

Denominazione Ambito:	AT17 – Ambito di via Sombico - ex Oratorio maschile 17a (ex Piano Recupero 14 e SP standard)
Localizzazione ambito:	via Sombico, via Plinio il Vecchio (17 c, d), via Giovio (17 b)
Stato dei luoghi, area A:	Area A: la previsione di trasformazione, ereditata dal vecchio PRG, interessa un lotto che si colloca in posizione centrale rispetto all'abitato urbano, all'interno del centro storico cittadino. Esso è collegato, tramite via Sombico stretta ed angusta via, al centro storico e tramite via Paradiso alla circonvallazione nord, rappresentata da via Laguccio e da via De Gasperi. Mentre la sup. complessiva, delle aree oggetto di intervento, è di circa 8057 mq.

Ortofoto ambito:



Proposta Documento di Piano:

L'area A, attualmente occupata dai resti di un vecchio opificio, utilizzato tramite successive opere di trasformazione radicale come Oratorio parrocchiale, fu sottoposta, negli anni, ad interventi di ristrutturazione e ampliamento che ne hanno modificato gradualmente i connotati storici. Tale programma interviene anche su altri lotti edificabili e terreni sottoposti al piano dei servizi, quindi ad uso pubblico. Il progetto di trasformazione urbanistica riguarderà la possibilità di realizzazione un comparto a carattere residenziale, tramite una serie di interventi, subordinati ad un unico piano attuativo.

Gli ambiti edificabili compresi nell'AT17 sono, di conseguenza, tre:

- **Area A:** superficie complessiva 4984 mq;
- **Area B:** superficie complessiva 2050 mq;
- **Area C:** superficie complessiva 1023 mq;

Destinazione d'uso prevalente

Attività residenziali e destinazioni d'uso 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	PA1	Artigianato produttivo		X
ARTIGIANALI	PA2	Depositi a cielo aperto		X

ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1	Industria manifatturiera	X
	PI2	Depositi a cielo aperto	X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	X
	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, piano di recupero (PR) - aree A, B e C e terreno destinato a parcheggio situato lungo via Plinio il Vecchio/angolo via Don Minzoni, denominato D (17d).**

Il programma riguarderà la sostituzione del tessuto edilizio esistente, riducendo obbligatoriamente la volumetria rispetto a quella attualmente prevista dal PRUG 2003 nell'ambito A, consolidata in mc 13800, a complessivi mc 8300 (3/4 piani fuori terra; H 9,15/12,70 m; numero massimo di unità abitative/immobiliari principali 28 - ventotto), spostando la restante volumetria negli ambiti B e C.

A fronte di tale edificazione dovrà essere ceduto, al Comune di Canzo, il terreno destinato a parcheggio, dal piano dei servizi, situato lungo via Plinio il Vecchio/angolo via Don Minzoni, indicato con la sigla AT 17d.

Ambito A: tale intervento dovrà risolvere le problematiche derivanti: dalle componenti paesaggistiche (con riferimento ai caratteri stilistici e costruttivi del centro storico), rispettando la morfologia del tessuto storico limitrofo; dalle componenti ambientali (la sostituzione dell'edificio storico deve essere eseguita conformando i nuovi volumi alle più aggiornate tecniche costruttive riguardanti il contenimento dei consumi energetici); dalle componenti viabilistiche, in funzione della ridotta accessibilità dell'area, rispetto al numero di unità immobiliari principali realizzabili; dalla dotazione minima di parcheggi pubblici a raso (previsti in un numero non inferiore a 43 posti auto); dalla componente infrastrutturale (le opere di urbanizzazione, le reti tecnologiche, devono essere adeguatamente conformate alle disposizioni derivanti dall'analisi della proposta progettuale; dalla componente storica e documentale (rispetto di quanto prevede la verifica di interesse culturale emessa dalla direzione regionale beni culturali e paesaggistici della Lombardia in data 23 lug. 2008 prot. 0010013).

Ambiti B e C: lo studio della soluzione urbanistica dovrà saper risolvere i problemi derivanti dai nuovi insediamenti senza gravare ed occupare le infrastrutture pubbliche già esistenti. I lotti dovranno essere autosufficienti per dotazione di parcheggi, verde e spazi liberi. Le opere di urbanizzazione, derivanti dall'esecuzione delle volumetrie residenziali, saranno a totale carico dei proponenti, non a scomputo oneri.

Le aree, destinate a tale scopo, rimarranno private.

La cessione di tutte le aree interessate dal piano attuativo, dalle opere di urbanizzazione primaria e dalle previsioni del piano dei servizi (standard ad uso pubblico), derivanti dal programma integrato, dovrà avvenire all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica.

