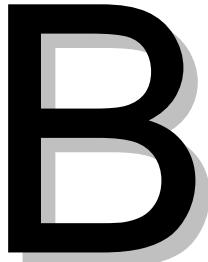


COMUNE DI CASSINA RIZZARDI

Provincia di Como

PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

- Ambito di trasformazione AT04 -



INQUADRAMENTO GENERALE

ADOZIONE: delibera di c.c. n..... del.....

APPROVAZIONE: delibera di c.c. n..... del.....

Il Progettista

I Proponenti

D A T A: marzo 2018

Io sottoscritto Architetto Gualtiero Luraschi nato a Como il 02/02/1974 c.f. LRGTR74B02C933Z, con studio in Via Puccini n.6, 22070 Bulgarograsso (CO), iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Como al n. A2080, redigo il seguente documento tecnico a seguito di incarico professionale conferitomi dai Sig.ri: Biesuz Federico, Biesuz Marcella, Casarin Maria e Negrini Primina.

1 – INQUADRAMENTO GENERALE

1.1 inquadramento su scala sovra-comunale

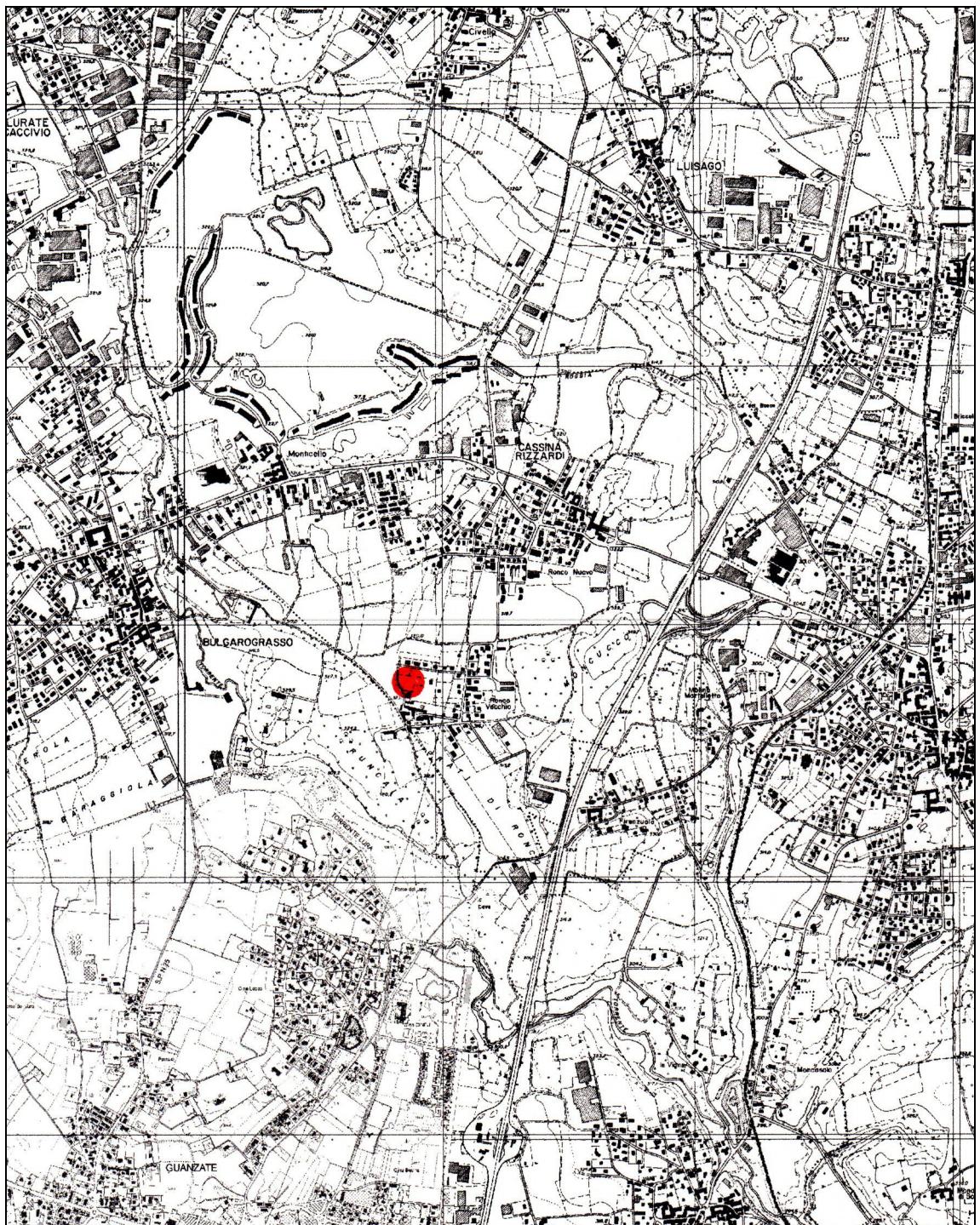
Cassina Rizzardi è un comune ubicato nella zona sud ovest della provincia di Como lungo la direttrice Como-Milano, si tratta di un centro di piccole dimensioni che è posto ad un'altitudine media sul livello del mare di circa 300 mt.

