

Denominazione Ambito:	AT28 – Ambito via Grandi 1 (ex E2)			
Localizzazione ambito:	via Grandi			
Stato dei luoghi:	L’ambito si inserisce quale lotto di completamento del tessuto urbano esistente, caratterizzato da un insediamento residenziale formato da ville uni-bifamiliari. L’accessibilità e il parcheggio esterno sono condizioni che devono essere migliorati.			
Ortofoto:				
Proposta Documento di Piano:	I mappali interessati dall’intervento edificatorio sono indicati con l’identificativo 28a. La superficie territoriale edificabile è una porzione dei predetti mappali. Altri mappali inseriti nell’ambito sono: 2396, 2393, 1718, 2390, 2392. La cui superficie reale è pari a circa mq 11.871, è prevista la cessione degli stessi, all’atto dell’approvazione del PGT (28b).			
Destinazione d’uso prevalente	Attività residenziali			
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 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: **concessione convenzionata, subordinato a planivolumetrico di indirizzo.**

Obiettivo è la costruzione di case unifamiliari, nel rispetto delle qualità ambientali del luogo. Le regole insediative dovranno essere, compatibilmente con le prescrizioni derivanti dallo studio geologico di piano, le stesse per tutti i lotti. L'ambito può essere suddiviso in lotti autonomamente edificabili. Occorre però subordinare gli interventi ad un complessivo planivolumetrico, che sappia precisare l'uso dei suoli, le volumetrie insediabili e gli altri parametri indicati. L'altezza di ogni edificio sarà di 6,70m nella facciata verso valle e di 5,70m verso monte (altezza misurata all'intradosso del piano di copertura). Di conseguenza tali edifici potranno avere un piano con sottotetto abitabile, tetto a due falde con inclinazione "parallela" al pendio.

Tutte le opere di urbanizzazione, derivanti dai nuovi insediamenti, saranno a carico dei lottizzanti senza scorporare i costi dagli oneri concessori. Al momento del ritiro di uno o più permessi di costruire, derivanti dal piano attuativo, verranno corrisposti gli oneri primari, quelli secondari ed il costo di costruzione. Le aree standard, così come le opere di urbanizzazione primaria, non verranno cedute al Comune di Canzo, pertanto, occorrerà monetizzare le superfici derivanti dall'applicazione della normativa statale e regionale.

Prima di richiedere o presentare i titoli abilitativi, relativi alle edificazioni residenziali, dovranno essere presentati i progetti riguardanti le opere di urbanizzazione primaria, essere realizzate e collaudate. Solo dopo potranno essere eseguite le edificazioni civili.

Parametri ed indici di massima:

L'ambito è costituito da due lotti edificabili, uno privato (pari a mq 2129 per 600 mc), l'altro, corrispondente ad una parte dei terreni da cedere gratuitamente al Comune di Canzo, pubblico (pari a mq 1553 per 600 mc). Superficie territoriale indicativa St: 11871 mq; edificabili mq 2029 + 1553 = 3582 mq - Volumetria lorda insediabile V massima: mc 600 lotto privato + 600 lotto pubblico = 1200 mc - Altezza massima: H = 5,70/6,70 m - Rapporto di Copertura: RC = ≤ 25% della St

Verde privato alberato minimo: Vpa ≥ 30% St Piani fuori terra: massimo 2

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 106 + 106 = 212 mq al fine di garantire una dotazione congrua per verde e parcheggi. Gli stessi, per volontà dell'Amministrazione Comunale, in funzione dei programmi e delle dotazioni riguardanti i servizi pubblici, in considerazione della dotazione attualmente già esistente, potrebbero essere monetizzati in tutto od in parte.

Standard strategico : E' prevista la cessione gratuita di parte dei mappali inseriti nell'ambito, corrispondenti ai numeri: 2396, 2393, 1718, 2390, 2392. La loro superficie complessiva ammonta a circa mq 9650. Tra questi è compresa la superficie di mq 1880 quale lotto edificabile. La cessione delle aree pubbliche è prevista all'atto dell'approvazione del PGT.

Pianificazione attuativa: obiettivi e prescrizioni

L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinato 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 del SIC IT 2020010 "Lago del Segrino".

Il planivolumetrico di indirizzo, persegue i seguenti obiettivi generali:

Occorre inoltre prevedere la concentrazione delle volumetrie in direzione dell'edificato esistente; idonee azioni mitigative e compensative, con riqualificazione/creazione di aree a verde con funzione ecologica e naturalistica; l'esclusivo impiego di materiale vegetale autoctono, escludendo l'impiego di recinzioni a maglia stretta o con cordoli in rilevato rispetto al terreno originario.

- l'edificato deve essere obbligatoriamente disposto lungo le direttrici stradali, la quota massima del manto di copertura deve essere compresa tra **quota 409,00 slm + 6,70 (riferimento fotogrammetrico RATI Firenze 1973)**
- 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
- rispetto dei criteri ambientali riguardanti l'intervento di nuova costruzione
- cessione gratuita, al Comune di Canzo, dei terreni indicati nella proposta di documento di piano

Possibilità di aumentare la SLP insediabile, per un valore massimo pari al 10% 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