DEFINIZIONE DI ATTREZZATURE RELIGIOSE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 71, comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i., sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
- d) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

3- QUALIFICAZIONE RISPETTO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ATTO DI CONVENZIONE

Le attrezzature di interesse religioso costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto, a norma dell'articolo 44, comma 4, della L.R. n. 12/2005.

Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi di cui al capo III della L.R. 12/2005 e s.m.i. non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno vent'anni dall'erogazione del contributo.

Tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari i quali sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite sulle predette aree.

Gli enti delle confessioni religiose di cui all'art. 70 della L.R. 12/2005 e s.m.i. per la realizzazione di attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi devono stipulare una convenzione a fini urbanistici con il comune. La convenzione deve espressamente prevedere:

- a. la possibilità della risoluzione o della revoca, in caso di accertamento da parte del comune di attività non previste nella convenzione;
- b. la presenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria o, se assenti o inadeguate, l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti

5 – NUOVE ATTREZZATURE RELIGIOSE: MODALITA' DI ESECUZIONE

Le nuove attrezzature religiose possono essere realizzate:

- a) in aree libere destinate dal Piano delle Attrezzature Religiose all'esecuzione di nuovi edifici per il culto
- b) in immobili esistenti. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzate alla creazione e/o al riconoscimento quali luoghi per il culto, ai sensi dell'art. 71, comma 1, lettera c bis, di sedi Associazioni, Società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statuarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali, sono assoggettati a permesso di costruire

6- NUOVE ATTREZZATURE RELIGIOSE : SPAZI DA DESTINARE AL PARCHEGGIO

I progetti delle nuove attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi devono obbligatoriamente prevedere:

- a. uno spazio da destinare a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 200 per cento della superficie lorda di pavimento dell'edificio da destinare a luogo di culto, da computarsi in aggiunta ai parcheggi pertinenziali privati.
- b. la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture anche da parte di disabili;
- c. la congruità architettonica e dimensionale degli edifici di culto previsti con le caratteristiche generali e peculiari del paesaggio lombardo, così come individuate nel PTR, che dovrà essere dimostrata attraverso apposita relazione.

La realizzazione di nuove attrezzature religiose è vietata al di fuori delle aree o degli ambiti previsti nell'apposito elaborato grafico del piano delle attrezzature religiose.

7 – DISPOSTI NORMATIVI SPECIALI

Si definiscono di seguito gli articoli relativi alla sede dell'Associazione Culturale "La Speranza"

7.1- SEDE DELL'ASSOCIAZIONE CULTURALE "LA SPERANZA"- LUOGO PER IL CULTO- NORMA LETTERA A- PAR

Nell'ambito di porzione di immobile a corte sito in via Cadorna, sede dell'Associazione Culturale "La Speranza" - utilizzato quale luogo per il culto, contraddistinto catastalmente ai mappali n° 208 sub 705 piano primo, n° 208 sub 711 piano terra e primo e n° 208 sub 710, per una consistenza complessiva pari a circa 576,18 mq è ammessa la realizzazione di quanto a seguito meglio esplicitato:

- a) Il cambio di destinazione d'uso degli immobili, sopra meglio qualificati, con funzione luogo per il culto, anche se non comportanti la realizzazione di opere edilizie, deve ottenere il rilascio di Permesso di Costruire (art. 52 comma 3 bis)
- b) La modalità d'intervento da applicarsi è il permesso di costruire convenzionato, poiché, nella fattispecie, deve essere verificato, nell'ambito del compendio di proprietà:
 - uno spazio da destinare a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 200% della superficie lorda di pavimento da destinare a luogo per il culto, reperito nell'ambito del comparto di riferimento PdR 1v, non monetizzabili.
 - la presenza di strade di collegamento adeguatamente dimensionate e di urbanizzazioni primarie.
 - la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alla struttura da parte dei disabili
- c) Il progetto architettonico dovrà preliminarmente acquisire il parere da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici, in considerazione del fatto che l'immobile è sottoposto a vincolo ai sensi del D.lgs n° 42/2004 e s.m.i., e nella composizione architettonica dell'edificio debbono essere mantenute le caratteristiche generali e peculiari del paesaggio lombardo, così come individuato dal P.T.R.
- d) Deve essere sottoscritta una convenzione, ai fini urbanistici, con il Comune, ai sensi dell'art. 70 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nella quale si deve prevedere:
 - la possibilità della risoluzione o della revoca, in caso di accertamento da parte del comune di attività non previste nella convenzione
 - la presenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria o, se assenti o inadeguate, l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti
- e) Progetto di dimensionamento massimo della struttura con individuazione di idonei percorsi di esodo e/o sicurezza, con particolare riguardo all'osservanza della normativa vigili del fuoco, al fine del calcolo dell'affollamento massimo sostenibile.