L'attuazione del piano attuativo, riguardante anche l'intervento di ristrutturazione urbanistica, sarà subordinato alla seguente previsione:

- contemporaneamente alla presentazione del piano relativo all'ambito A, dovranno essere presentati gli interventi realizzabili sugli ambiti B e C. Una unica convenzione urbanistica riguarderà tutto l'ambito di trasformazione AT17, disciplinando modalità e tempi di esecuzione nei diversi ambiti. L'intervento da eseguirsi nel lotto A dovrà essere eseguito prima di quelli da realizzarsi sui lotti B e C. A fronte di una adeguata garanzia fidejussoria il lotto A, potrà essere sviluppato in una seconda fase con una tempistica indicata nella convenzione urbanistica;
- perequazione: TUTTO l'ambito di trasformazione è sottoposto alle regole riguardanti la perequazione. La volumetria complessivamente edificabile, corrispondente a quella attualmente prevista dal PRUG 2003 presente sul lotto A, è spalmata nominalmente anche sul terreno, sempre di proprietà Parrocchiale, situato lungo via Plinio il Vecchio/angolo via Don Minzoni. La volumetria nominale può essere acquistata e fatta atterrare sui lotti B e C. Detti terreni non hanno una propria capacità insediativa, l'acquisiscono in blocco,

- qualora sia stata acquistata tutta la volumetria insediabile prevista dal PGT a fronte della cessione, all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica, di detto terreno denominato D (17d) al Comune di Canzo;
- inoltre, esclusivamente sui lotti B e C, vige la possibilità di aumentare la SLP insediabile, per un valore massimo pari al 10% della SLP ammessa, derivante dall'AT33 Segrino;
 - la realizzazione di interventi in fascia di rispetto fluviale del reticolo idrico minore, comporta il rispetto dei divieti e delle limitazioni prescritte nel relativo studio redatto dal Comune, a seguito delle competenze derivate dalla LR 5 gen. 2000, n. 1.

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa St	Volumetria lorda insediabile V
- Area A: superficie complessiva 4984 mq; - Area B: superficie complessiva 2050 mq; - Area C: superficie complessiva 1023 mq; - Area D: superficie complessiva 2860 mq	- Area A: volumetria complessiva 8300 mc; - Area B: volumetria complessiva 3500 mc; - Area C: volumetria complessiva 2000 mc; - Area D: zero
Altezza massima, Piani fuori terra	Rapporto di Copertura
- Area A: H = 12,70 m, massimo 3/4 p. - Area B: H = 9,15 m, massimo 3 p. - Area C: H = 9,15 m, massimo 3 p.	- Area A: ≤ 25% della St - Area B: ≤ 25% della St - Area C: ≤ 25% della St
Verde privato alberato minimo	N. unità immobiliari principali insediabili
- Area A: Vpa: ≥ 30% Sf (3900 mq) - Area B: Vpa: ≥ 30% Sf (1600 mq) - Area C: Vpa: ≥ 30% Sf (900 mq)	- Area A: 28 - Area B: 14 - Area C: 7

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo, minimo 5 m dalle strade e dai confini, minimo 10 m 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	note particolari
- Area A: Vpa: ≥ 30% Sf (3900 mq) - Area B: Vpa: ≥ 30% Sf (450 mq) - Area C: Vpa: ≥ 30% Sf (0 mq)	Area A: obbligo di reperire almeno 40 posti auto pubblici a quota stradale (area minima mq 1065 vedasi PdS) Area D: cessione gratuita al Comune di Canzo (mappali 4813, 4815), pari a circa mq 2860

Standard strategico :