L'area pedemontana in cui si colloca Cassina Rizzardi gravita intorno ai centri cittadini di Como e di Milano collegati da numerose infrastrutture viarie che consentono gli scambi commerciali ed hanno consolidato nel tempo la vocazione di questo territorio all'insediamento di attività produttive di media e piccola dimensione.

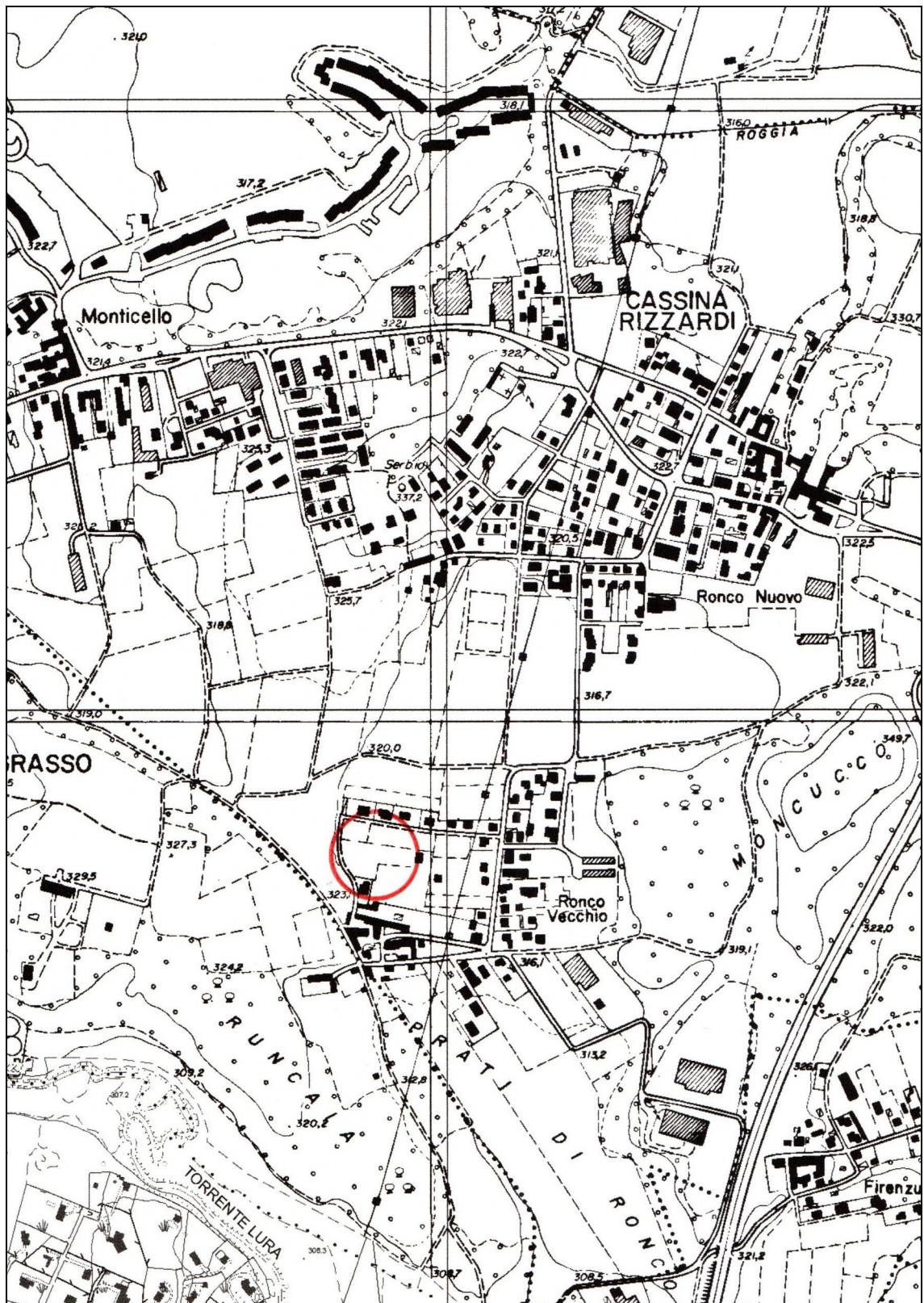
Il progressivo insediamento lungo questa direttrice ha portato alla formazione di un tessuto insediativo molto compatto dove risulta sempre meno evidente la distinzione tra centro abitato ed aree extra urbane.

