

Denominazione Ambito:	AT15 – Ambito di via Verza, via Leopardi, via Rimembranze (15a) (ex Progetto Norma 5.1)
Localizzazione ambito:	via Verza, via Leopardi, via Rimembranze
Stato dei luoghi:	L'individuazione dell'ambito discerne dalla strumentazione urbanistica precedente. Esso si colloca in posizione strategica rispetto all'abitato urbano, collegato direttamente all'arteria provinciale SP 41 che percorre in direzione nord-sud l'intero territorio comunale. L'area, dismessa è altresì servita da via Leopardi, mentre confina con via Rimembranze attraverso i terreni di proprietà, soggetti a cessione gratuita al comune di Canzo. La superficie complessiva dell'area oggetto di intervento è di circa 9960 mq.

Ortofoto:



Proposta Documento di Piano:	L'ambito di trasformazione (15a) riguarda un'area industriale dismessa. La realizzazione di un comparto a carattere residenziale, a completamento del tessuto urbanizzato. La risoluzione delle componenti riguardanti la viabilità e la dotazione di parcheggi di pertinenza sarà carattere predominante nell'economia della proposta progettuale. L'intervento prevede la realizzazione nuova piazza Verza, FNM Asso-Canzo.
-------------------------------------	---

Destinazione d'uso prevalente	Attività residenziali ed attività compatibili
--------------------------------------	--

Destinazioni d'uso principali ammesse e non ammesse:

Usi del territorio	Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1 Abitazioni	X	
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS Artigianato di servizio		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1 Artigianato produttivo		X
	PA2 Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1 Industria manifatturiera		X
	PI2 Depositi a cielo aperto		X
	V Esercizi di vicinato		X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	MS Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie		X
	GS Grandi strutture di vendita		X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D1 Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D2 Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali		X
	D3 Attività private	X	
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1 Attrezzature ricettive		X
	RT2 Pubblici esercizi		X
	RT3 Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC Stazioni di rifornimento carburante		X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1 Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo		X
	A2 Infrastrutture agricole		X
	A3 Allevamenti		X
	A4 Coltivazione dei fondi		X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE Attività di cava		X

Modalità di intervento

Tipologia: **piano attuativo, anticipato da planivolumetrico di indirizzo.**

Il piano attuativo prevede la sostituzione degli edifici produttivi esistenti (area 15a) con una nuova edificazione avente carattere residenziale. Il planivolumetrico di indirizzo dovrà saper risolvere l'impianto urbano, caratterizzato dal fatto che il lotto è servito da strade aventi un ridotto calibro. I parcheggi, derivanti dalla nuova edificazione, non devono gravare sulla rete esistente. Anzi, occorre eventualmente che il nuovo insediamento sappia anche rispondere ad esigenze pregresse.

Grande attenzione inoltre deve essere posta in essere al fine di rispettare la fascia di rispetto cimiteriale.

Il piano deve prevedere la bonifica di tutte le aree ex produttive, eseguita secondo la normativa vigente, al fine di poter insediare la destinazione d'uso residenziale.

La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione pubblica, da cedere successivamente al comune di Canzo, sarà a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Insieme alla realizzazione delle opere, derivanti dal nuovo insediamento, è altresì richiesta la realizzazione di un'opera pubblica (vedasi area 15b), il cui valore comprensivo delle spese di progettazione, contenute nel 5% del valore dell'opera, calcolato secondo un computo metrico estimativo analitico, determinato sulla scorta del listino prezzi Camera di Commercio di Milano, scontato del 10%, che dovrà avere un valore di almeno € 600.000 (seicentomila euro) – realizzazione nuova piazza verza, FNM Asso-Canzo

Il complesso residenziale dovrà dotarsi di almeno 30 posti auto.

Prima di richiedere o presentare i titoli abilitativi, relativi alle edificazioni residenziali, dovranno essere ceduti i terreni previsti dall'ambito di trasformazione al Comune di Canzo, previa la loro bonifica. Presentati i progetti definitivi, secondo la normativa dei LL.PP., riguardanti le opere di urbanizzazione primaria e l'opera riguardante lo standard strategico, essere realizzate e collaudate. Solo dopo potranno essere eseguite le edificazioni residenziali.

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa St: 9960 mq compreso l'area vincolata dal rispetto cimiteriale

Superficie lorda di piano insediabile Slp massima: 2500 mq

Altezza massima: H = 12,70/15,70 m

Rapporto di Copertura: ≤ 25% della St

Verde privato alberato minimo Vpa: ≥ 30% Sf (4000 mq)

Piani fuori terra: massimo n. 4/5

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo, minimo H/2 dalle strade e dai confini, minimo H da tutti i fabbricati compreso quelli accessori esistenti nei lotti limitrofi. Salvo il rispetto del DM 1444/1968 art. 9 smi e la legge regionale vigente.

Servizi da reperire obbligatoriamente in loco, cessione gratuita: 2626 mq

Standard strategico

L'Amministrazione Comunale indicherà l'opera da effettuare, quale standard strategico, il cui valore dovrà rispettare quanto indicato nelle modalità di intervento (vedasi area 15b).

