

COMUNE DI TREMEZZINA – Località Tremezzo
Provincia di Como

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
Denominato :

“Art. 16.1 Piano delle Regole – Norme Tecniche d’Attuazione del Piano
di Governo del Territorio di Tremezzo
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI EDIFICIO RESIDENZIALE”
al mappale 3679, foglio 6”

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

LA PROPRIETA'

Fraquelli Giuseppe

I PROGETTISTI



GEOMETRA STEFANO CASARTELLI TREMEZZO (CO)
ISCRIZIONE N. 1912
ALBO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI PROVINCIA DI COMO

Febbraio 2018

Lista degli elaborati grafici

a) relazione tecnica illustrativa del progetto;

b) Tavole di P.R.:

TAVOLA 1 - Stato di fatto: Inquadramento territoriale, planimetria generale, Documentazione fotografica;

TAVOLA 2 - Stato di fatto: Piante, sezione A-A, sezione B-B, prospetti;

TAVOLA 3 - Progetto: Planimetria generale, verifiche volumetriche;

TAVOLA 4 - Progetto: Piante, sezione A-A, sezione B-B, prospetti;

TAVOLA 5 - Progetto: Materiali di finitura, viste tridimensionali, inserimenti ambientali;

TAVOLA 6 - Raffronto: Piante, sezione A-A, sezione B-B, prospetti.

I - NOTIZIE GEOGRAFICHE

Il Comune di Tremezzina si trova lungo la costa occidentale del Lago di Como, prossimo al punto in cui confluiscono i tre rami dello stesso, ed a nord del capoluogo Lombardo. Esso confina a nord con il Comune di Griante, a sud-ovest con il Comune di Sala Comacina e ad est con il lago.

A seguito della fusione di 4 comuni, il Comune di Tremezzina si suddivide in 4 località: Ossuccio, Lenno, Mezzegra e Tremezzo.

Il territorio è servito dalla Strada Statale 340, denominata "Statale Regina".

L'edificio oggetto della presente relazione e di Piano di Recupero è situato in Località Tremezzo, in Via Romolo Quaglino.

II - SITUAZIONE URBANISTICA

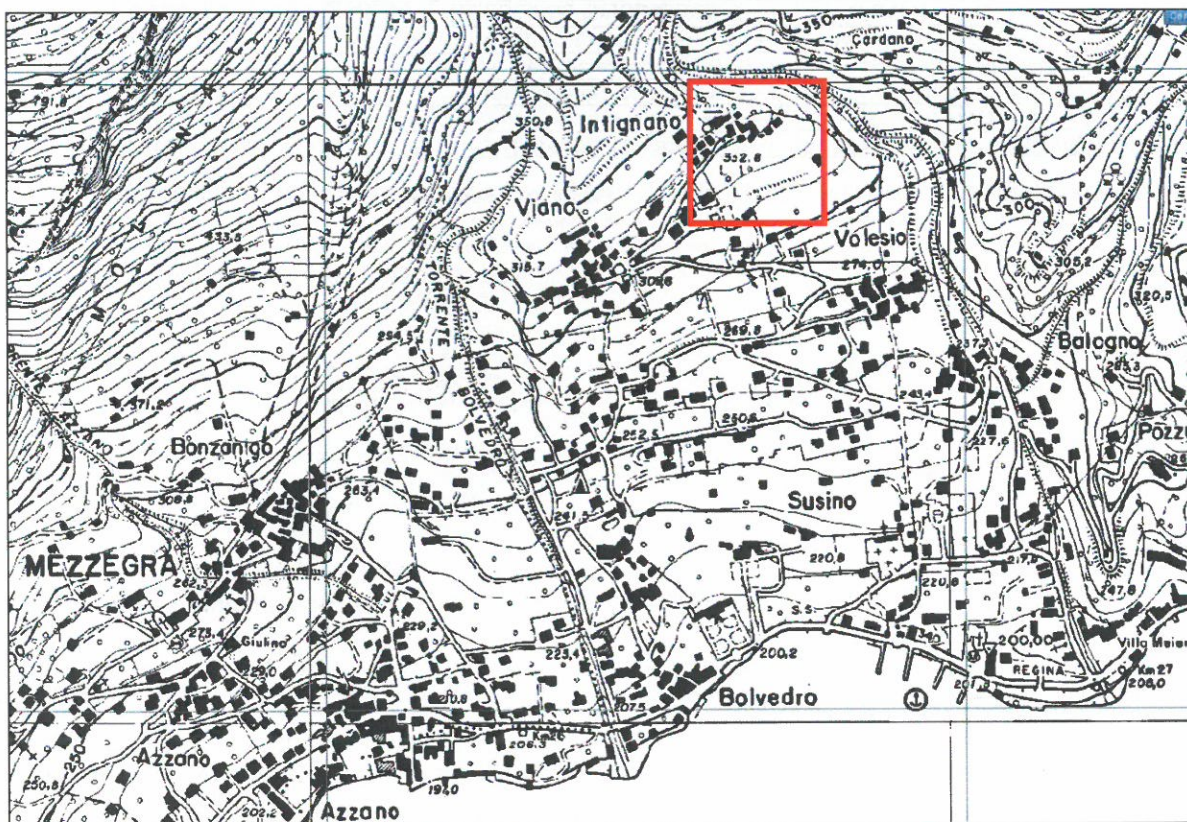
La zona di Tremezzo è dotata di Piano di Governo del Territorio, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 06.08.2011 e pubblicato su BURL della Regione Lombardia n. 5 del 01.02.2012.

L'immobile oggetto d'intervento, è inserito in ambito territoriale, in **Zona N.A.F.**, ossia NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, ed è identificato al catasto fabbricati del medesimo comune con mappale 3679, foglio 6.

L'intervento in esame, è assoggettato alla realizzazione di un PIANO DI RECUPERO di natura privata, così come specificato all'art. 16.1 delle Norme Tecniche d'attuazione del PGT di Tremezzo, e qui sotto riportato.



UBICAZIONE INTERVENTO - Ortofoto - Identificazione area d'intervento e punti di vista fotografici



UBICAZIONE INTERVENTO - CTR

ART 16.1 – N.A.F. – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Destinazione

Considerati i connotati principalemtne residenziali della zona, non sono ammesse le destinazioni primarie (rurale), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs. 31.03.98 n. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f), e g). Parimenti le funzioni compatibili di cui al precedente art. 7 delle presenti norme non sono consentite ove superino in assenza di piano di recupero il 50% della superficie lorda di pavimento verificata sull'intero immobile interessato. Sono altresì vietati gli interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti dall'art. 27, primo comma, lett. f) L.R. 12/05, se non riconducibili a P.I.I.

Prescrizioni

Gli interventi urbanistico - edilizi debbono perseguire prioritariamente la conservazione dei valori storico-artistici, ambientali e tipologici degli organismi edilizi e dell'impianto urbanistico originari e la loro migliore fruibilità da effettuarsi secondo le modalità descritte nell'apposito paragrafo del presente articolo, ed in conformità con le prescrizioni puntuali riportate nell'elaborato R1.2 del P.d.R "Centri di Antica Formazione- Rilievo del Patrimonio edilizio esistente - sezione strategia degli interventi di recupero" agli effetti della correlazione con le disposizioni dettate dai punti di seguito descritti.

A tal proposito la tipologia delle opere attivabili rispetto ad edifici e manufatti, coerentemente con le prescrizioni impresses nel precedente art. 3, terz'ultimo comma, è riconducibile alle definizioni dettate dall'art. 27 L.R. 12/05 cit., come autenticamente interpretato dall'art. 22 L.R. 7/10. Pertanto si determinano le seguenti corrispondenze riferite alla massima possibilità di recupero.

INTERVENTI P.D.R.	DEFINIZIONI Art. 27 lett. a), b), c), d)
Conservativo – Manutentivo	b – compresa la modifica di destinazione d'uso
Conservativo – Restauro	c, d – limitatamente alle parti interne
Ripristino tipologico	d – limitatamente alle parti interne
Ristrutturazione tipologica	d – esclusa la sostituzione edilizia totale
Demolizione e ricostruzione	d – ristrutturazione edilizia

Relativamente agli ambiti assoggettati a Piano di Recupero, come appositamente perimetrati, le rispettive schede identificative stabiliscono i parametri urbanistico/edilizi degli interventi e le condizioni/modalità di espletamento del rapporto convenzionale con il Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 L.R. 12/05, come richiamato dagli artt. 11 e 14 del cennato elaborato R3 del P.d.R.

1. Fatti salvi i disposti, relativamente alle distanze del precedente art. 5 terz'ultimo comma, nonché rispetto alle altezze dell'art. 8 punto 1 D.M. 1444/68 l'efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi è subordinata:

a) alla formazione, anche soggetta ad iniziativa pubblica, ed approvazione di Piani di Recupero di cui all'art. 28 e segg. della L. 457/78 citata e successive modifiche ed integrazioni ovvero P.I.I nei seguenti casi:

- a.1 comparti individuati da apposita perimetrazione;
- a.2 ampliamento volumetrico max mc. 100, per ogni Piano finalizzato ad allineamenti, completamenti o riassetti delle cortine edilizie, nonché adeguamenti igienico sanitari;
- a.3 cambio di destinazione d'uso interessante comparti con volumetria superiore a 600,00 mc. che comporti funzioni compatibili in misura superiore al 50% della S.L.P.