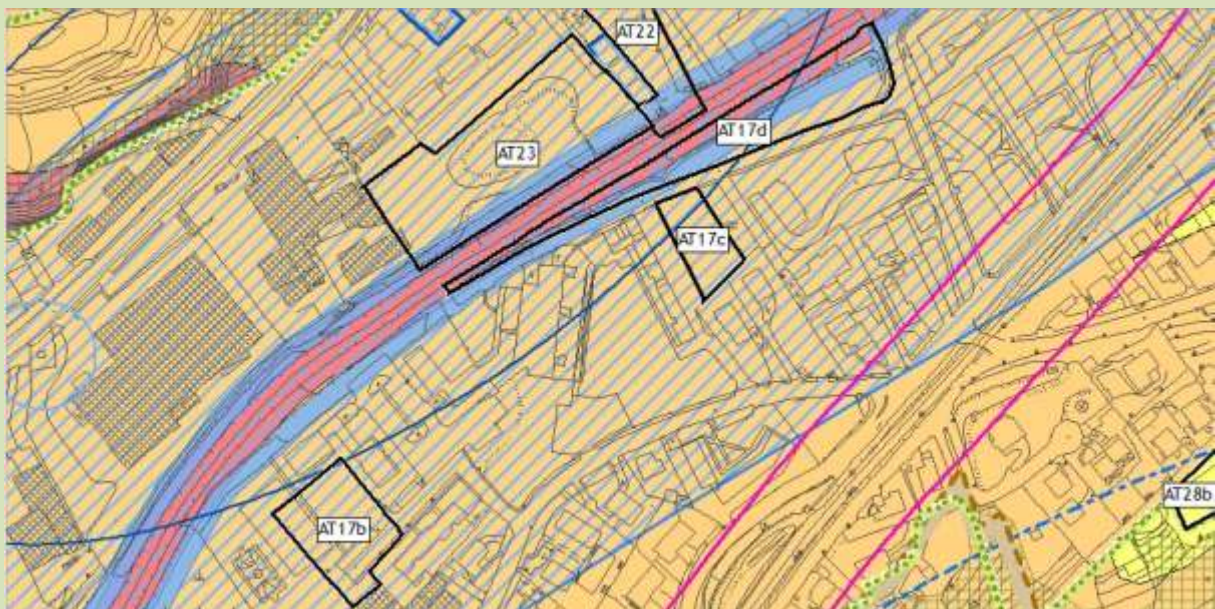
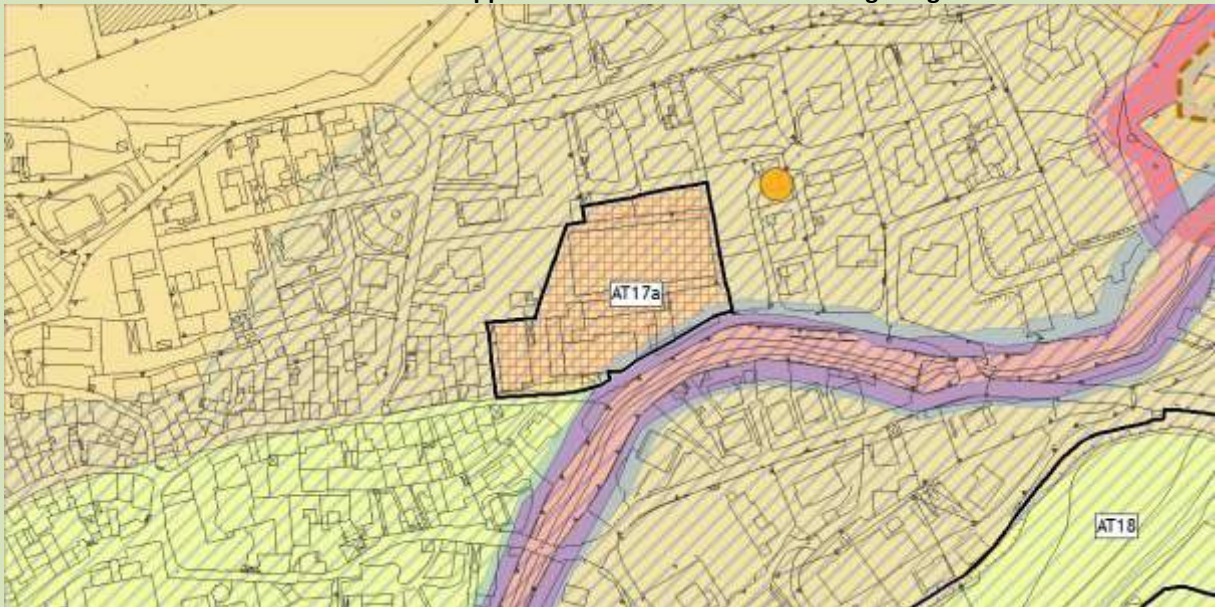
cessione gratuita al Comune di Canzo dei mappali 4813, 4815, pari a circa mq 2860

Pianificazione attuativa: obiettivi e prescrizioni

Il planivolumetrico di indirizzo persegue i seguenti obiettivi generali:

- completamento del tessuto residenziale esistente (Aree A, B e C)
- rispetto dei caratteri stilistici e costruttivi derivanti dall'analisi dell'insediamento storico (Area A)
- ricerca di soluzioni tecnologicamente aggiornate per quanto concerne il risparmio energetico (Aree A, B e C)
- completamento delle opere di urbanizzazione pubblica derivanti dall'intervento (Aree A, B e C)
- realizzazione parcheggi interrati in aggiunta alla dotazione prevista dalla legge 122/89 da cedere agli abitanti residenti del centro storico
- rispetto di quanto prevede la verifica di interesse culturale emessa dalla direzione regionale beni culturali e paesaggistici della Lombardia in data 23 lug. 2008 prot. 0010013.

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 elettrodottato

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