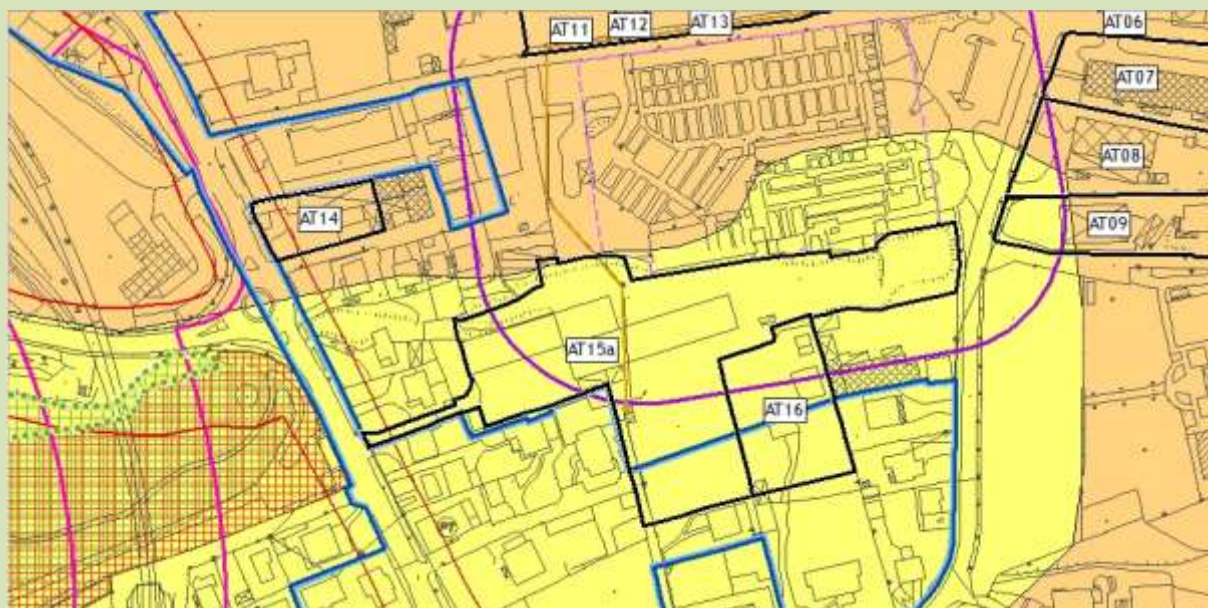
Pianificazione attuativa: obiettivi e prescrizioni

Il planivolumetrico di indirizzo e il contenuto della convenzione perseguono i seguenti obiettivi generali:

- bonifica, demolizioni e completamento del tessuto residenziale esistente
- miglioramento/risoluzione dei problemi viabilistici (accessibilità, parcheggi, sicurezza)
- individuazione degli spazi minimi richiesti per i parcheggi a raso (almeno 30 posti auto) eventualmente interni o esterni alla recinzione, pertinenziali, la cui superficie deve essere vincolata per tale destinazione d'uso
- completamento delle opere di urbanizzazione pubblica derivanti dall'intervento

Possibilità di aumentare la SLP insediabile, per un valore massimo pari al 20% della SLP ammessa, derivante dall'AT33 Segrino.

Estratto della sovrapposizione tra sistema dei vincoli e geologia



Legenda



Ambiti di Trasformazione

Fattibilità geologica



CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di specifiche opere di difesa.



CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuale, per il superamento delle quali potrebbe rendersi necessario interventi specifici o opere di difesa.



SOTTOCLASSE 3A La sottoclasse comprende le zone ricadenti nelle aree Fq sulle quali si applicano le disposizioni di cui all'art.9 comma 3 delle NTA del PAI



CLASSE 4

La classe comprende aree per le quali l'alta pericolosità/vulnerabilità comprende gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, ivi comprese quelle interrato, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettera a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento di carichi insediativi.

Sono consentite innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia del dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.



SOTTOCLASSE 4A La sottoclasse comprende le zone ricadenti nelle aree Fa sulle quali si applicano le disposizioni di cui all'art.9 comma 2 delle NTA del PAI



SOTTOCLASSE 4B La sottoclasse comprende le zone ricadenti nelle aree Ee sulle quali si applicano le disposizioni di cui all'art.9 comma 5 delle NTA del PAI

Vincoli

 Fasce di rispetto ferrovia (30 m)

 Fasce di rispetto lago (1000 m)
Legge 27/05/85 n. 62 - art.3, comma 2°

 Fasce di rispetto strade provinciali (SP40-SP41)
10m in ambito urbano e 30m in ambito extraurbano

 Vincolo idrogeologico

 Fasce di rispetto pozzi emungimento acqua potabile -
criterio temporale e non dal criterio geometrico

 Zone di tutela assoluta dei pozzi di emungimento e
delle sorgenti (r= 25 m)

 Zone di rispetto sorgenti (r=200 m)

 Fasce rispetto cimiteriale (50 m)

 Perimetro cimitero (limite originante fasce rispetto)

 Tracciato elettrodotto

 Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e
artistico (art.18 del PTCp)

 Zona A al 06/09/1985 (PRUG1984)

 Zona B al 06/09/1985 (PRUG1984)

 Vincolo area boschiva (art.136 D.Lgs. 42/2004)

 Asservimento idraulico del reticolo idrografico (10 m)

 Edifici vincolati (art.10 D.Lgs. 42/2004)

 Rispetto fiumi 150 m; rispetto lago 300 m
(art.142 D.Lgs. 42/2004)

 Fascia di rispetto
archeologico

 Localizzazione ritrovamenti
archeologici

 Ambiti della rete ecologica provinciale

 Confine centro storico da PGT

 Confine comune