

# COMUNE DI CANZO

Provincia di Como

Via Mazzini 28 - 22035 Canzo (CO)

Tel. 031.674111



*il Sindaco*  
P.I. Giulio Nava

*il Resp. dell'Area Tecnica*  
Arch. Alessandro Frigerio

Ufficio di Piano e responsabile del procedimento  
Arch. Alessandro Frigerio

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (ai sensi della L. R. 12/2005 e s.m.i.)

### DOCUMENTO DI PIANO

#### Schedatura degli Ambiti di Trasformazione

*Stralcio elaborato vigente*

#### VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI

PER L'INDIVIDUAZIONE PUNTUALE DELLA LOCALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DELLA PROTEZIONE CIVILE AFFERENTE AI COMUNI DEL TRIANGOLO LARIANO AREA VALASSINA

estensore della variante urbanistica  
dott. Arch. Alessandro Frigerio

redazione elaborati tecnici parte grafica  
dott. Arch. Marielena Sgroi

Adozione:  
Approvazione:

Consulente: **Progettista PGT**



**POLITECNICO DI MILANO**

Dipartimento di Architettura e Pianificazione  
Laboratorio Nodi e Reti

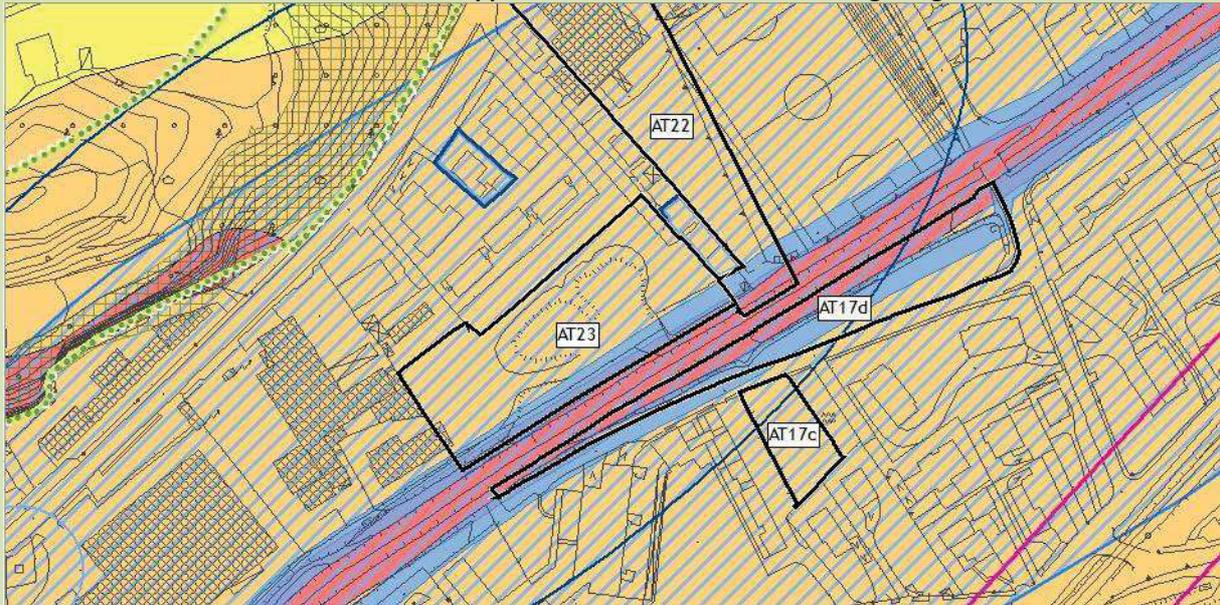
Prof. Arch. Marco Facchinetti

PGT CANZO

<b>Denominazione Ambito:</b>	<b>AT23 – Ambito di via M. Locatelli (ex Progetto Norma 16 parte)</b>			
<b>Localizzazione ambito:</b>	<b>via Moreno Locatelli</b>			
<b>Stato dei luoghi:</b>	<p>Questa parte di territorio era stata precedentemente inserita in un piano attuativo che comprendeva la realizzazione di una edificazione residenziale, completata da unità produttive, di piccola dimensione, dove erano previste determinate attività, compatibili con la residenza. La nuova previsione urbanistica determina il completamento dell'impianto edificatorio con nuove residenze, in sostituzione delle unità produttive.</p> <p>La superficie complessiva dell'area è di circa 5983 mq.</p>			
<b>Ortofoto:</b>				
<b>Proposta Documento di Piano:</b>	<p>Il cambio di destinazione d'uso delle aree e la conseguente edificazione è subordinata al reperimento in loco degli standard minimi derivanti dall'attuazione del piano, alla realizzazione delle necessarie reti tecnologiche e alla progettazione e realizzazione di un ponte carrabile attraversante il torrente Ravella, in prosecuzione a via Moreno Locatelli.</p>			
<b>Destinazione d'uso prevalente</b>	<b>Attività residenziali e attività compatibili</b>			
<b>Destinazioni d'uso principali ammesse e non ammesse:</b>				
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 m <sup>2</sup> 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

<b>Modalità di intervento</b>	
Tipologia: <b>piano attuativo</b> , è attiva una convenzione urbanistica che regola l'attività edificatoria che dovrà essere modificata ed integrata in funzione delle richieste espresse dall'AC.	
<b>Parametri ed indici di massima:</b>	
<b>Superficie territoriale indicativa</b>	<b>St: 5983 mq</b>
<b>Superficie lorda di piano insediabile</b>	<b>Slp massima: 2958 mq residenziale</b>
<b>Altezza massima:</b>	<b>H = 10,50 m</b>
<b>Rapporto di Copertura:</b>	<b>RC = ≤ 25% della St</b>
<b>Verde privato alberato minimo:</b>	<b>Vpa: ≥ 30% Sf (4141 mq)</b>
<b>Piani fuori terra:</b>	<b>massimo 3</b>
Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo, minimo H/2 o 5 m dalle strade e dai confini, minimo H o 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.	
<b>Servizi da reperire obbligatoriamente in loco: mq 1842 (opere di urbanizzazione, strade, alzaia, parcheggi, aree di manovra, verde stradale) – vedasi convenzione PRUG 2003</b>	
Prima di richiedere o presentare i titoli abilitativi, relativi alle edificazioni residenziali, dovranno essere presentati i progetti definitivi, secondo la normativa dei LL.PP., riguardanti le opere di urbanizzazione primaria, essere realizzate e collaudate. Solo dopo potranno essere eseguite le edificazioni residenziali.	
<b>Standard strategico</b> : progettazione e realizzazione ponte carraio completo di svincoli stradali, attrezzature infrastrutturali, in attraversamento al torrente Ravella, secondo lo studio di fattibilità prodotto dal Comune di Canzo. L'opera pubblica dovrà avere complessivamente un valore minimo di euro 250.000,00.	
<b>Pianificazione attuativa: obiettivi e prescrizioni</b>	
Il planivolumetrico di indirizzo persegue i seguenti obiettivi generali:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- completamento del tessuto residenziale esistente</li> <li>- completamento delle opere di urbanizzazione pubblica derivanti dall'intervento residenziale</li> <li>- rispetto dei contenuti contrattuali, non modificati rispetto alla precedente lottizzazione (PRUG 2003)</li> </ul>	
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)		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		Localizzazione ritrovamenti archeologici
	Perimetro cimitero (limite originante fasce rispetto)		Ambiti della rete ecologica provinciale		
	Tracciato elettrodotto		Confine centro storico da PGT		Confine comune