

COMUNE DI
MONTORFANO (Como)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
L.R. 12 - 2005



DOC. N° 1 - DOCUMENTO DI PIANO
C - N.T.A.
All. n° 2f 2.2 - NUCLEI SPARSI
MODALITA' DI INTERVENTO
1^ VARIANTE PARZIALE

SCALA 1:1000

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE		IL
CONTRODEDUZIONI CONSIGLIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL
IL SINDACO		
IL SEGRETARIO		
I PROGETTISTI	ARCH. ALDO REDAELLI	ARCH. FRANCESCO REDAELLI

stampa aprile 2025

BENI CULTURALI AI SENSI - del D. Lgs. 42/2004 , art 10 e 14
(Fonte SIT LOMBARDIA, Lombardia Beni Culturali - SIRBeC)

--- LIMITE VINCOLO 1089/1939 di cui all'art. 10 del D. Lgs. 42/2004

--- Beni individuati soggetti a tutela indiretta di cui all'art. 45 del D. Lgs. 42/2004

ARCHITETTURA RELIGIOSA

1. CAPPELLA BARBAVARA E VECCHIO CIMITERO

Beni sottoposti a tutela monumentale (D.Lgs. 42/2004)
vincolo "ope legis"

2. CAPPELLA SAN BARTOLOMEO

La chiesa esisteva già nel 1558 e probabilmente la configurazione attuale rispecchia quella dell'edificio originario.

3. CHIESA DI SAN GIOVANNI EVANGELISTA

La chiesa, esistente già nel 1044, fu completamente ricostruita nel 1578 e consacrata nel 1582 da San Carlo Borromeo.

Nel 1794 vennero eseguiti nuovi interventi di rinnovamento e ampliamento. Ulteriori lavori di trasformazione risalgono agli anni Settanta del Novecento e in tale occasione vennero cancellati molti dei caratteri dell'edificio.

ARCHITETTURA CIVILE

Beni sottoposti a tutela monumentale (D.Lgs. 42/2004)
identificati da specchio provvedimento di tutela

4. VILLA MANUSARDI (Villa e Parco - oggi sede comunale)

La villa è probabilmente di origine settecentesca.
*Tipo di tutela - D. Lgs. 42/2004, art. 12

5. VILLA BARBAVARA (Villa e Parco già Mandelli)

La villa costruita dai Mandelli è frutto di numerosi rimaneggiamenti di edifici preesistenti, a carattere difensivo, avvenuti alla fine del XVII secolo. L'attuale configurazione risale ad una ristrutturazione del XVIII secolo, quando furono sistemati il fianco sud, quello est e il portico. Alla fine dell'Ottocento l'architetto Hermann sistemò anche parte dei rustici annessi al lato est: il cancello d'ingresso in ferro battuto è del 1979.

*Tipo di tutela - L. n. 1089/1939, art. 2, 3. - Esterni provvedimento: 1978/0116.
- D. Lgs. 42/2004 art. 10

Beni meritevoli di tutela (P.G.T.)
segnalati nel SIRBeC regionale e ai sensi dell'art. 25 del P.P.R. e dell'art. 18 del P.T.C.P.

6. VILLA MANDELLI con Parco di pregio ambientale (A2 - Parchi e ville di particolare interesse storico, architettonico, ambientale - Art. 44 delle N.T.A. del P.G.T.)

La villa è indicata in una rappresentazione abbozzata a matita rilevata nelle tavole del Censito Catasto 1858.

7. CASCINA PARRAVICINA (A1 - Centri storici e nuclei di antica formazione - Art. 43 del N.T.A. del P.G.T.)

La cascina prende il nome dalla famiglia proprietaria e conserva ancora oggi l'edificio conserva le caratteristiche rurali della cascina e l'impianto storico ed architettonico lombardo.

8. CASCINA LOSSETTI (A1 - Centri storici e nuclei di antica formazione - Art. 43 del N.T.A. del P.G.T.)

Edificio rilevato nel Catasto del Lombardo Veneto 1856, mantiene le caratteristiche e l'impianto della cascina con cortile adiacente.

9. CASTELLO DI MONTORFANO (F4 - Boschi - Art. 57 e R3 - Ambito a rischio archeologico - Art. 58 del N.T.A. del P.G.T.)

"Castelli" romano riprodotto nell'atto Mediceo. La rocca di Montorfano mantiene il suo valore strategico di controllo sulla pianura milanese per molto tempo. Carlo V nel XVI secolo abbatté definitivamente la fortezza della quale restano solo pochi ruderi.

ARCHITETTURA RURALE

Beni meritevoli di tutela (P.G.T.)
segnalati nel SIRBeC regionale e ai sensi dell'art. 25 del P.P.R. e dell'art. 18 del P.T.C.P.

10. CASCINA INCASTRO (A2 - Parchi e ville di particolare interesse storico, architettonico, ambientale - Art. 44 delle N.T.A. del P.G.T.)

Edificio già in parte presente nelle mappe teresiane e successivamente ampliato.