7.2- NUOVA DELOCALIZZAZIONE DELL'ASSOCIAZIONE CULTURALE "LA SPERANZA"- LUOGO PER IL CULTO- NORMA LETTERA B- PAR

Il Documento di Piano ed il Piano delle Attrezzature Religiose prevedono la possibilità di delocalizzare l'Associazione Culturale "La Speranza"- Luogo per il Culto in un ambito territoriale posto ad est della S.S. 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga, con accesso e viabilità da una viabilità secondaria parallela.

Il progetto urbanistico, di cui ai sopraindicati elaborati di piano, dovrà essere preliminarmente oggetto di Agenda Strategica di Coordinamento Locale ai sensi dell'art. 15 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Lecco.

Gli interventi in attuazione dei disposti normativi e regolamentari di seguito riportati, dovranno avvenire attraverso la modalità di intervento del Piano di Lottizzazione.

L'indicazione dell'ambito interessato dall'intervento, pari a 4.908,00 mq. è superiore rispetto all'area interessata dall'intervento edificatorio, poichè in considerazione della qualificazione dei luoghi si è rilevata l'esigenza di avere a disposizione un'area ove meglio localizzare i nuovi volumi, al fine di una coerente integrazione rispetto all'ambiente circostante, nel quale il medesimo dovrà essere inserito.

La nuova edificazione è finalizzata alla delocalizzazione del luogo per il culto, riconosciuto come tale nell'ambito del piano delle attrezzature religiose, prevedendo le medesime superfici oggi utilizzate quale luogo di preghiera, nell'immobile sito in via Cadorna.

In particolare il dimensionamento della nuova struttura per il culto prevede la realizzazione di quanto di seguito meglio precisato:

- realizzazione di una struttura con destinazione luogo per il culto pari a 576,18 mq. di s.l.p., comprensiva degli spazi da destinare a servizi igienici ed eventuale abitazione del custode.
- la struttura dovrà essere accessibile da parte di persone disabili
- area da destinare a parcheggio pubblico pari al 200% della s.l.p. destinata a luogo per il culto , ossia 1.152,36 mq., oltre a parcheggi privati pertinenziali, entrambi non monetizzabili.
- aree da destinare a viabilità di accesso, parcheggi pertinenziali ed aree verdi, anch'esse pertinenze della struttura 771,46,00 mq.
- le eventuali aree libere dovranno essere oggetto di specifico progetto di sistemazione a verde ambientale

Le suddette aree debbono essere recintate, le rimanenti aree esterne alla struttura per una superficie pari a 2.408,00 mq. hanno destinazione verde agricola e non possono essere utilizzate con differenti usi e/o funzioni.

Il progetto di piano di lottizzazione dovrà prevedere:

- uno spazio da destinare a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 200% della superficie lorda di pavimento da destinare a luogo per il culto.

- la presenza di strade di collegamento adeguatamente dimensionate e di urbanizzazioni primarie
- il progetto planivolumetrico dovrà avere una definizione architettonica e preliminarmente acquisire il parere paesaggistico con particolare riferimento alla composizione architettonica dell'edificio medesimo e delle aree di verde ambientale. L'edificio e le aree circostanti debbono prevedere le caratteristiche generali e peculiari del paesaggio lombardo, così come individuato dal P.T.R.
- progetto di dimensionamento massimo della struttura con individuazione di idonei percorsi di esodo e/o sicurezza con particolare riguardo all'osservanza della normativa vigili del fuoco, al fine del calcolo dell'affollamento massimo sostenibile.
- una convenzione, ai fini urbanistici, con il Comune, ai sensi dell'art. 70 della L.R. 12/2005 e s.m.i., i cui contenuti principali debbono contemplare:
 - o i requisiti prescrittivi indicati nell'accordo quadro circa la fruizioni del luogo di culto, in relazione al numero di persone ed al bacino d'utenza di riferimento (locale), nonché il divieto di utilizzo ai fini diversi da quelli agricoli delle aree esterne alla recinzione posta a delimitazione del comparto edificato.
 - o la possibilità della risoluzione o della revoca, in caso di accertamento da parte del Comune di attività non previste nella convenzione e/o del non rispetto degli obblighi e patti stabiliti nella medesima.
 - o la presenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria o, se assenti o inadeguate, l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti