

COMUNE DI CASSINA RIZZARDI

Provincia di Como

Parcheggio scoperto per autovetture VARIANTE PGT – Procedura SUAP

ai sensi dell'art. 8, D.P.R. 160/2010 e s.m.i. (raccordi procedurali con strumenti urbanistici)

Proprietà
Stamperia di Cassina Rizzardi s.p.a.
Via Manzoni, 222
22070 Cassina Rizzardi (CO)



01

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

a. Proprietà

I.M.B.I. srl, con sede in Mariano Comense (CO), via San Francesco n° 19, c.f. 02397060134

b. Richiedente

Stamperia di Cassina Rizzardi s.p.a.

con sede operativa in Cassina Rizzardi (CO), via Manzoni 222, 22070 Cassina Rizzardi
sede legale in Milano, via T. da Gazzaniga n° 9/6, c.f. 01170000069,

in qualità di promissaria acquirente in virtù di contratto preliminare di compravendita, stipulato in data 09.05.2014

c. Ubicazione dell' area

Comune di Cassina Rizzardi, via Manzoni, Comune Censuario di Cassina Rizzardi, foglio n° 9, mappale n° 2803 e 2804

Zona urbanistica – **Ambito esterno al tessuto urbano consolidato di matrice agricola – Ambito agricolo”**.