GHIACCIAIE

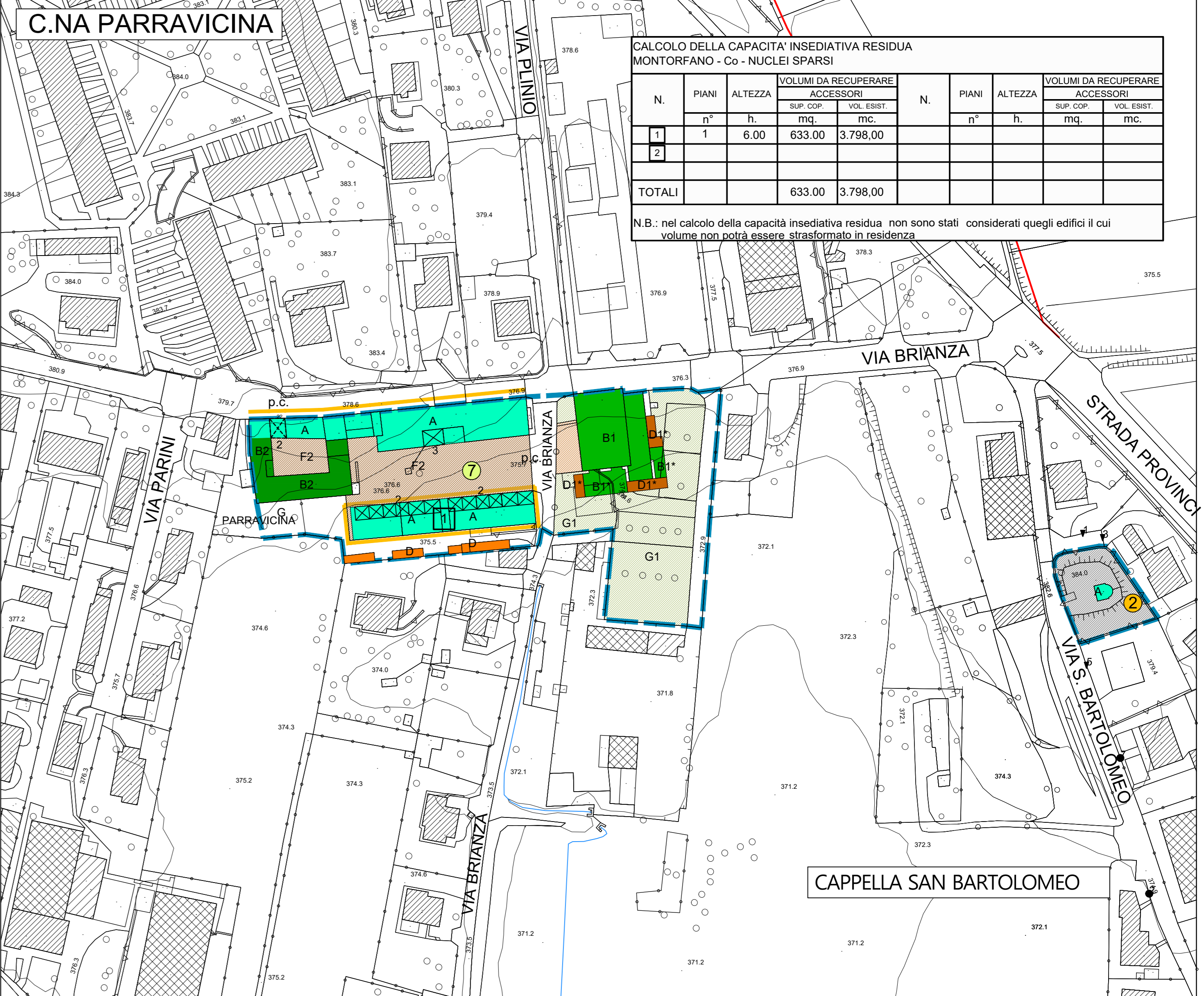
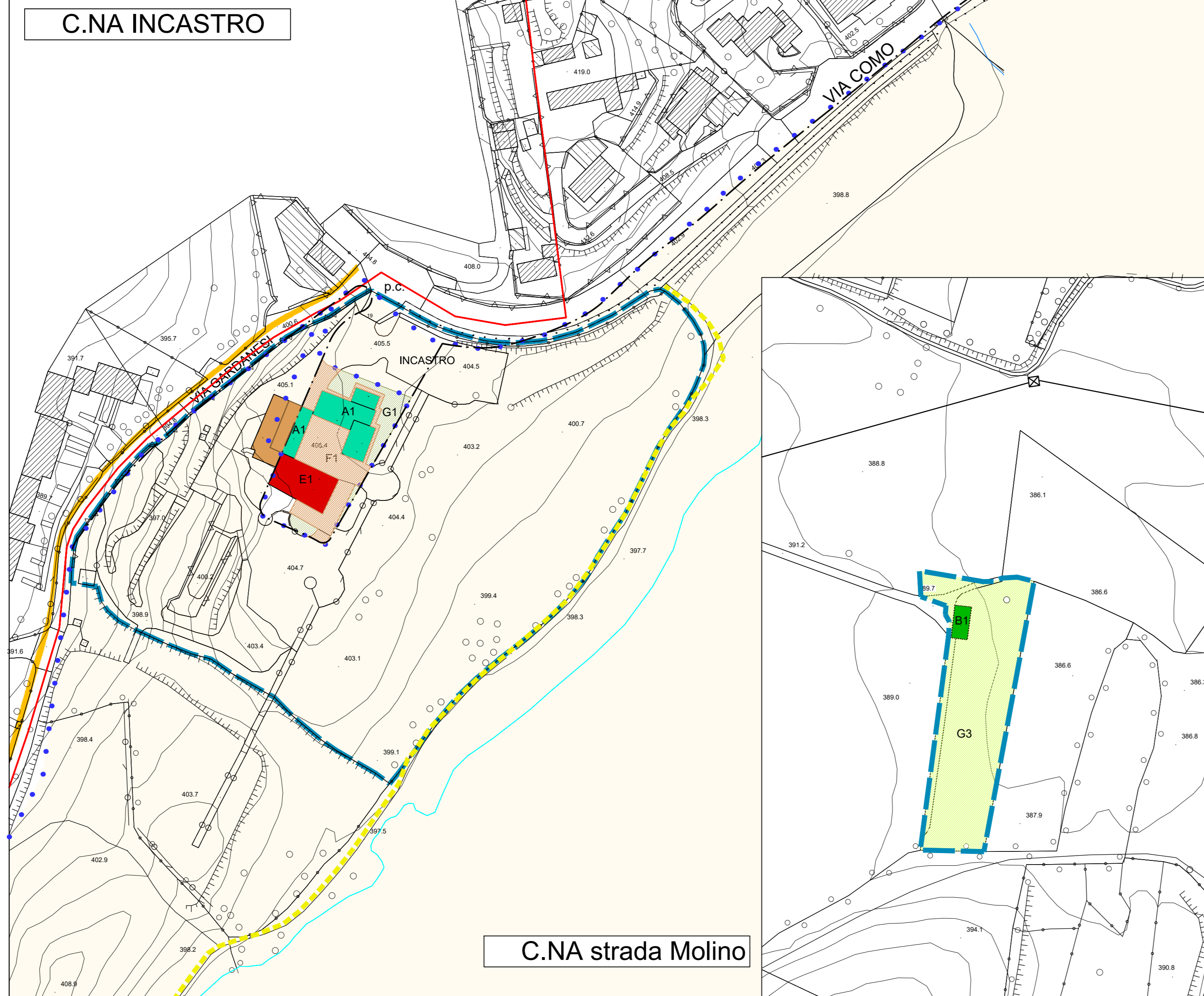
Beni meritevoli di tutela
Piano di Gestione della Riserva Naturale Regionale "Lago di Montorfano"

