

Denominazione Ambito:	AT31 – Ambito via Bosisio Orlando 2 (ex E2)			
Localizzazione ambito:	via Bosisio Orlando			
Stato dei luoghi:	L’ambito è destinato alla creazione del polo sportivo dedicato all’atletica leggera, al fine di completare la dotazione dei servizi sportivi comunali proposti dal territorio canzese: centro polifunzionale sportivo, presso il Campo di Miro; stadio San Miro e campi da calcio, presso via Stoppani. Si prevede altresì la creazione di una nuova edificazione civile, con una tipologia in linea. La superficie complessiva dell’area oggetto di intervento è di circa 9560 mq.			
Ortofoto:				
Proposta Documento di Piano:	In funzione dell’edificabilità programmata è prevista la realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione, non a scomputo oneri. Sulla superficie da cedere gratuitamente al Comune di Canzo, a proprie spese, dovrà essere realizzata un’opera pubblica, una pista di atletica leggera.			
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
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, subordinato a planivolumetrico di indirizzo.**

Il piano attuativo che per la sua estensione è stato scelto per contenere l'importante dotazione sportiva, deve risolvere, dal punto di vista urbanistico, la diversa pluralità di destinazioni d'uso che il pgt prevede, coniugando le soluzioni viabilistiche, il parcheggio, così come lo spazio da destinare al verde di quartiere e l'opera pubblica.

Infatti, nell'ambito di trasformazione, dovrà essere eseguita, oltre ad una edificazione residenziale contenuta, rispetto alla superficie territoriale, un centro sportivo dedicato all'atletica leggera.

La cessione dell'area a servizi, pari a mq 5162, dovrà avvenire gratuitamente e immediatamente dopo l'approvazione del presente pgt, ciò a pena di annullamento totale delle possibilità edificatorie previste dal documento di piano.

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa **St: 9560 mq**

Volumetria lorda insediabile **V massima: 3400 mc**

Altezza massima: H = 6,70 m **Rapporto di Copertura: RC = ≤ 25% della Sf (4398 mq)**

Verde privato alberato minimo: Vpa ≥ 30% Sf 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: 5162 mq, da cedere in prossimità del prolungamento di via Bosisio Orlando, al fine di garantire una congrua superficie per realizzare un centro sportivo, oltre alle opere di urbanizzazione primaria.

Standard strategico : (non attivo)

Pianificazione attuativa: obiettivi e prescrizioni

Il planivolumetrico di indirizzo e la convenzione urbanistica, perseguono i seguenti obiettivi generali:

- prevedere che l'intervento debba perseguire una coerenza compositiva con il contesto, sia naturale che antropizzato, migliorando, con la sua esecuzione il tessuto urbano. Inoltre deve essere obbligatoriamente prevista una fascia di superficie, tra la nuova edificazione e l'intervento pubblico, al fine di connettere ortogonalmente gli spazi giacenti in direzione nord/nord-ovest
- prevedere la concentrazione delle volumetrie in direzione dell'edificato esistente; prevedere idonee azioni mitigatorie e compensative, con riqualificazioni/creazioni di aree a verde con funzione ecologica e naturalistica; prevedere l'esclusivo impiego di materiale vegetale autoctono; escludere l'impiego di recinzioni a maglia stretta o con cordoli
- cessione del terreno inserito nel piano dei servizi, pari a mq 5162, per realizzare l'opera pubblica sportiva
- completamento delle opere di urbanizzazione pubblica derivanti dall'intervento (strada di penetrazione, parcheggio e reti tecnologiche, non a scomputo oneri), compresa la sostituzione dei campi gioco (calcio e pallacanestro) esistenti
- dotazione degli standard minimi derivanti dall'applicazione della normativa nazionale e regionale con particolare riguardo ai parcheggi pertinenziali e alle infrastrutture viarie
- rispetto dei criteri ambientali riguardanti l'intervento di nuova costruzione
- realizzazione delle costruzioni residenziali dopo il collaudo positivo delle opere pubbliche

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)		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