

Comune di

# Canzo

Provincia di Como

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

ADOZIONE DCC n. 36 del 20 dic. 2012  
APPROVAZIONE DCC n. 16 del 22 giu. 2013  
Pubblicato sul BURL n. 43 del 23 ott. 2013

## **3<sup>^</sup> VARIANTE NTA PIANO DELLE REGOLE**

L. 1150/1942 – LR 11 marzo 2005 n. 12

## **NUOVA SCHEDA AMBITO**

**AT 19 – Ambito di via Martiri della Libertà (ex Piano Recupero 8)**

il tecnico  
dott. arch. A. Frigerio

il Sindaco  
Giulio Nava

il Segretario  
dott. G.A. Oleotti

Elaborato: Schede Ambiti di Trasformazione

### AT19 – Ambito di via Martiri della Libertà

<b>Denominazione ambito:</b>	<b>AT19 – Ambito di via Martiri della Libertà</b>
<b>Localizzazione ambito:</b>	<b>via Martiri della Libertà</b>
<b>Stato dei luoghi:</b>	Ambito ereditato dal vecchio PRG. Si colloca in posizione centralissima, situato tra il torrente Ravella e via Martiri della Libertà. All'interno del PRUG 2003 era indicato tra le aree produttive meritevoli di essere de localizzate per via della tipologia dell'attività e del traffico pesante che determina. Via Martiri della Libertà è sede della scuola materna e della scuola elementare, situate proprio di fronte all'opificio. caratteristica. La superficie complessiva dell'area oggetto di intervento è di circa 1174 mq.

#### Ortofoto:



<b>Proposta Piano:</b>	<b>Documento di</b>	La ricollocazione dell'attività produttiva produrrebbe la possibilità di insediare, all'interno dell'opificio storico residenze e attività ad essa compatibili. Con la demolizione delle superfetazioni e dei recenti ampliamenti, l'edificio storico si presterebbe all'organizzazione di appartamenti che si affacciano direttamente sul torrente e sul fronteggiante parco. L'ambito cortilizio creato a seguito delle demolizioni risolverebbe la dotazione di pertinenza per le autovetture. Si tratta di un completamento del tessuto urbanizzato esistente.
------------------------	---------------------	--

Destinazione prevalente	d'uso	Attività residenziali e attività compatibili		
Destinazioni d'uso principali ammesse e non ammesse:				
Usi del territorio		Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	X	
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	X	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		X
	PA 2	Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI 1	Industria manifatturiera		X
	PI 2	Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	X	
	M S	Medie strutture fino a m <sup>2</sup> 1500 di superficie		X
	GS	Grandi strutture di vendita		X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D 1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D 2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali		X
	D 3	Attività private	X	
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT 1	Attrezzature ricettive		X
	RT 2	Pubblici esercizi		X
	RT 3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SS C	Stazioni di rifornimento carburante		X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A 1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo		X
	A 2	Infrastrutture agricole		X
	A 3	Allevamenti		X
	A 4	Coltivazione dei fondi		X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		X

Modalità di intervento
<p>Tipologia:</p> <p>lotto A piano attuativo, subordinato a planivolumetrico di indirizzo;</p> <p>lotto B titolo edilizio diretto, interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria, obbligo di pertinenziare per ogni unità immobiliare esistente o di nuova creazione un posto auto o una autorimessa.</p>

**Parametri ed indici di massima:**

**Superficie territoriale indicativa lotto A St: 1174 mq**

**Superficie lorda di piano insediabile lotto A**

**Slp massima: 1168 mq (pari all'esistente tolti gli ampliamenti e le superfetazioni)**

**Superficie lorda di piano insediabile lotto B: pari all'esistente, circa 488 mq**

**Altezza massima: H = pari all'esistente, tolti gli ampliamenti e le superfetazioni**

**Rapporto di Copertura: RC = pari all'esistente, tolti gli ampliamenti e le superfetazioni**

**Verde privato alberato minimo Vp: lotto A da inserire nell'ambito cortilizio creato attraverso la demolizione degli ampliamenti e delle superfetazioni**

**Piani fuori terra: lotto A pari all'esistente, tolti gli ampliamenti e le superfetazioni**

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: lotto A - 420 mq** derivanti dall'applicazione delle regole insediative regionali. Gli stessi, per volontà dell'Amministrazione Comunale, in funzione dei programmi e delle dotazioni riguardanti i servizi pubblici, in considerazione delle attrezzature attualmente già esistenti, potrebbero essere monetizzati in tutto od in parte.