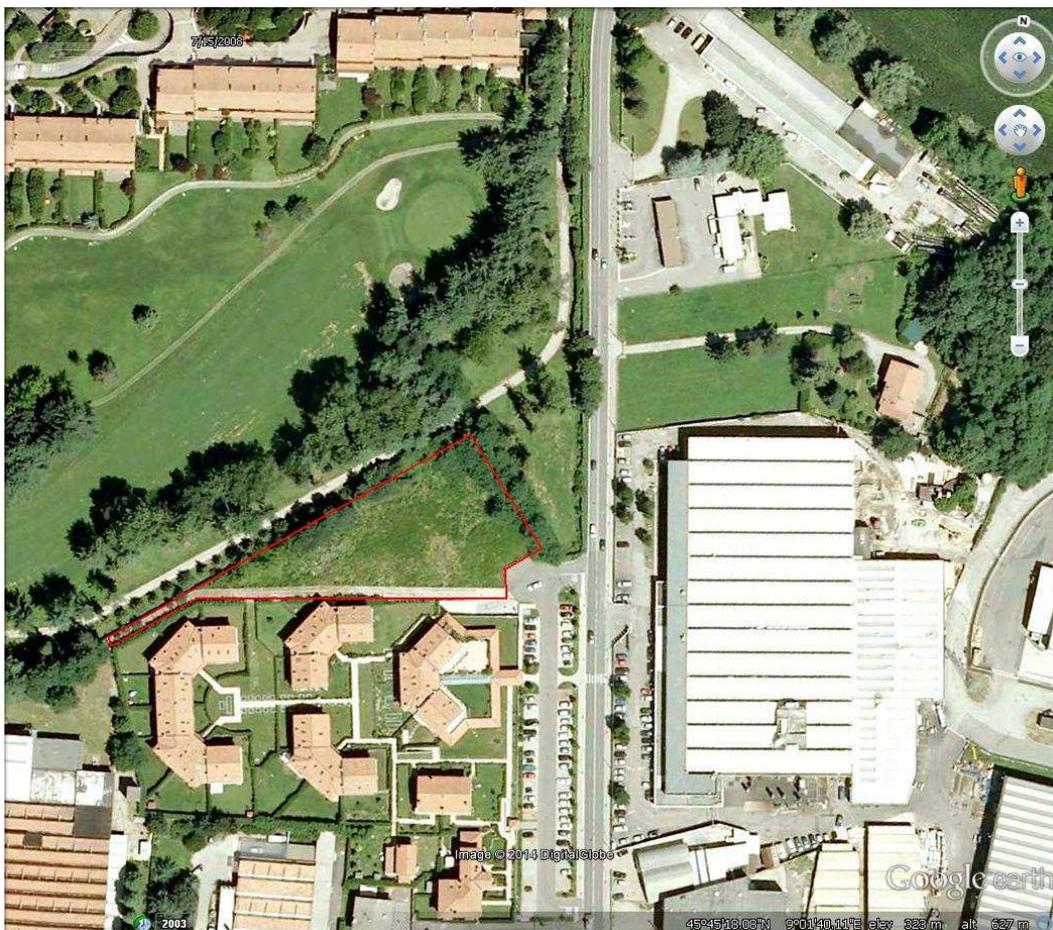


Immagine satellitare

d. Descrizione dell'area

Il lotto di terreno in oggetto si trova adiacente ad intervento residenziale esistente, confinante con area di proprietà del Golf Monticello ed accessibile sul lato ad est attraverso un parcheggio pubblico esistente.

L'area non risulta soggetta a vincoli a seguito della verifica tecnico/urbanistica eseguita nei documenti che costituiscono il vigente PGT del Comune di Cassina Rizzardi. In questo momento l'area si trova azionata come agricola.

L'analisi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ha evidenziato che l'area è stata mantenuta, in ambito agricolo strategico. Tuttavia questa indicazione è un errore degli uffici della Amministrazione Provinciale, in quanto trattasi di refuso, in quanto l'ambito in oggetto non possiede valore strategico, come peraltro già confermato dal Geom. Beninca' dell'ufficio provinciale preposto.

Tuttavia si beneficerà di questa variante, per correggere questo errore formale, già condiviso con gli uffici dell'Amministrazione Provinciale di Como.

e. Caratteristiche dell'area

L'intervento oggetto della presente richiesta di variante all'azionamento del PGT di Cassina Rizzardi, prevede la realizzazione di un parcheggio per autovetture da eseguire su area attualmente ad uso incolto, con le caratteristiche urbanistiche di cui sopra.

Il parcheggio si configura come intervento di ampliamento della società Stamperia di Cassina Rizzardi, che è fronteggiante il lato est, interrotta dalla Strada Provinciale n° 19 Gironico – Cassina Rizzardi.

I mappali in proprietà interessati sono distinti nell'area prativa vera e propria (mappale n° 2804) e dalla strada privata di accesso (mappale n° 2803) gravato da diritto di passo a favore di altri mappali.

L'area risulta già completamente recintata, in parte con sola rete metallica e in parte (verso la strada laterale) con muro in c.a e rete metallica.

Si trova "incastrata" tra una area residenziale di recente edificazione e il bordo alberato realizzato dal Golf di Monticello come cortina di separazione a verde, lungo la via Manzoni.

L'accesso avviene dal parcheggio esistente su via Manzoni.

L'area possiede inoltre un accesso laterale carraio lungo la strada di servizio laterale.

Pertanto non risulta da realizzare un nuovo accesso dalla viabilità ordinaria, per l'ingresso e l'uscita dal nuovo manufatto.

Inoltre, verrà realizzato un nuovo impianto semaforico pedonale, in modo da garantire il corretto afflusso delle nuove utenze dal parcheggio, agli edifici della Stamperia di Cassina Rizzardi, con tutte le opportune previsioni, affinché quest'ultimo sia in completa sicurezza.

L'area si trova attualmente sgombra da manufatti e vegetazione di medio/alto fusto. Infatti le piante esistenti si trovano tutte lungo la recinzione e non determinano un pregiudizio per l'opera da realizzare in quanto verranno mantenute.

f. Ragioni della richiesta di variante al PGT

L'intervento promosso da operatore privato (Stamperia di Cassina Rizzardi s.p.a.) che si trova sul fronte opposto dell'area in oggetto, risulta necessario per le seguenti ragioni:

- necessità di parcheggiare la autovetture dei propri dipendenti, in quanto internamente all'azienda non esiste più spazio disponibile;
- necessità di liberare parte del parcheggio laterale esistente in fregio alla via Manzoni, che dovrebbe essere al servizio delle residenze e del pubblico, ma che in effetti risulta quasi per intero occupato dagli addetti dell'azienda.