11. GHIACCIAIE CIRCOLARI IN PIETRA del 1700 e 1800 nei pressi del Vecchio Cimitero

Nella zona dell'ingresso del lago sono presenti tre ghiacciaie di diversi periodi che vanno dal 1700 al 1800. Tra le ghiacciaie meglio conservate nei pressi del lago di Montorfano, vi è il Giizzerun, posto nei pressi della riva ovest e tuttavia poco visibile, poiché avvolto da una fitta vegetazione e con la struttura completamente interrata. La struttura è composta da una sala circolare del diametro di circa 9 metri e di circa 5 metri di altezza. Vi si accede da una piccola camera posta nei pressi della riva del lago e si avverte una temperatura fresca in ogni stagione.

12. GHIACCIAIA Barbavara

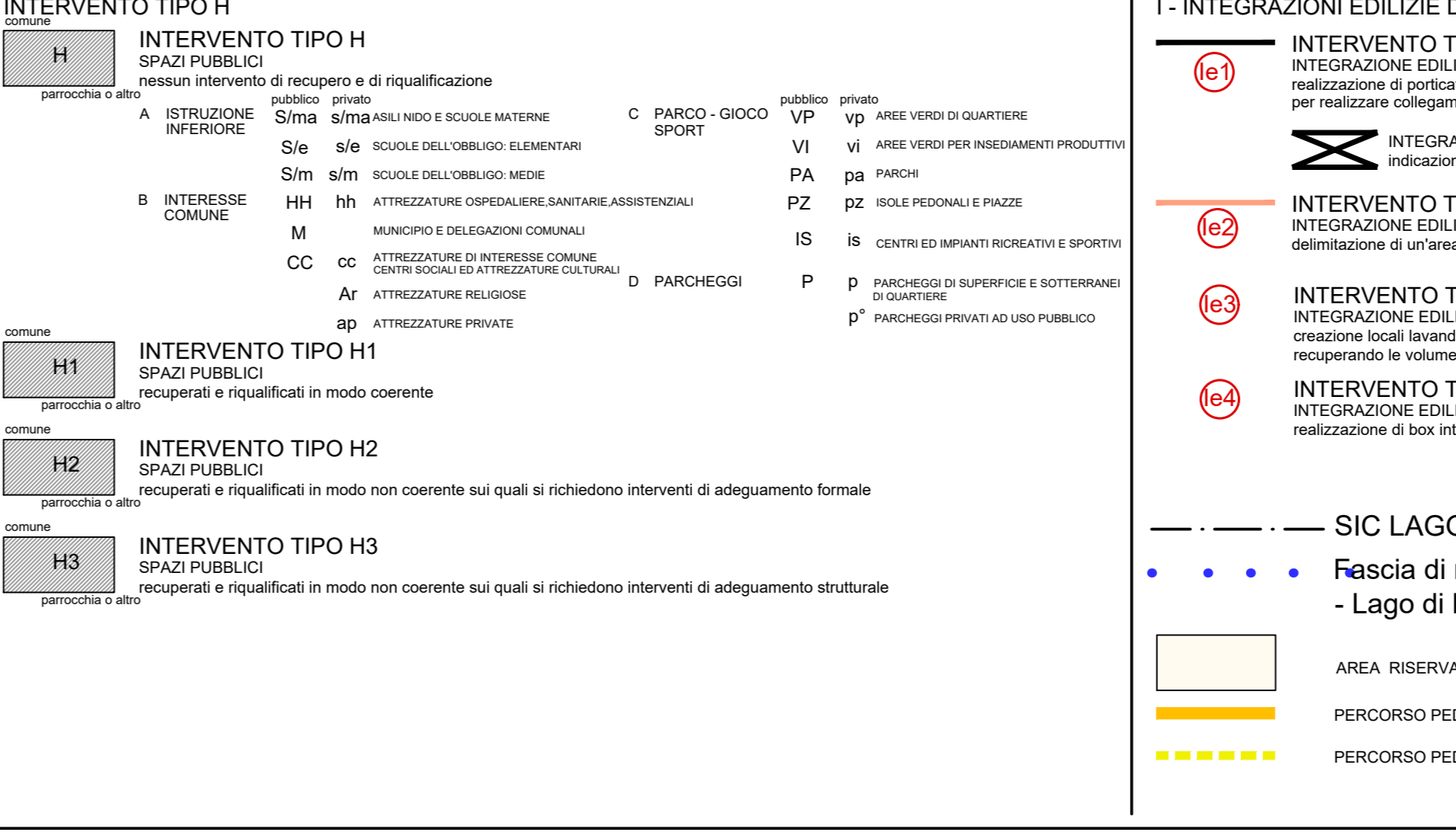
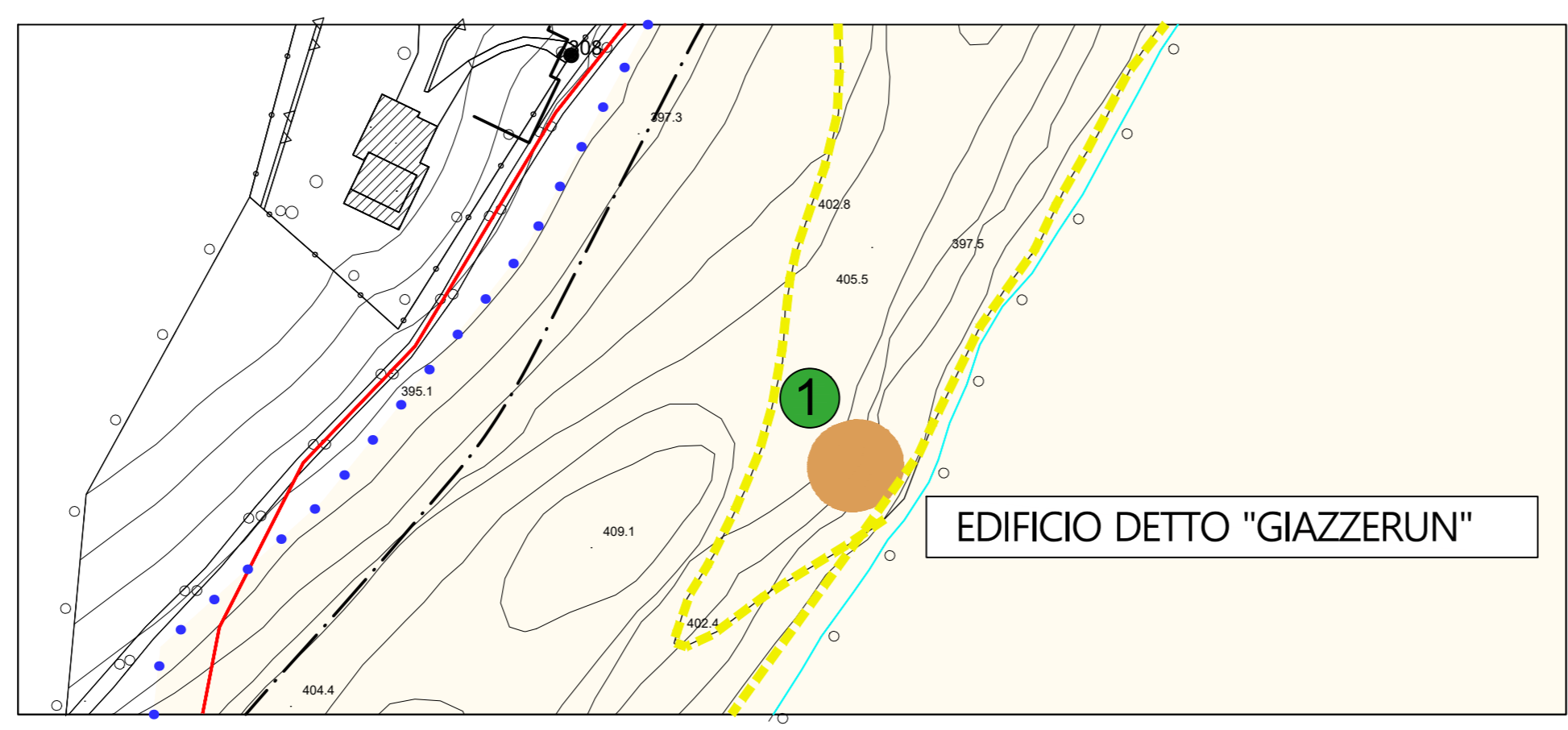
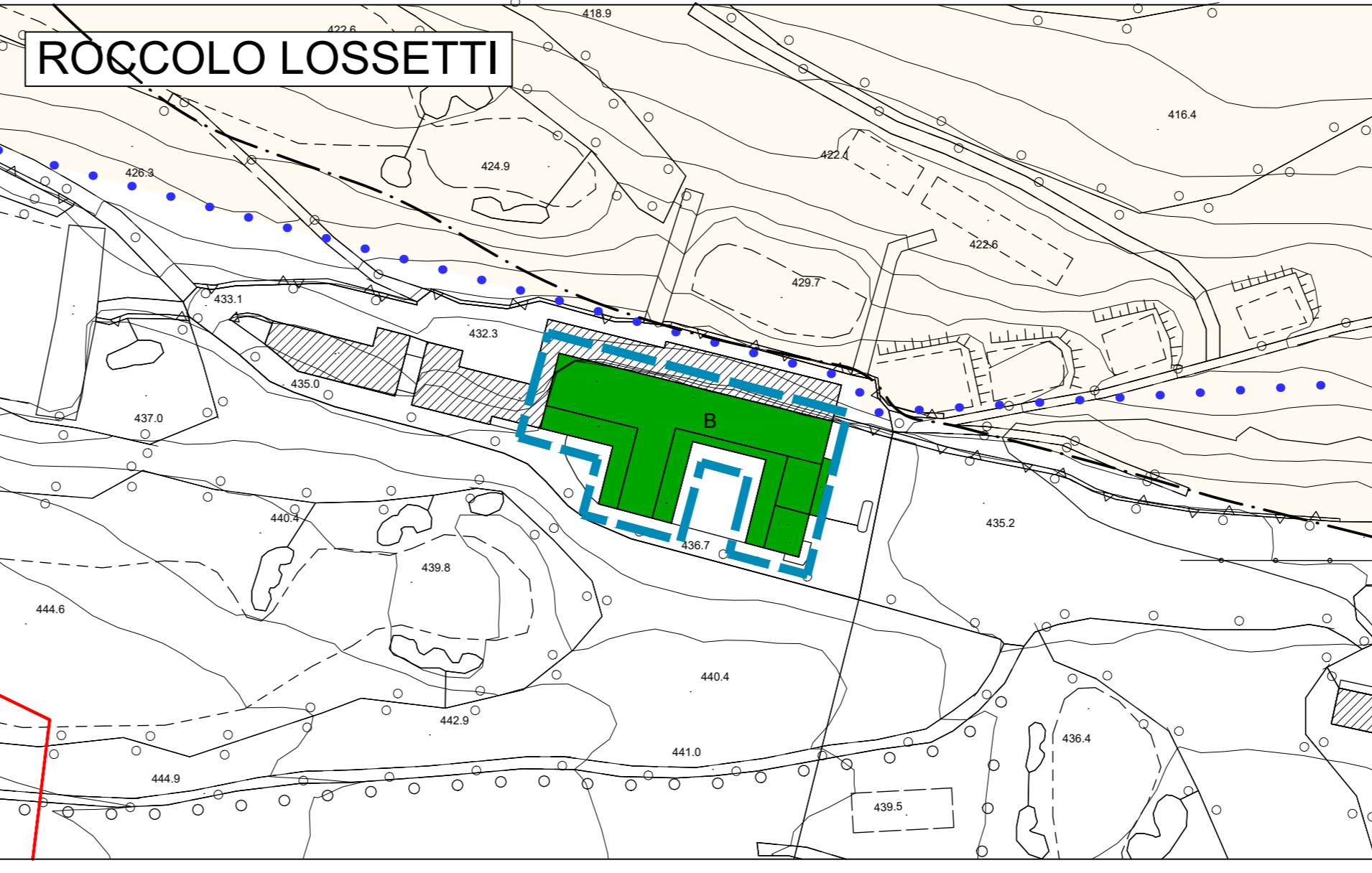