**Standard strategico** (non attivo)

**Pianificazione attuativa: lotto A - obiettivi e prescrizioni**

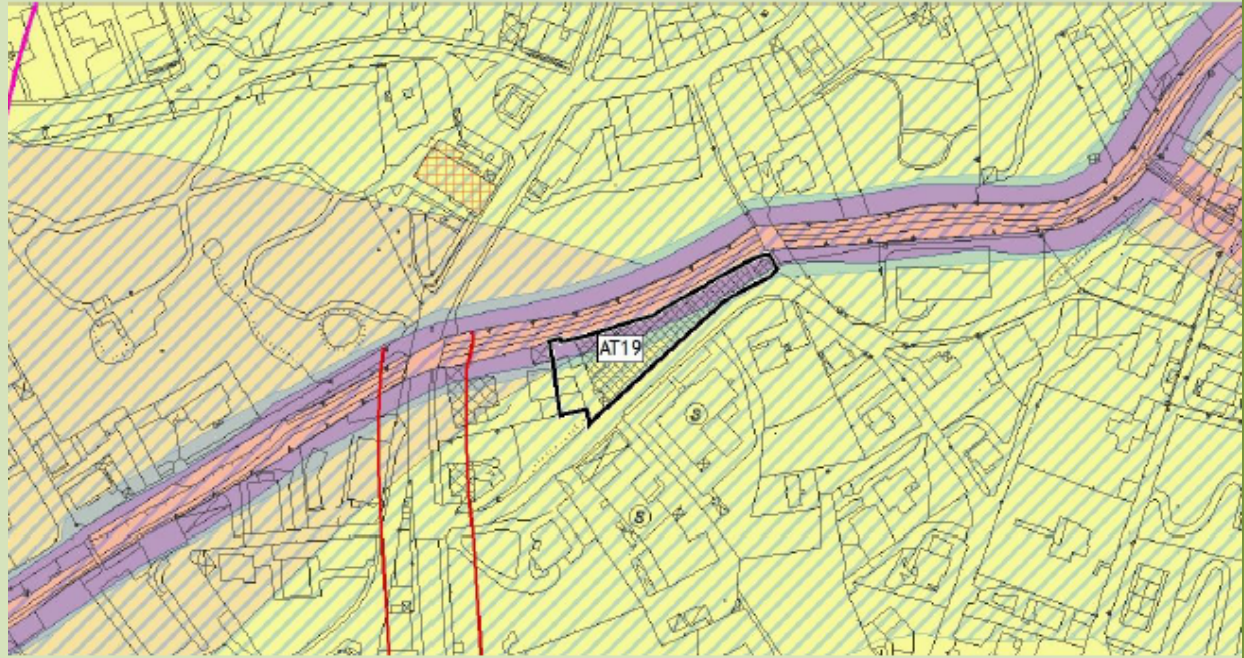
Il planivolumetrico di indirizzo persegue i seguenti obiettivi generali:

- miglioramento e risoluzione dei problemi viabilistici
- completamento del tessuto residenziale esistente
- completamento delle opere di urbanizzazione pubblica derivanti dall'intervento
- recupero degli spazi minimi interni da destinare a parcheggio, eventuale monetizzazione delle aree standard derivanti dal piano attuativo


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.

### Estratto della sovrapposizione tra sistema dei vincoli e geologica



#### 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)		Vincolo area boschiva (art.136 D.Lgs. 42/2004)
	Fasce di rispetto lago (1000 m) Legge 27/05/85 n. 62 - art.3, comma 2°		Asservimento idraulico del reticolo idrografico (10 m)
	Fasce di rispetto strade provinciali (SP40-SP41) 10m in ambito urbano e 30m in ambito extraurbano		Edifici vincolati (art.10 D.Lgs. 42/2004)
	Vincolo idrogeologico		Rispetto fiumi 150 m; rispetto lago 300 m (art.142 D.Lgs. 42/2004)
	Fasce di rispetto pozzi emungimento acqua potabile - criterio temporale e non dal criterio geometrico		Fascia di rispetto archeologico
	Zone di tutela assoluta dei pozzi di emungimento e delle sorgenti (r= 25 m)		Localizzazione ritrovamenti archeologici
	Zone di rispetto sorgenti (r=200 m)		
	Fasce rispetto cimiteriale (50 m)		
	Perimetro cimitero (limite originante fasce rispetto)		
	Tracciato elettrodotto		Confine comune