Proprio per quest'ultimo motivo, l'Amministrazione Comunale di Cassina Rizzardi risulta favorevole all'intervento, che determinerebbe un ragionevole riassetto delle disponibilità generali di parcheggio per gli utenti, unitamente alla favorevole opportunità di crescita di una azienda storica della realtà Cassinese che dà occupazione a molti cittadini e potrebbe potenzialmente favorire nuove assunzioni.

g. Modalità di intervento

L'intervento in oggetto verrà eseguito mediante le seguenti opere:

- livellamento del terreno mediante asportazione dello strato di coltura superficiale e formazione di cassonetto per esecuzione di idoneo piano di posa, adatto al transito di veicoli;
- sopralzo dell'ultima parte dell'attuale muretto in c.a. nella parte terminale della strada e lungo il lato di accesso dal parcheggio esistente, che possa permettere di avere una superficie completamente pianeggiante e sfruttabile all'interno della proprietà, con altezze variabili da 0 a 120 cm;
- realizzazione di idoneo cancello di accesso automatizzato e rampa di accesso in c.a., vista la differenza di quota esistente tra il piazzale e l'area interessata;
- realizzazione di sottoservizi per la raccolta di acqua piovana;
- realizzazione di rete per illuminazione dell'area mediante armature con illuminazione a LED a basso consumo energetico e basso impatto illuminante;
- formazione degli spazi a parcheggio eseguiti con prato armato in pvc o green block in cls prefabbricato;
- formazione della viabilità eseguita con manto di asfalto composto da struttura portante tipo tout venant sp cm 10 e tappetino di usura finale sp. cm 3.
- messa a dimora di essenze tipo autocotono per la mitigazione ambientale;

h. Rete sottoservizi

(rif. Colline Comasche Servizi Integrati)

Il coordinamento preliminare eseguito, presso la Società Colline Comasche Servizi Integrati, in qualità di ente gestore degli impianti fognari del Comune di Cassina Rizzardi, ha evidenziato che nella zona non è presente un collettore di acque chiare.

Pertanto non sarà possibile indirizzare le acque piovane presso un impianto di captazione, ne tantomeno collegarsi al torrente Lura, che risulta a notevole distanza.

Pertanto sarà necessario disperdere in superficie le acque piovane.

Dapprima si sono analizzate le caratteristiche drenanti del terreno in oggetto, mediante sondaggi effettuati in loco e la supervisione di un Geologo, che stabilisce quali apprestamenti saranno da realizzare, per una efficace dispersione.

Inoltre la pavimentazione di tutti i posti auto sarà di tipo drenante (elementi green block in cls) e pertanto le acque piovane, previo collettamento in vasca disoeatrice, verranno convogliati in pozzi perdenti opportunamente dimensionati.

Non sono previsti scarichi di altra natura, civile o industriale.

La normativa vigente non prevede apprestamenti antincendio per un manufatto con simili caratteristiche.

i. Progetto del verde

(rif. Parco del Lura)

L'area oggetto di intervento, si trova priva di essenze arboree. La stessa tuttavia risulta delimitata lungo il bordo a nord e ovest, da una cortina di essenze di medio fusto di recente radicazione.

La cortina in oggetto viene mantenuta.

Tuttavia per mitigare l'inserimento del nuovo manufatto e per rendere più gradevole la percezione del parcheggio, nell'ambito del tessuto connettivo circostante, viene prevista la piantumazione di essenze arboree di tipo autoctono (*Carpino Bianco*, *Acerò Campestre*), per la delimitazione dei parcheggi.

Inoltre alcune porzioni a terra tra gli spazi di sosta, verranno arredati con spazi drenanti formati da ciottoli di fiume, in cui verranno messe a dimora essenze tappezzanti, allo scopo di creare un contesto naturale all'interno dell'area.

