

Comune di CASSINA RIZZARDI

Provincia di Como

Area Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente

n. 352 R.C.

C.D.U. 15/2014

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Vista la domanda inoltrata in data 11/07/2014 prot. 3213 dalla Dott.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 del mappale n. 3753 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 al sopra citato mappale è individuato nella tavole di azionamento del PGT vigente nel seguente modo:

▪ Parte mappale 3753: AMBITO DI TRASFORMAZIONE 06

Prescrizioni per la progettazione

L'intervento dovrà prevedere importanti opere di mitigazione, lungo tutto il perimetro a confine le aree agricole poste a est e sud dell'ambito. In particolare lungo il lato sud dell'ambito dovrà essere raddoppiata la superficie a mitigazione.

Si prescrive sul lato ovest, lungo la Via del Bettolino, la costituzione di un marciapiede e, a parziale mitigazione ambientale, la presenza arborea a filare.

Si prescrive un unico ingresso all'area dalla via del Bettolino e eventuali frazionamenti di proprietà saranno ammissibili purché non vengano costituiti lotti inferiori a 1000 mq di SLP.

Le aree a parcheggio di uso pubblico e pertinenziali dovranno essere localizzate all'interno dell'area denominata "Ind".

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i 7.00 ml sottocoppo e gli 9.00 ml esterni (relativamente alle facciate esterne)

Non è ammissibile l'insediamento di attività di logistica trasporti.

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 R.L., la distanza di 100 ml da concimaie e 30 ml dai ricoveri per capi grossi, nonché le porcaie nuove, destinati all'allevamento di animali limitati all'uso familiare.

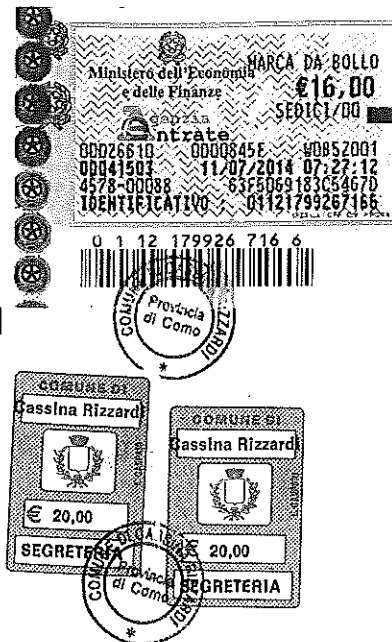
Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

AMBITO AMB06 - Via del Bettolino						Destinazione singole aree	Volume territoriale Vt (mc)	Altezza max (ml)	R.C. max (%)	SLP max (mq)	Volume premiale Vp (%) *
Area	Subcompato	Superficie (mq)	Indice Territoriale It (mc/mq)	Indice Fondiario If (mc/mq)	Indice Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)						
Ind	AT06	12638,03	0,0	0,0	0,8	Industriale	0,0	7,0	60%	10030,4	
Fm	AT06	3043,14	0,0	0,0	0,8	Area di mitigazione ambientale	0,0	0,0	0%	2434,5	
TOTALE							0,0	7,0		12464,9	

Prescrizioni particolari

L'inserimento dell'immobile da realizzarsi al servizio della/e attività industriali dovrà costituire preferibilmente un unico edificio. Potranno prevedersi edifici e lotti singoli nei limiti sopra evidenziati purché la tipologia edificata sia identica per tutti i lotti.

Nell'ambito delle opere di compensazione ambientale dovranno essere poste a dimora alberature di alto fusto in ragione di 1 albero ogni 40 mq di superficie fondiaria destinata a insediamento industriale da localizzarsi in parte nell'area di mitigazione ambientale (Fm) e lungo il lato est dell'intervento.



Parte mappale 3753:

AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (ai sensi dell'art. 15 della LR 12/05), RICADENTI NEL LIMITE COMUNALE DEL PLIS DEL LURA.

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

AMBITO A DESTINAZIONE AGRICOLA DI SVILUPPO E TUTELA AMBIENTALE

Questo ambito, per il suo carattere di estensione e continuità ed il livello di infrastrutturazione agraria, costituisce la parte fondamentale del potenziale agricolo del territorio comunale.

Le aree risultano per lo più iscritte al Sistema Agricolo Informativo Regione Lombardia (SIARL)

In questo ambito è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 60 della l.r. 12/2005. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia e secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene vigente.