Ci troviamo in presenza di un territorio considerevolmente urbanizzato con prevalenza di insediamenti residenziali e di insediamenti industriali di piccole e medie dimensioni spesso frammati tra loro; il tessuto produttivo agricolo è prevalentemente costituito da aziende di medie e piccole dimensioni.

Pur a fronte di una forte urbanizzazione, il territorio conserva sporadici episodi del paesaggio agricolo dell'alta pianura lombarda caratterizzato dall'alternanza tra aree boscate, terreni a prato e aree coltivate.



Estratto CTR scala 1:25000



Estratto CTR scala 1:10000

1.2 inquadramento su scala comunale

La porzione di territorio edificato del comune di Cassina Rizzardi si concentra principalmente lungo l'asse viario rappresentato dalla strada provinciale S.P. 27 ed all'intorno del nucleo storico della frazione di Ronco Vecchio, la parte restante del territorio comunale è caratterizzata dalla presenza di aree boscate e terreni coltivati; la morfologia del territorio è prevalentemente pianeggiante.

L'intervento interessa un'area collocata nella frazione di Ronco Vecchio.

L'ambito di intervento (denominato AMB04 nella cartografia del Piano di Governo del Territorio vigente) è posizionato all'intersezione tra la via Papa Giovanni XXIII/via Campagnola e la via Giberto Introzzi.

La porzione di territorio circostante l'ambito di intervento è urbanizzata e si caratterizza per insediamenti residenziali di recente edificazione costituiti da edifici plurifamiliari con giardino, perlopiù aventi due piani fuori terra.

Ad ovest del comparto, lungo la via Introzzi, vi è la presenza di un'area boscata, proseguendo verso sud lungo la via Introzzi si raggiunge il nucleo storico di Ronco Vecchio caratterizzato da edifici di origine rurale aggregati a corte.

1.3 descrizione dell'ambito di intervento e perimetro del piano attuativo

L'ambito AMB04 (piano attuativo "AT04") è costituito da un appezzamento di terreno a prato di forma poligonale confinante con la via Giberto Introzzi, il cui perimetro è in parte delimitato dalle recinzioni dei giardini delle proprietà limitrofe.

L'accesso al terreno avviene attraverso la porzione della via Campagnola che si interseca con la via Papa Giovanni XXIII.

Il terreno risulta avere un andamento altimetrico in leggero declivio a salire verso la via Introzzi.

All'interno dei fondi non si segnala la presenza di specie arboree di pregio o di alberi secolari.

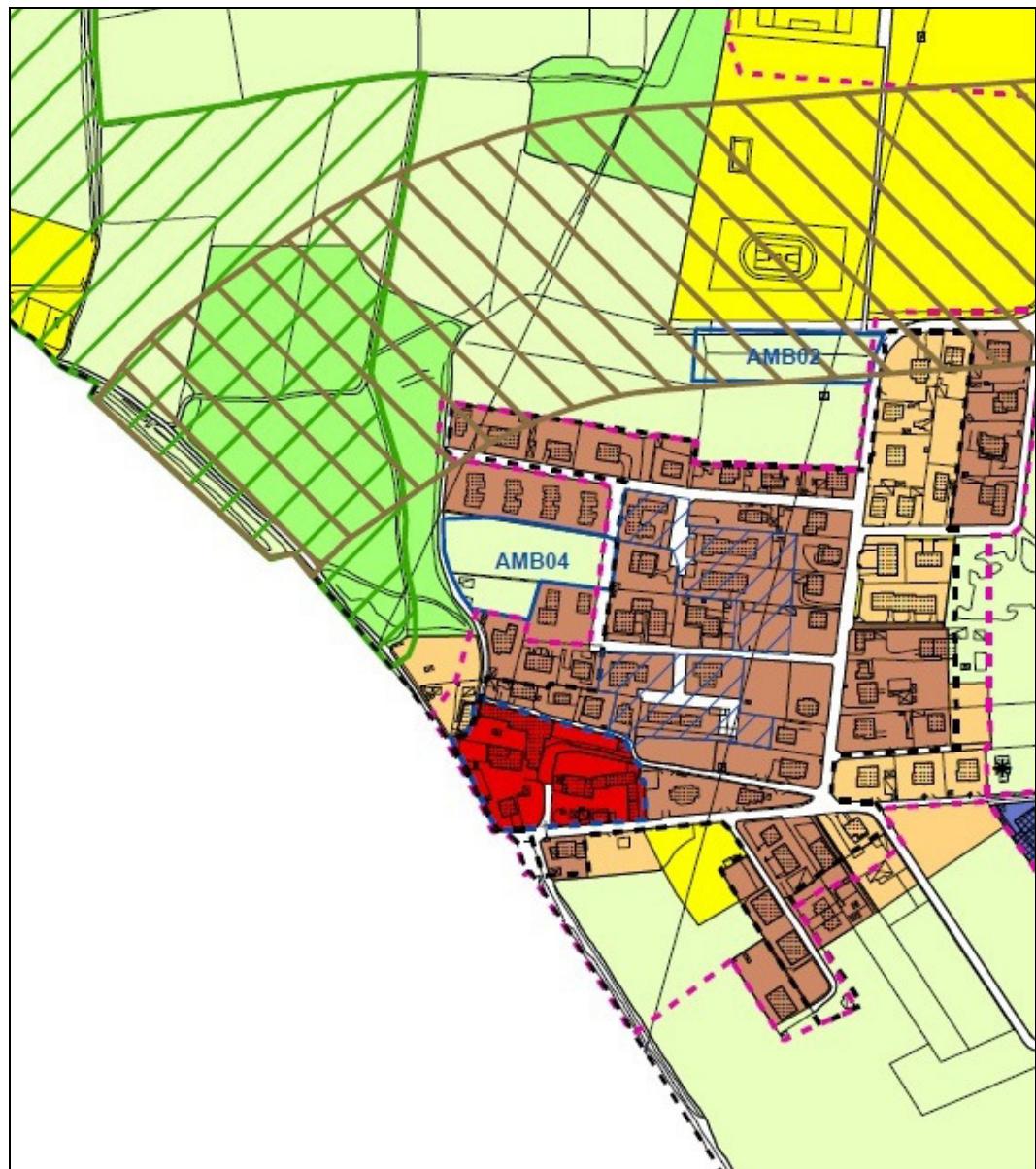
Dall'analisi della tavola dei vincoli del PGT vigente l'area non risulta essere sottoposta ad alcun vincolo.