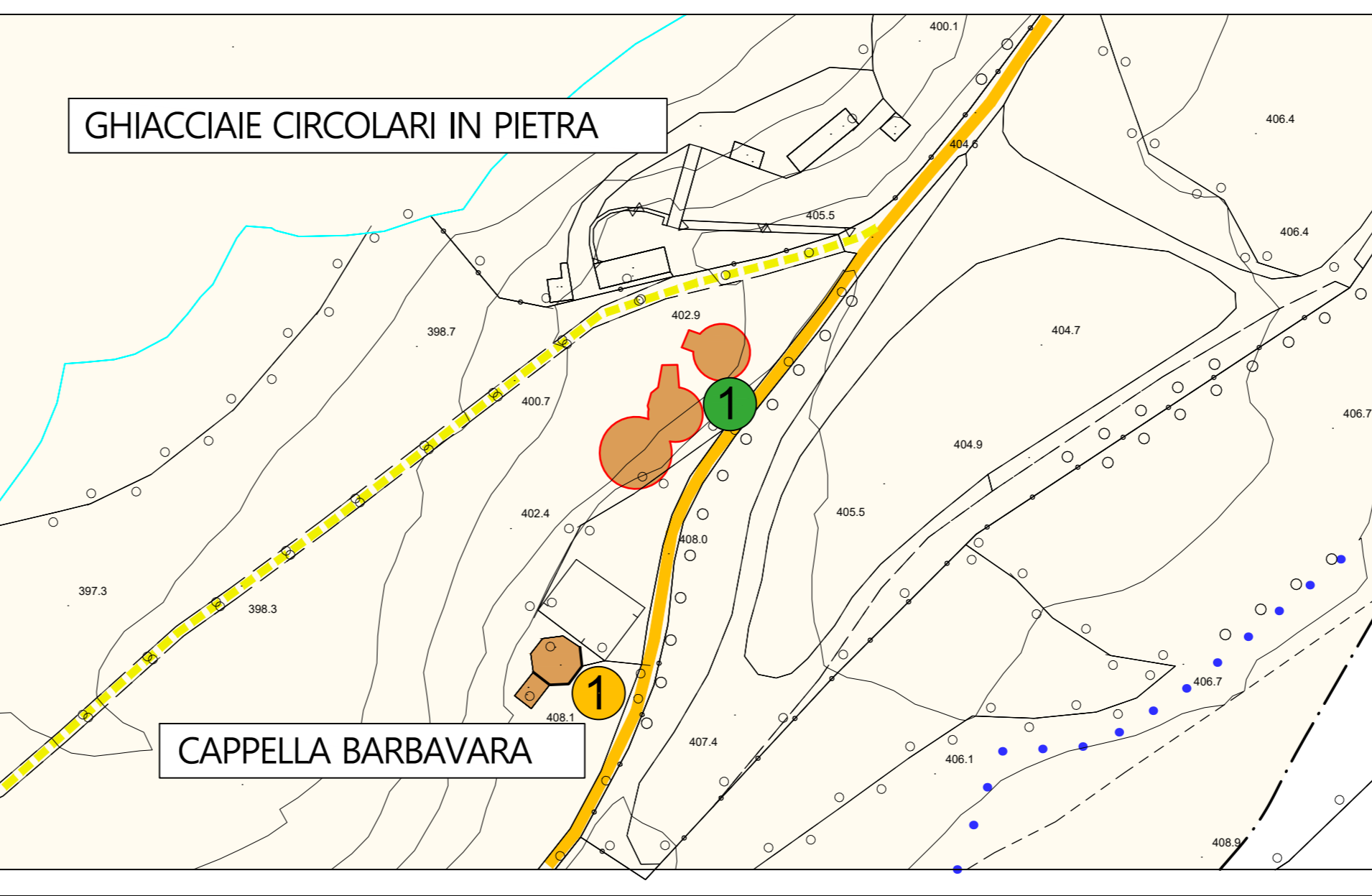
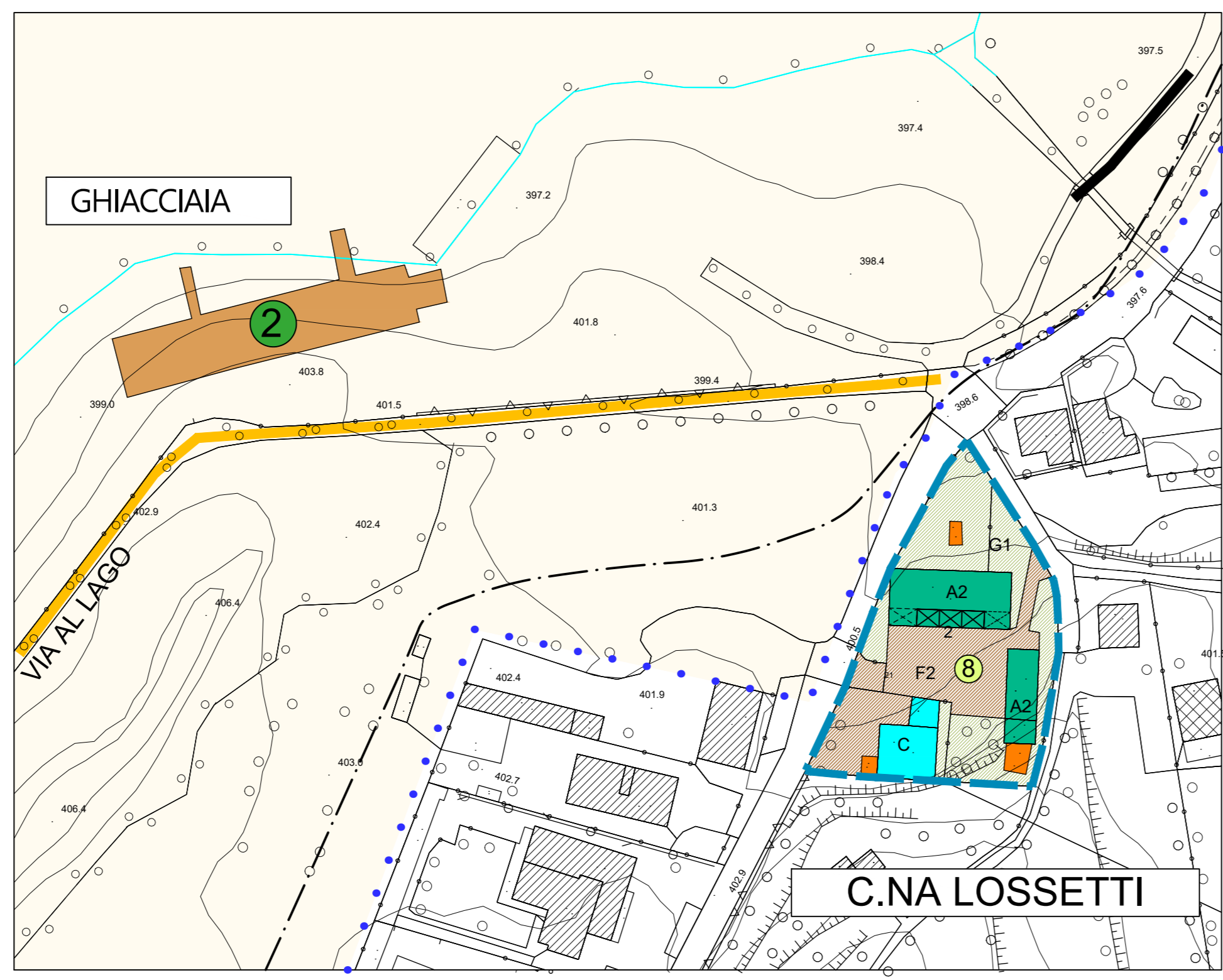
Tra le ghiacciaie la più recente è stata costruita all'inizio del secolo scorso dal Conte Barbavara. Di grandi dimensioni e di forma rettangolare è posta nei pressi della riva est. Nel 1950 cessa l'attività.



CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA
MONTORFANO - Co - NUCLEI SPARSI

N.	Piani	ALTEZZA	VOLUMI DA RECUPERARE		N.	Piani	ALTEZZA	VOLUMI DA RECUPERARE	
			SUP. COP.	VOL. ESIST.				SUP. COP.	VOL. ESIST.
1	1	6.00	633.00	3.798.00					
2									
TOTALI			633.00	3.798.00					

N.B.: nel calcolo della capacità insediativa residua non sono stati considerati quegli edifici il cui volume non potrà essere trasformato in residenza



LEGENDA

INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

INTERVENTO TIPO A

PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE non ancora restaurati

INTERVENTO TIPO A1

PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE restaurati o restaurabili

INTERVENTO TIPO A2

PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE restaurati o restaurabili in modo non coerente con gli interventi di adeguamento formale

INTERVENTO TIPO A3

PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE restaurati in modo non coerente con gli interventi di adeguamento strutturale

INTERVENTO TIPO B

PER EDIFICI DI NESSUN VALORE EDILIZIO-ARCHITETTONICO MA COERENTI CON LA STORIA E CON L'AMBIENTE non ancora restaurati o ristrutturati

INTERVENTO TIPO B1

PER EDIFICI DI NESSUN VALORE EDILIZIO-ARCHITETTONICO, MA COERENTI CON LA STORIA E CON L'AMBIENTE restaurati o ristrutturati in modo coerente

INTERVENTO TIPO B2

PER EDIFICI DI NESSUN VALORE EDILIZIO-ARCHITETTONICO, MA COERENTI CON LA STORIA E CON L'AMBIENTE restaurati o ristrutturati in modo non coerente con gli interventi di adeguamento formale

INTERVENTO TIPO B3

PER EDIFICI DI NESSUN VALORE EDILIZIO-ARCHITETTONICO, MA COERENTI CON LA STORIA E CON L'AMBIENTE restaurati o ristrutturati in modo non coerente con gli interventi di adeguamento strutturale

INTERVENTO TIPO C

PER EDIFICI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE E/O DI NESSUN VALORE STORICO ED EDILIZIO ARCHITETTONICO non ancora ristrutturati o ricostruiti

INTERVENTO TIPO C1

PER EDIFICI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE E/O DI NESSUN VALORE STORICO ED EDILIZIO ARCHITETTONICO ricostruiti o ricostruibili in modo coerente

INTERVENTO TIPO C2

PER EDIFICI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE E/O DI NESSUN VALORE STORICO ED EDILIZIO ARCHITETTONICO ricostruiti o ricostruibili in modo non coerente con gli interventi di adeguamento formale

