



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

Via Alla Chiesa n. 231/A – 22010 Stazzona (CO)

Tel. 0344 88305 – Fax 0344887828 – e_mail info@comune.stazzona.co.it – PEC comune.stazzona@halleypec.it

Servizio Edilizia Privata

Prot. n. 1605

Stazzona, lì 16/05/2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA

Vista la domanda di Nespoli Raffaella (C.F. NSPRFL73R58C933L) presentata in data 14/06/2022 - Codice sportello 5220 (Prot. n. 2074 del 15/06/2022) intesa ad ottenere la destinazione urbanistica alla data odierna dell'area censita al Catasto di questo Comune con il/i mappale/i:

Foglio	Mappale		Foglio	Mappale		Foglio	Mappale
0925 A	1459		0925 A	1346		0921 A	6336
0925 A	1458		0921 A	5223		0922 A	3857
0925 A	1456		0911 L	8532		0922 A	3724
0922 A	3028		0912	8467		0925 A	12977
0923 A	15204		0922 A	3431		0922 A	258

Viste le prescrizioni urbanistiche di cui al vigente Piano di governo del territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 27 del 29/08/2014, pubblicato sul B.U.R.L. n° 49 il 03/12/2014;

Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380;

CERTIFICA

che il/i mappale/i sopra elencato/i è/sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Fg. 0925	All. A	Mapp. 1459
Fg. 0925	All. A	Mapp. 1458
Fg. 0925	All. A	Mapp. 1456

Ambiti del tessuto urbano consolidato (U.f. 0,33 mq/mq)

Funzioni ammesse: Residenziale, Produttivo, Terziario, Turistico/Ricettivo, Servizi, Impianti tecnologici

Tipologia terziario: Commerciale

Tipologia commerciale: Esercizi di vicinato e media distribuzione

Sensibilità paesaggistica

Classe: 3 – Alta



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

Fg. 0922 All. A Mapp. 3028

Ambiti del tessuto urbano consolidato (U.f. 0,27 mq/mq)
Funzioni ammesse: Residenziale, Produttivo, Terziario, Turistico/Ricettivo, Servizi, Impianti tecnologici

Tipologia terziario: Commerciale

Tipologia commerciale: Esercizi di vicinato e media distribuzione

Sensibilità paesaggistica

Classe: 3 – Alta

Foglio: 0923 Allegato: A Mappale: 15204

Nucleo di antica formazione all'interno del T.U.C.

Zona: Nucleo di antica formazione

Sensibilità paesaggistica

Classe: 3 – Alta

Fg. 0925 All. A Mapp. 1346

Aree agricole

Tipologia: Ambito agricolo (in parte)

Tipologia: Ambito boschivo (in parte)

Sensibilità paesaggistica

Classe: 3 – Alta

Fg. 0921 All. A Mapp. 5223

Aree agricole

Tipologia: Ambito agricolo (in parte)

Tipologia: Ambito boschivo (in parte)

Sensibilità paesaggistica

Classe: 4 – Molto alta

Fg. 0911 All. L Mapp. 8532

Fg. 0912 Mapp. 8467

Fg. 0922 All. A Mapp. 3431

Fg. 0921 All. A Mapp. 6336

Aree agricole

Tipologia: Ambito boschivo



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

Sensibilità paesaggistica
Classe: 4 – Molto alta

Fg. 0922 All. A Mapp. 3857
Fg. 0922 All. A Mapp. 3724

Aree agricole
Tipologia: Ambito agricolo

Sensibilità paesaggistica
Classe: 4 – Molto alta

Fg. 0925 All. A Mapp. 12977

Aree agricole
Tipologia: Ambito agricolo

Sensibilità paesaggistica
Classe: 3 – Alta

Fg. 0922 All. A Mapp. 258

Nucleo di antica formazione (IN PARTE)
Zona: Nucleo di antica formazione

Ambiti del tessuto urbano consolidato (U.f. 0,33 mq/mq) – (IN PARTE)
Funzioni ammesse: Residenziale, Produttivo, Terziario, Turistico/Ricettivo, Servizi, Impianti tecnologici
Tipologia terziario: Commerciale
Tipologia commerciale: Esercizi di vicinato e media distribuzione

Aree agricole (IN PARTE)
Tipologia: Ambito agricolo

Sensibilità paesaggistica
Classe: 3 – Alta

Il mappale n. 8532 è interessato in parte da area destinata alla viabilità.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Geom. Maurizio Copes)
Documento firmato digitalmente



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

ESTRATTO RIASSUNTO DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 31. AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

31.1. Definizioni

Il Piano delle Regole definisce nuclei di antica formazione le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico. Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

31.2. Obiettivi

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questo ambito sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano;
- il miglioramento e adeguamento delle strutture ricettive alberghiere presenti

31.3. Destinazione d'uso

La destinazione principale è la residenza (Gf1). Sono ammesse nell'ambito dei nuclei di antica formazione le ulteriori seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi Gf 2.2 e Gf 2.3;
- le attività terziarie descritte ai gruppi Gf 3.1 e Gf 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi Gf 4.1.1, Gf 4.2.1. Non sono ammesse nei nuclei di antica formazione le seguenti destinazioni d'uso:
- le attività produttive descritte al gruppo Gf 2.1;
- le attività commerciali descritte ai gruppi Gf 4.2.2, Gf 4.3, Gf 4.4. Sono ammesse tutte le altre destinazioni sempreché l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risultino incoerenti con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Art.32. AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

32.1. Definizione

È la zona consolidata occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio sorto in periodi recenti. È costituito da tessuti prevalentemente isolati rispetto ai nuclei di antica formazione, caratterizzati quasi esclusivamente dalla presenza di edifici centro lotto (unifamiliari e piccole palazzine).