E' consentito unicamente lo sviluppo di aziende agricole comprendendo con questo la costruzione e il mantenimento dei manufatti indispensabili alla conduzione del fondo, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'azienda agricola. E' ammesso l'insediamento di nuove aziende agricole, ai sensi del Titolo III della L.R. n. 12/2005, compatibilmente con la disponibilità edificatoria di aree destinate ad attività agricola e qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori e costituiscono i nuclei delle **aree destinate all'agricoltura con efficacia prevalente** ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005.

In tali aree, per l'edificazione ai fini agricoli, si applicano le disposizioni della L.R. 12/2005, anche concentrando volumetrie derivanti da altri terreni agricoli, comunque non oltre il 60% di superficie coperta relativa ad ogni singola area di pertinenza.

Negli insediamenti agricoli esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, sia i bisogni abitativi che produttivi dovranno essere soddisfatti prioritariamente mediante il recupero degli edifici residenziali e delle attrezzature e infrastrutture produttive esistenti con interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia così come definiti al primo comma, lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della Legge Regionale 11/03/2005 N° 12.

Solo in subordine all'avvenuto recupero di tutti i manufatti esistenti e per ulteriori ed eventuali capacità edificatorie residue, si potrà procedere mediante interventi di nuova costruzione da eseguire nelle aree immediatamente adiacenti agli insediamenti preesistenti, entro i limiti complessivi di densità fondiaria e nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di seguito descritti.

Tutti gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione e ampliamento dei manufatti esistenti dovranno relazionarsi con il contesto paesistico, confrontandosi con i caratteri tipologici, i materiali e le tecniche costruttive dell'esistente.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il risanamento delle unità edilizie e dei manufatti che costituiscono elementi distintivi del paesaggio agricolo tradizionale di valore storico con interventi sulle tipologie architettoniche e interventi di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici dei luoghi;
- valorizzazione del territorio agricolo e dell'attività produttiva agricola per il mantenimento del presidio economico, sociale e culturale;
- diversificazione e riqualificazione del paesaggio attraverso la valorizzazione delle funzioni produttive mirate al mantenimento del presidio ambientale, alla mitigazione e compensazione degli effetti ambientali negativi indotti dalla presenza dell'urbanizzato esistente;
- mantenimento di spazi aperti ad uso agricolo che costituiscono continuità nel sistema del verde;
- la salvaguardia dell'attività agricola nelle aree di frangia periurbana che possono svolgere funzioni di presidio a fenomeni di conurbazione..

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è l'attività del settore primario (Af 2).

Tutti gli interventi ammissibili sono esclusivamente riferibili all'art. 59 comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- l'attività residenziale Af 1
- attività relative a insediamenti di tipo agro-industriale e ad allevamenti zootecnici di tipo intensivo Af 2.3
- tutte le attività produttive del settore secondario descritte ai gruppi Af 3;
- tutte le attività terziarie descritte al gruppo Af 4;
- le attività commerciali descritte ai gruppi Af 5

Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso fino ad eventuale variazione urbanistica riguardante le aree interessate dalla destinazione agricola, operata dal P.G.T.

Non sono ammessi nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico a distanza inferiore a m 200 dai perimetri degli ambiti destinati agli insediamenti extraagricoli, dai perimetri delle Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico e comunque di interesse generale, nonché dai perimetri degli ambiti sottoposti a tutela, per come individuati nelle tavole del P.G.T..

E' ammesso l'ampliamento degli allevamenti zootecnici esistenti, attivi alla data di adozione del presente P.G.T., a distanza inferiore rispetto a quanto stabilito dal comma precedente, alla condizione che essi vengano realizzati in modo da non diminuire le distanze esistenti rispetto alle zone edificate a destinazione extraagricola, fatto salvo il rispetto del Regolamento Locale di Igiene Titolo III.

Per i nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico le distanze sopra stabilite sono raddoppiate nel caso di allevamenti suinicoli e avicoli.

Sono inoltre vietati in questo ambito:

- allevamenti intensivi di animali, cosiddetti "senza terra";
- discariche e accatastamento di materiali di rifiuto all'aperto e ogni altro tipo di deposito estraneo all'attività agricola;

- tagli di piante se non autorizzati dagli Enti competenti e nel rispetto della L.R. n. 31/08;
- interventi che possano modificare il regime delle acque se non autorizzati dagli e/o autorità preposti;
- interventi di smaltimento e trattamento dei rifiuti.