INTERVENTO TIPO C3

PER EDIFICI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE E/O DI NESSUN VALORE STORICO ED EDILIZIO ARCHITETTONICO ricostruiti o ricostruibili in modo non coerente con gli interventi di adeguamento strutturale

INTERVENTO TIPO D

INTERVENTO TIPO D

PER EDIFICI IN NETTO CONTRASTO CON L'AMBIENTE, GLI SPAZI E LE NORME IGIENICHE PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE ED IL TRASFERIMENTO DEL VOLUME

INTERVENTO TIPO D1

PER EDIFICI ACCESSORI NON IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE PER I QUALI NON E' CONSENTITO IL CAMBIO DESTINAZIONE D'USO A RESIDENZIALE

INTERVENTO TIPO E

INTERVENTO TIPO E

EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE E/O RISTRUTTURAZIONE NON IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE

INTERVENTO TIPO E1

PER EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE E/O RISTRUTTURAZIONE NON IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE

INTERVENTO TIPO E2

EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE E/O RISTRUTTURAZIONE IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE

INTERVENTO TIPO E3

EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE E/O RISTRUTTURAZIONE IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE

INTERVENTO TIPO F

INTERVENTO TIPO F

SPAZI A CORTILE

INTERVENTO TIPO F1

SPAZI A CORTILE recuperati e riqualificati in modo coerente

INTERVENTO TIPO F2

SPAZI A CORTILE recuperati e riqualificati in modo non coerente con gli interventi di adeguamento formale

INTERVENTO TIPO F3

SPAZI A CORTILE recuperati e riqualificati in modo non coerente con gli interventi di adeguamento strutturale

INTERVENTO TIPO G

INTERVENTO TIPO G

SPAZI A VERDE

INTERVENTO TIPO G1

GIARDINI

INTERVENTO TIPO G2

ORTI

INTERVENTO TIPO G3

SPAZI RURALI

CONTRUZIONI DI INTERESSE STORICO

Piano di Gestione del S.I.C. LAGO DI MONTORFANO Art. 27 delle N.T.A. del POG

INTERVENTO TIPO H

INTERVENTO TIPO H

SPAZI PUBBLICI

INTERVENTO TIPO H1

SPAZI PUBBLICI recuperati e riqualificati in modo coerente

INTERVENTO TIPO H2

SPAZI PUBBLICI recuperati e riqualificati in modo non coerente con gli interventi di adeguamento formale

INTERVENTO TIPO H3

SPAZI PUBBLICI recuperati e riqualificati in modo non coerente con gli interventi di adeguamento strutturale

INTERVENTO TIPO I

INTERGRAZIONI EDILIZIE DI CUI ALL'ART. 44.7.1

INTERVENTO TIPO Ie1

INTERGRAZIONE EDILIZIA realizzazione di portico con loggia sovrastante per l'intera facciata dell'edificio, per realizzare collegamenti

INTERVENTO TIPO Ie2

INTERGRAZIONE EDILIZIA indicazione area di ingombro

INTERVENTO TIPO Ie3

INTERGRAZIONE EDILIZIA creazione di un'area di rispetto con vasi e/o siepi

INTERVENTO TIPO Ie4

INTERGRAZIONE EDILIZIA creazione di un'area di servizio ed edificio del comparto recuperando le volumetrie degli edifici "D" nel sottosuolo

SIC LAGO DI MONTORFANO

Fascia di rispetto Riserva Naturale Regionale - Lago di Montorfano

AREA RISERVA NATURALE E S.I.C. LAGO DI MONTORFANO di cui al Piano di Gestione

PERCORSO PEDONALE ESISTENTE (art. 28 N.T.A. P.06 della Riserva Naturale)

PERCORSO PEDONALE "PROTETTO" (art. 28 N.T.A. P.06 della Riserva Naturale)

STRADA DA RIQUALIFICARE

STRADA RIQUALIFICATA

VINCOLO DI CORTINA di cui all'Art. 30.1, com. 10 delle N.T.R.

PANO DEL COLORE Art.30.1 com. 8-11 B - N.T.R.

PRESENZA DI ELEMENTI PITTORICI E DECORATIVI SIGNIFICATIVI SINGOLI O COORDINATI Art. 11 comma 1 lett.a), 50 e 169 del D. Lgs. 42/2004

PRESENZA DI ELEMENTI COSTRUTTIVI EDILI E ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI SINGOLI O COORDINATI Art. 11 comma 1 lett.a), 50 e 169 del D. Lgs. 42/2004

LOGGE/PORTICI e N° di PIANI INTERESSATI - ESISTENTI

ANDRONI e PASSAGGI PEDONALI

PARCHIEGGIO INTERASSO IN PROGETTO

PASSO CARRAIO SIGNIFICATIVO

PASSO CARRAIO

PORTICATI CHIUSI

BALLATOIO

BALCONE

CONI PROSPETTICI - connessione tra tessuto urbano e paesaggio naturale o agrario

PISTA CLOCCONALE ESISTENTE

PISTA CLOCCONALE IN PROGETTO