



Comune di CASSINA RIZZARDI

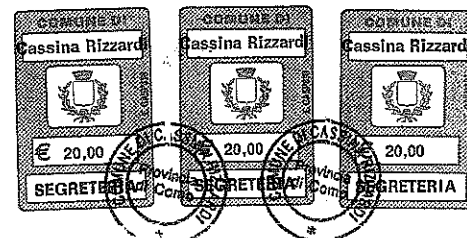
Provincia di Como

Area Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente

n. 353 R.C.

C.D.U. 16/2014

IL RESPONSABILE DELL'AREA



Vista la domanda inoltrata in data 05/08/2014 prot. 3547 dalla Dr.ssa Enrica Valli, Responsabile del Servizio Patrimonio della Provincia di Como, con sede in Via Borgovico n. 148 a Como, tesa ad ottenere certificazione relativa alla destinazione urbanistica dei mappali n. 73, 74, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 215, 292, 299, 1388, 2084, 2086, 2088, 2457, come da planimetria allegata alla richiesta;

Visto l'Art. 30, 3° comma e segg. del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 11 Dicembre 2012, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi - n° 12 del 20 marzo 2013;

Visti gli atti d'ufficio;

ATTESTA CHE

➤ il terreno di cui ai sopra citati mappali è individuato nella tavole di azzonamento del PGT nel seguente modo:

- mappali 73, 74, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 292, 299, 1388, 2457:

VERDE PRIVATO VINCOLATO, all'interno dell'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT01

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Prescrizioni per la progettazione

Riguardando un'area particolarmente estesa e sicuramente interessante sotto il profilo paesaggistico, si dovrà porre un elevato grado di attenzione nell'approccio progettuale soprattutto per ciò che riguarda l'inserimento della nuova volumetria limitrofa alla Villa Lambertenghi. In modo particolare il tema del paesaggio si affronterà evitando cortine edilizie troppo estese che dovranno rispettare dialogando sul piano architettonico con la storicità del luogo e la centralità rappresentata dalla Villa Lambertenghi. La volumetria deve essere localizzata nell'area T/R.

L'intervento interessato dalla nuova edificazione non potrà superare i due piani fuori terra abitabili/agibili con altezza massima di ml 8,50 e una superficie coperta massima del 30% dell'area contrassegnata da T/R. Le aree a parcheggio pertinenziali e/o di uso pubblico dovranno essere poste nei piani interrati con solo una minima parte, non superiore al 10% del totale, che potrà essere posta a raso, ma comunque opportunamente mitigata da essenze arboree.

L'eventuale abbattimento di alberature esistenti nell'ambito della stessa area "T/R" dovrà essere bilanciato con una piantumazione in eguale misura nello stesso ambito di trasformazione AT01.

Per gli spazi aperti risultanti, ad esclusione dell'area interessata dal giardino storico, dovrà essere garantita, a seguito di progetto redatto da esperto paesaggista e sottoposto all'approvazione dell'amministrazione comunale, adeguata valutazione paesaggistica che sappia integrare i valori storici del complesso edificio esistente, gli spazi aperti pertinenziali (giardino storico) e il nuovo insediamento. All'uopo si dovrà creare idonea barriera verde di mitigazione a separazione delle due realtà storica e di nuovo insediamento salvaguardando comunque l'asse prospettico sull'ingresso della Villa.

La nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le prescrizioni inerenti le distanze di cui al Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Art. 3.10.6, da stalle e altri ricoveri per animali in genere, esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PGT. (100 ml da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.); 50 ml da recinti all'aperto). Dovranno inoltre rispettare, ai sensi degli artt. 3.10.7 e 3.10.9 dello stesso RLI, la distanza di 100 ml da concimale e 30 ml dai ricoveri per capi grossi, nonché le porcellane nuove, destinati all'allevamento di animali limitato all'uso familiare,

Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

AMBITO AMB01 - Via Roma - Villa Porro Lambertenghi						Destinazione singole aree	Volumi territoriali Vt (mc)	Altezza max (ml)	R.C. max (%)	SLP max (mq)	Volumi premiali Vp (%)
Area	Subcomparto	Superficie (mq)	Indice Territoriale It (mc/mq)	Indice Fondiario If (mc/mq)	Indice Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)						
T/R	AT01	10752,88	0,0	1,2	0,0	Turistico/Ricettivo Servizi: Via Porro Lambertenghi Servizi: Area parco urbano Servizi verde di compensazione	12803,5	8,5	30%	0,0	15%
Sp1	AT01	29910,85	0,0	0,0	0,0						
Sp2	AT01	17432,23	0,0	0,0	0,0						
Sp3	AT01	18000,86	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	-	0,0	-
TOTALE		76156,82				TOTALE AMBITO	12803,5			0,0	

Prescrizioni particolari

L'area dovrà favorire il mantenimento di spazi aperti e i dislivelli esistenti con la viabilità ordinaria.