Edifici a destinazione residenziale in ambito agricolo

Gli edifici esistenti e non più adibiti ad usi agricoli alla data di adozione del P.G.T. potranno mantenere la loro destinazione attuale ed essere recuperati mediante interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con aumento di volume nella misura massima del 20%, nell'assoluto rispetto dei caratteri ambientali, architettonici e tipologici del patrimonio rurale esistente e circostante.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi sono attuabili coerentemente con quanto prescritto agli artt. 60 e 62 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. Sui fabbricati esistenti sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, nonché modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, comunque finalizzati alla tutela e alla conservazione degli elementi tipologici e architettonici significativi e di valore storico e ambientale, considerati anche nel loro valore d'insieme, sono assentibili mediante Denuncia di Inizio Attività o equipollente titolo abilitativo.

Tutti gli interventi devono essere preceduti nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente da esame di impatto paesistico del progetto, di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002; inoltre, gli interventi relativi agli edifici ed ai manufatti elencati al presente comma devono essere progettati ed eseguiti in applicazione dei seguenti criteri:

- rispetto dei caratteri stilistici unitari, delle tipologie e delle altezze;
- mitigazione dei manufatti e delle facciate con opere a verde.

L'edificazione dei nuovi edifici destinati alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in loco, è subordinata a Permesso di Costruire nel rispetto dei seguenti indici:

$I_f \leq 0.06 \text{ mc/mq}$ su terreni a coltura orto-florovivaistica specializzata;

$I_f \leq 0.01 \text{ mc/mq}$, con un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

$I_f \leq 0.03 \text{ mc/mq}$ su altri terreni agricoli.

$R_c \leq 10\%$

$H \leq 7.50 \text{ ml}$. esclusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici (silos, serbatoi ecc.)

$D_c \geq 10.00 \text{ ml}$

$D_f \geq 10.00 \text{ ml}$

$D_s \geq 20.00 \text{ ml}$

I limiti di cui sopra non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

I nuovi edifici destinati a residenza dovranno avere una distanza minima di 20,00 m. nei confronti delle stalle o di altre costruzioni adibite al ricovero di animali in genere.

L'eventuale localizzazione di stalle e altri ricoveri per animali in genere dovrà rispettare le prescrizioni inerenti le distanze di cui al Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Artt. 3.10.6, 3.10.7 e 3.10.9 da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, commerciale, terziaria, industriale, ecc.).

I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tetto a falde e manto di copertura in coppi di argilla colore cotto.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive (ivi compresi i rustici al servizio dell'azienda agricola), le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici.

Esse comunque non possono superare il rapporto di copertura (R_c) del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% della predetta superficie e salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

Le tipologie edilizie dovranno essere congruenti con il paesaggio rurale.

I permessi di costruire relativi a nuovi allevamenti zootecnici o per edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli saranno subordinati alla assunzione da parte del richiedente dell'impegno di realizzare appositi impianti di depurazione degli scarichi o di adottare eventualmente particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle Leggi vigenti in materia.

Il Comune, sentito l'A.S.L., potrà, limitatamente a specifiche parti del presente ambito, disporre eventuali limitazioni del carico di peso vivo per ettaro per i nuovi allevamenti zootecnici o per gli ampliamenti degli allevamenti esistenti che provvedessero allo smaltimento dei liquami sul terreno.

Tale limitazione dovrà essere stabilita a seguito di adeguata indagine sulle attitudini dei suoli agricoli locali allo spandimento di tali liquami. Per lo spandimento dei liquami sul terreno dovranno osservarsi le specifiche norme in materia ed al piano di spandimento deve essere allegato un atto unilaterale di obbligo con il quale i titolari dell'azienda sui cui terreni vengano sparsi i liquami ad uso agronomico asservono tali terreni allo spandimento agronomico dei liquami prodotti dall'azienda zootecnica che inoltra la richiesta di spandimento.

Si rimanda inoltre alle prescrizioni contenute nel Codice di buona pratica agricola riportate nel Decreto del 19/04/1999.

▪ **Parte mappale 3753:**

RICADE IN FASCIA DI RISPETTO FIUMI, TORRENTI, CORSI D'ACQUA PUBBLICI E RELATIVE SPONDE (D.LGS. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETT. C)

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.

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

Cassina Rizzardi, 14/07/2014

Il Responsabile dell'Area

Arch. Flavio Cometti