All'intorno dell'area non si segnalano elementi di valore simbolico/religioso o scorci panoramici da tutelare.

Il perimetro del piano attuativo è individuato, a carattere generale, nelle tavole allegate al Piano delle Regole e riportato con maggior dettaglio nel Documento di Piano all'interno della scheda dedicata all'ambito di trasformazione AT04.

A tale proposito, nei citati elaborati di PGT si evidenzia la presenza una minima discrepanza grafica di perimetrazione in corrispondenza del futuro sedime stradale che costituirà la prosecuzione dell'attuale via Campagnola; il perimetro adottato per la redazione del presente

progetto di piano attuativo è quello riportato nell'elaborato di maggior dettaglio, cioè la scheda dell'ambito di trasformazione AT04 del Documento di Piano.



Estratto Tav PR01_1a “ambiti omogenei” PGT – scala 1:5000



Estratto Tav PR01_02 "Tavola dei vincoli" PGT – scala 1:5000



Estratto elaborato DP 01.00 - Documento di Piano - Scheda ambito di trasformazione AT04

1.4 individuazione catastale dell'ambito

Gli appezzamenti di terreno ricompresi nell'ambito AMB04 (piano attuativo "AT04") risultano essere individuati al Catasto Terreni come segue:

Comune di Cassina Rizzardi (codice C020)

foglio	particella		ha	ca	RD	RA
9	1945	Seminativo arborato cl 2	10	40	€ 4,83	€ 4,83
9	3811	Seminativo arborato cl 2	38	74	€ 18,01	€ 18,01

Si evidenzia che il perimetro dell'ambito AMB04 ricomprende per intero il mappale 1945 di proprietà Negrini Primina e solo parzialmente il mappale 3811 di proprietà Biesuz Federico – Biesuz Marcella – Casarin Maria.

La porzione di mappale 3811 interessata dal piano attuativo è quella compresa tra via Introzzi e il sedime di via Campagnola, la restante parte costituisce giardino di pertinenza dell'abitazione esistente al mappale 2497.



Estratto di mappa catastale – scala 1:2000

1.5 stato autorizzativo degli immobili

Mappale 3811: la porzione ricompresa entro l'ambito AMB04 non è mai stata interessata da alcun provvedimento edilizio autorizzativo e sul suo sedime non insiste alcuna costruzione.

Mappale 1945: l'assetto attuale del mappale (recinzioni, arretramenti ed accesso) è autorizzato con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 19/2017 del 02/05/2017 per opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia n. 11/85 del 21/03/1985.

Bulgarograsso, 16 marzo 2018

Si allegano:

- le visure catastali dei mappali interessati dall'ambito di trasformazione
- copia dei titoli di proprietà degli immobili

Mappale 1945

Mappale 3811 ex 255/c

- estratto di mappa