32.3. Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (Gf1)

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

- le attività produttive descritte al gruppo Gf2.1;
- le attività terziarie descritte al gruppo Gf3.2;
- le attività commerciali descritte al gruppo Gf4.2.2.

32.4. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato di recente formazione sono suddivisi in due gruppi aventi indici di utilizzazione fondiaria differenziati in funzione delle previgenti norme di PRG.(exzoneB1 - C1 - C2eC3).

Tc1=Uf ≤ 0,33mq/mq

Tc2=Uf ≤ 0,27mq/mq

Rc ≤ 30%Spd ≥ 40% (0% per i fabbricati accessori)



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

Hs m.9.00

Dc $\geq$ m.5.00

Df $\geq$ m.10.00

Ds $\geq$ m.5.00

Numero massimo di piani abitabili: 3 (tre)

Art. 33. AMBITI AGRICOLI

33.1. Definizione

A questo ambito appartengono le aree di particolare valore ambientale, che compongono la struttura del paesaggio agrario e finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo e che sono in sinergia con l'ambito paesaggistico e di tutela ambientale.

33.3. Destinazioni d'uso

La destinazione principale è l'attività agricola e sono ammesse esclusivamente le opere di cui all'art. 59 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Risulta, inoltre, ammessa l'esercizio dell'attività di agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia. In questa specifica attività è consentito l'insediamento di ristoranti e trattorie destinati al turismo e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti, con l'adeguato inserimento nell'ambiente circostante e la salvaguardia delle peculiari caratteristiche. Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza descritta al gruppo GF 1; tutte le attività produttive descritte al gruppo GF 2;
- tutte le attività terziarie descritte al gruppo GF 3;
- tutte le attività commerciali descritte al gruppo GF 4. ad eccezione di attività di commercializzazione diretta dei prodotti delle aziende agricole singole od associate, in esercizi di vicinato.

In questo ambito risultano inoltre vietati:

- insediamento di allevamento di suini e comunque tutti gli allevamenti di animali senza terra;
- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, aperture di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di massi, ghiaia, sabbia, anche nella fascia subacquea;
- discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola;
- disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti;
- interventi modificativi del regime delle acque, ad eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo debitamente autorizzate dagli enti e dalle autorità preposte;
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale; impianti di smaltimento e trattamento rifiuti.

Art. 34. AMBITI BOSCHIVI

34.1. Definizioni, obiettivi, tutele

Rientrano in questi ambiti tutte le aree boscate individuate dalla tavola delle previsioni di piano attraverso la banca dati DUSAF.

Per tali ambiti è vietata ogni forma di nuova edificazione ed è prescritta la conservazione e la tutela dei caratteri di naturalità che li compongono, quali le scarpate, gli scoscendimenti, le radure e gli habitat naturali a tutela della fauna insediata, nonché al fine di permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento, di rifugio e di nidificazione, altrimenti precluse.

34.2. Destinazioni d'uso

La destinazione principale è l'attività del settore primario.

Non sono ammesse nuove costruzioni ai sensi dell'art. 59 comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

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

- attrezzature per la coltivazione e l'allevamento
- attività relative a insediamenti di tipo agro-industriale e ad allevamenti zootecnici di tipo intensivo
- tutte le attività produttive del settore secondario;
- tutte le attività terziarie;
- le attività commerciali.

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;



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

- tagli di piante se non autorizzati dagli Enti competenti;
- interventi che possano modificare il regime delle acque se non autorizzati dagli e/o autorità preposti;
- interventi di smaltimento e trattamento dei rifiuti;

34.3. Parametri di edificabilità

Uf $\leq$ 0.02 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

Uf $\leq$ 0.003 mq/mq su terreni a pascolo o a prato/pascolo con un massimo di 500 mc. Per azienda

Uf $\leq$ 0.02 mq/mq per l'esercizio dell'attività di agriturismo

Rc $\leq$ 10%

H $\leq$ m. 7.50 con un massimo di n°2 piani fuori terra.

Dc $\geq$ m. 15.00 (nel caso di ampliamento di edifici esistenti la distanza è ridotta a 5.00 m.)

Df $\geq$ m. 10.00

Ds $\geq$ m. 10.00

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) sono incrementati del 20 per cento.

FOTOGRAFIE