Il rilascio del Permesso di Costruire è perciò subordinato alla stipula di una Convenzione Urbanistica col Comune di Tremezzina, nonché al Nulla Osta della Commissione Edilizia Comunale.

III - STATO DI FATTO

Proprietario dell'immobile è il Sig. **FRAQUELLI GIUSEPPE** nato a Tremezzo, in data 05.09.1923 e residente a Tremezzina, in Via Romolo Quaglino n. 7/a, c.f. FRQ GPP 23P05 L371F.

Il comparto in esame, confina:

- A nord con i mappali 693 e 686;
- A sud con i mappali 683 e 2467;
- Ad est con i mappali 3668 e 691;
- Ad ovest con i mappali 3220, 3221, 3223 e 3224.

Sulla proprietà insiste un edificio rurale, in evidente stato di degrado. L'immobile, composto da due porzioni tra di loro attigue, è costituito da due piani fuori terra e da un piccolo appezzamento di terreno di proprietà a monte e a valle dello stesso.

Il comparto risulta già urbanizzato; l'edificio infatti è già allacciato alla rete fognaria comunale, all'acquedotto ed alla rete elettrica

L'accesso alla proprietà avviene attraverso via privata che si immette in Via Romolo Quaglino

IV - PROPOSTA PROGETTUALE

Esigenza della committenza, in accordo con l'art. 16.1 delle N.t.a. di Tremezzo è, quella di intervenire sul fabbricato esistente mediante una ristrutturazione edilizia, in modo da ripristinare le sue caratteristiche statiche, funzionali ed estetiche.

Al fine di poter migliorare l'aspetto estetico dell'edificio, si procederà alla modifica della sagoma del tetto nella parte più "stretta" dell'edificio, andando a sfruttare la possibilità di ampliamento volumetrico di 100 mc, realizzabili con PIANO DI RECUPERO all'interno dei centri storici:

*1. Fatti salvi i disposti, relativamente alle distanze del precedente art. 5 terz'ultimo comma, nonché rispetto alle altezze dell'art. 8 punto 1 D.M. 1444/68 l'efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi è subordinata:
a) alla formazione, anche soggetta ad iniziativa pubblica, ed approvazione di Piani di Recupero di cui all'art. 28 e segg. della L. 457/78 citata e successive modifiche ed integrazioni ovvero P.I.I nei seguenti casi:*

- a.1 comparti individuati da apposita perimetrazione;*
- a.2 ampliamento volumetrico max mc. 100, per ogni Piano finalizzato ad allineamenti, copletamenti o riassetti delle cortine edilizie, nonché adeguamenti igienico sanitari;*

Verrà mantenuto ad ogni modo il medesimo sedime edificato.

L'edificio inoltre, in concordanza con le attuali norme in materia di risparmio energetico, verrà coibentato internamente (sia per quanto riguarda le partizioni verticali, che per quanto riguarda quelle orizzontali e di copertura).

VI – STANDARD URBANISTICI

La volumetria su cui verrà applicato il Piano di Recupero è di mc. 390,79, con un incremento della popolazione di:

mc. 390,79 / 150 = 2,60 abitanti

Pertanto la monetizzazione delle aree, in riferimento all'art. 11 delle Nta di Tremezzo ed agli standar urbanistici del Comune di Tremezzina sarà pari a:

mq./ab. $39,75 \times 2,59$ ab. = **103,35 mq.**

valore unitario del Comune di Tremezzina = 80,00 €/mq.

Importo complessivo = $103,35 \text{ mq.} \times 80,00 \text{ €/mq.} = \mathbf{8268,00 \text{ €}}$

VII - NORME ATTUATIVE del PIANO DI RECUPERO

L'ambito del presente Piano di recupero sarà assimilato alle norme di cui all'art. 16.1 delle N.t.a. del Comune di Tremezzo (Zona N.A.F. – Nuclei di antica formazione), coi seguenti parametri :

Distanze: come da situazione esistente;

Spazi di sosta e parcheggio (secondo art. 10 – N.t.a. del Comune di Mezzegra):

- 1 mq. compreso spazio di manovra ogni 10 mc. computabili di costruzione per edifici residenziali o con destinazioni strettamente connesse alla residenza, compreso l'artigianato di servizio.

Confini: Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt. 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt. 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dall'art. 9 delle N.t.a.

Indice di densità edilizia: preesistente.

Altezza massima fabbricati: preesistente (fatta eccezione degli extra spessori necessari al miglioramento delle caratteristiche termiche ed acustiche dell'edificio - Riferimento art. 2 L.R. n° 26/95 e art. 11 del D.Lgs. 115/2008).

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.

I PROGETTISTI

