

Denominazione Ambito:	AT26 – Ambito di via Gajum località Sorgente (ex Bt)			
Localizzazione ambito:	via Gajum, via Volta, via Segrino			
Stato dei luoghi (26a):	L’insediamento ricettivo storico negli ultimi decenni non si è mai sviluppato. L’attività ricettiva, seppur conclusa, si trova all’imbocco della zona da cui partono i sentieri verso i monti, ad altissima frequentazione. Per essere competitivi nel mercato economico occorrerebbero spazi logistici che la conformazione morfologica del sito non permette. Si è però previsto di riutilizzare tale edificio, sempre con destinazione d’uso ricettiva, al fine di non perdere un servizio.			
Ortofoto:				
				
Proposta Documento di Piano:	Riqualificazione dell’ambito, ora degradato. Occorre, anche come conseguenza della presenza della fascia di rispetto della Fonte Gajum, dotare l’area delle necessarie opere di urbanizzazione primaria.			
Destinazione d’uso prevalente	Attività ricettiva 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 ARTIGIANALI	PA1	Artigianato produttivo		X
	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 m² 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 - subordinato a planivolumetrico di indirizzo.**

Il recupero dell'insediamento ricettivo, avente attualmente una volumetria pari a circa 3800 mc, può essere eseguito salvaguardando l'impostazione architettonica di base. Non sono previsti ampliamenti e la ristrutturazione deve essere eseguita tenendo in considerazione i caratteri stilistici e costruttivi originari del fabbricato. La destinazione d'uso principale è quella ricettiva, sono però ammesse tutte quelle attività con essa compatibili e che, in funzione della posizione strategica del luogo, potrebbero derivare.

Il cambio di destinazione d'uso dell'edificio rustico, posto a valle dell'insediamento principale, sulla sponda idrografica sinistra del torrente Ravella, deve essere anch'esso organizzato in funzione dei parametri vincolistici derivanti dal vincolo ambientale paesaggistico e dalla fascia di rispetto di asservimento idraulico, oltre che dalla classe di fattibilità geologica. E' quindi molto importante l'apporto dello studio geologico mirato alla verifica dell'utilizzo dell'area depressa, rispetto alla asse stradale, in prossimità del torrente.

Per dare esecutività alla soluzione progettuale prevista, la proprietà deve cedere, al Comune di Canzo, la dotazione delle aree standard previste.

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa St: 3835 mq

Superficie lorda di piano insediabile = pari all'esistente (circa 1270 mq)

Altezza massima: H = pari all'esistente

Rapporto di Copertura: RC = pari all'esistente

Verde privato alberato minimo: Vpa $\geq$ 30% St

Piani fuori terra: pari all'esistente

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: mq 1485

Standard strategico : (non attivo)

Pianificazione attuativa: obiettivi e prescrizioni

Tutte le trasformazioni sono subordinate a specifico Studio per la Valutazione d'Incidenza o a verifica di esclusione da Valutazione d'Incidenza, in funzione del fatto che l'ambito è posto all'interno dei confini del SIC o nell'area vasta di riferimento come definito nel Piano di Gestione della ZPS IT 2020301 "Triangolo Lariano".

Il planivolumetrico di indirizzo, persegue i seguenti obiettivi generali:

- completamento delle opere di urbanizzazione pubblica derivanti dall'intervento
- dotazione degli standard minimi derivanti dall'applicazione della normativa nazionale e regionale, con particolare riguardo ai parcheggi e alle infrastrutture viarie (allargamento via Gajum)
- rispetto dei criteri ambientali riguardanti l'intervento di recupero
- cessione gratuita delle aree individuate dal documento di piano
- cessione gratuita delle aree individuate dal piano dei servizi

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.

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)		Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico (art.18 del PTCp)
	Fasce di rispetto lago (1000 m) Legge 27/05/85 n. 62 - art.3, comma 2°		Zona A al 06/09/1985 (PRUG1984)
	Fasce di rispetto strade provinciali (SP40-SP41) 10m in ambito urbano e 30m in ambito extraurbano		Zona B al 06/09/1985 (PRUG1984)
	Vincolo idrogeologico		Vincolo area boschiva (art.136 D.Lgs. 42/2004)
	Fasce di rispetto pozzi emungimento acqua potabile - criterio temporale e non dal criterio geometrico		Asservimento idraulico del reticolo idrografico (10 m)
	Zone di tutela assoluta dei pozzi di emungimento e delle sorgenti (r= 25 m)		Edifici vincolati (art.10 D.Lgs. 42/2004)
	Zone di rispetto sorgenti (r=200 m)		Rispetto fiumi 150 m; rispetto lago 300 m (art.142 D.Lgs. 42/2004)
	Fasce rispetto cimiteriale (50 m)		Fascia di rispetto archeologico
	Perimetro cimitero (limite originante fasce rispetto)		Localizzazione ritrovamenti archeologici
	Tracciato elettrodotto		Ambiti della rete ecologica provinciale
			Confine centro storico da PGT
			Confine comune