Le aree di sosta degli autoveicoli, saranno pavimentati con elementi filtranti tipo green block.

I. Descrizione impianto semaforico

(Rif. Amministrazione Provinciale di Como, Settore Viabilità)

Il nuovo impianto semaforico di collegamento tra il parcheggio e l'azienda, sarà di tipo PEDONALE CON N. 2 PALI CONICI E LAMPADE DI ILLUMINAZIONE.

In particolare l'impianto garantirà le seguenti prescrizioni:

- la visibilità delle lanterne semaforiche sarà efficiente anche in presenza di fenomeni di abbagliamento derivanti dalla posizione del sole sull'orizzonte, in particolare durante il periodo invernale. Questo fenomeno non avrà luogo in quanto l'andamento nord-sud della strada, non determinerà fenomeni di abbagliamento;

- l'impianto semaforico, avrà lanterne verticali. I sostegni saranno posati all'esterno del marciapiede o della banchina stradale e ripetuti sul marciapiede opposto;

- l'impianto semaforico in oggetto risulta a corredo esclusivo di attraversamento pedonale esistente, ed è subordinato alla esclusiva attivazione a chiamata del pedone (circolare n° 9 del 22 marzo 2007, Ministero dei Trasporti in merito all'illegittimità degli impianti governati anche dal superamento dei limiti di velocità in transito) , nonché alla verifica dell'interferenza dei cicli di attivazione del semaforo sul transito dei veicoli;

- la zebratura prevista relativa all'attraversamento pedonale, sarà di lunghezza non inferiore a 4,00 metri (art. 145- comma 1 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495) e sarà conforme alle normative vigenti;

- la linea di arresto come prevista dall'art. 144 del D.P.R. 16/12/1992 n° 495, deve essere corredata da presegnalazione mediante la realizzazione di rallentatori ottici, come previsti dall'art. 179 del D.P.R. 16/12/1992 n° 495;



- l'impianto semaforico dovrà essere corredata da idonea segnaletica stradale di tipo verticale di presegnalazione, integrabile da dispositivi luminosi omologati;

- verrà apposta idonea segnaletica verticale "divieto di sorpasso" lungo la tratta rettilinea compresa tra la PK 7+200 (presso autolavaggio) e la PK 7 + 436 (intersezione rotatoria tra la SP 19 con la SP 27) rafforzata dalla

prevista segnaletica di mezzzeria (striscia continua). Inoltre saranno tenute in considerazione le normative per l'abbattimento delle barriere architettoniche sui raccordi ai marciapiedi esistenti. (vedi elaborato progetto esecutivo).

Nel dettaglio la composizione delle apparecchiature che comporranno l'impianto semaforico saranno i seguenti:

- | | | |
|--|----|----|
| - Palo conico diam. di base mm. 115, diam.di testa mm. 60, altezza totale m. 5,50, completo di portella, zincato a caldo | n. | 2 |
| - Lanterna 3 luci diam.mm. 200 a LED in policarbonato | n. | 4 |
| - Lanterna 3 luci pedonale a LED in policarbonato | n. | 2 |
| - Attacco superiore e inferiore a band-it | n. | 6 |
| - Pulsante di chiamata pedonale | n. | 2 |
| - Lampada a led Stratos P 112 Watt | n. | 2 |
| - Interruttore crepuscolare | n. | 1 |
| - Interruttore magneto-termico differenziale C16 | n. | 1 |
| - Cavo FG7 7 x 1,5 mmq. | m. | 80 |
| - Cavo FG7 2 x 1,5 mmq. | m. | 80 |

- | | | |
|--------------------------------------|----|----|
| - Cavo FG7 2 x 4 mmq. | m. | 80 |
| - Corda di terra 1 x 16 mmq. isolata | m. | 40 |

Villa Guardia, 10 febbraio 2015

I Progettisti

Dott. Arch. Davide LIVIO.....

Dott. Arch. Alberto INTROZZI.....