Tutti gli interventi di recupero e trasformazione, il giardino storico della Villa Porro Lambertenghi, come lo stesso edificio storico, ricadenti all'interno dell'area sottoposta a Vincolo di cui alla ex L. 1089/1939 saranno subordinati al parere vincolante della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali e dovrà essere oggetto di attento progetto di recupero da sottoporre preventivamente. La destinazione funzionale primaria della Villa Porro Lambertenghi dovrà essere a Servizi con funzionalità pubblica di interesse locale e sovracomunale. Così come indicato negli elaborati di PGT dovranno essere salvaguardate le visuali rispetto all'asse prospettico dell'ingresso alla villa con particolare riferimento alla visuale tra il tratto autostradale A9 e la villa stessa (da est verso ovest). Lungo il perimetro stradale della Via Roma dovrà essere interrata la linea elettrica esistente su pali in c/c e garantita una fascia della profondità di 2,40 m di uso pubblico da attrezzarsi a marciapiede e verde.

- mappali 79 (parte), 80, 81, 82, 83, 2457:
ricadono in area sottoposta a VINCOLO DI TUTELA DEI BENI CULTURALI - PAESAGGISTICI: IMMOBILE DI INTERESSE ARTISTICO O STORICO (L. 1089/1939, art. 1)

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

GLI AMBITI DI TUTELA DEI VALORI STORICO AMBIENTALI

Le tavole del Piano individuano altresì, secondo la legislazione vigente, i Beni monumentali e le zone di interesse ambientale.[...] Per le opere da eseguirsi in immobili o in zone sottoposti a vincolo, ai sensi dell'art. 142 e 136 di cui al D.Lgs n. 42/2004 (ex Legge Leggi 1497/39 e 431/85), si applicano le disposizioni della L.R. n. 12/05.

- mappali 215, 2084, 2086, 2088:
STRADA
- mappale 292 (parte):
ricade in FASCIA DI RISPETTO STRADALE

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Lungo il perimetro delle zone destinate alla viabilità stradale, gli elaborati del PGT definiscono fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali stessi che individuano limiti di edificazione nei confronti del confine stradale così come definito dall'art. 3 del Decreto Legislativo 285/92.

Le fasce di rispetto stradale, individuate negli elaborati di Piano con apposita campitura, sono aree normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione allo stato di natura, oltre all'esercizio dell'attività di coltivazione dei fondi in fregio alle zone agricole.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa la realizzazione di recinzioni, salvo quelle di tipo leggero legate all'esercizio dell'agricoltura. Eventuali deroghe od eccezioni per fondi già edificati potranno essere concesse con provvedimento motivato dal Responsabile dello sportello unico dell'edilizia, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale non sono normalmente conteggiabili ai fini del computo degli indici urbanistici a favore dei lotti edificabili ad esse prospicienti ad eccezione dei casi di sovrapposizione alle fasce di rispetto stesse di specifiche destinazioni di azionamento di Piano.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna nuova costruzione salvo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti.

E' altresì ammessa la costruzione di impianti di distribuzione carburanti nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente PdR, purché gli stessi siano localizzati al di fuori della Rete Ecologica Comunale così come individuata nella tavola PS01_1

In ogni caso tutti gli interventi ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto stradale dovranno rispettare le prescrizioni del nuovo Codice della Strada (Decreto legislativo 285/92) e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (D.P.R. 495/92).

Per quanto riguarda le distanze da rispettare nei confronti del confine stradale fuori dai centri abitati e all'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della Strada, in conformità a quanto prescritto dal Decreto Legislativo 285/92 e dal D.P.R. 495/92 sopra richiamati, valgono le seguenti prescrizioni:

1. Fuori dai centri abitati, la distanza dal confine stradale, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
2. Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 60 m per le autostrade - Classificazione tipo A;
 - b) 40 m per le strade extraurbane principali - Classificazione tipo B;
 - c) 30 m per le strade extraurbane secondarie - Classificazione tipo C;
 - d) 10 m per le strade urbane di quartiere - Classificazione tipo E;
 - e) 10 m per le strade locali - Classificazione tipo F;
 - f) 10 m per le strade vicinali.
3. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili trasformabili dal PGT, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 60 m per le autostrade - Classificazione tipo A;

- b) 20 m per le strade extraurbane principali – Classificazione tipo B;
c) 10 m per le strade extraurbane secondarie – Classificazione tipo C;
d) 10 m per le strade urbane di quartiere – Classificazione tipo E;
e) 5 m per le strade locali – Classificazione tipo F;
f) 5 m per le strade vicinali;
g) Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
a) 5,00 m per le strade extraurbane principali – Classificazione tipo B;
b) 3,00 m per le strade extraurbane secondarie – Classificazione tipo C;
c) 1,5 m per le strade urbane di quartiere – Classificazione tipo E;
d) 1,5 m per le strade locali – Classificazione tipo F;

Nel caso di cui al precedente punto 3. le recinzioni lungo le strade urbane di quartiere e le strade locali potranno essere costruite o ricostruite in corrispondenza del confine stradale.

4. Per le strade urbane di quartiere e le strade locali valgono le distanze stabilite dal PGT nell'ambito delle singole zone omogenee previste.
5. Le recinzioni lungo le strade urbane di quartiere e le strade locali potranno essere costruite o ricostruite in corrispondenza del confine stradale.
6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 5 m.
7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi lateralmente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al precedente punto 8. e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.



- ☒ Rilasciato in carta resa legale per usi consentiti dalla Legge.
☐ Rilasciato in carta semplice ad uso successione.

Cassina Rizzardi, 07/08/2014

Il Responsabile dell'Area
Arch. Flavio Cometti

