

Denominazione Ambito:	AT18 – Ambito relativo alla località Piazzora (ex Progetto Norma 7)			
Localizzazione ambito:	via Monte Rai, via Gajum			
Stato dei luoghi:	Ambito ereditato dal vecchio PRG: Si colloca in posizione panoramica rispetto al nucleo storico canzese, collegato attraverso le vie pubbliche Monte Rai e Gajum all’abitato. L’area, attualmente priva di edificazioni, visibile dalla convalle, è percepita quale elemento naturale tra le edificazioni espansive, succedutesi nel tempo e il versante collinare. Il suo insediamento estensivo, di limitatissima portata, deve saper mantenere tale caratteristica. La superficie complessiva dell’area oggetto di intervento è di circa 15411 mq			
Ortofoto:				
Proposta Documento di Piano:	L’ambito di nuova espansione residenziale, estensiva, deve preservare il carattere naturalistico del lotto. Le edificazioni devono essere inserite all’interno di una cornice alberata d’alto fusto, che deve essere preservata e ampliata. Si tratta di un completamento del tessuto urbanizzato esistente.			
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
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PA2	Depositi a cielo aperto		X
	PI1	Industria manifatturiera		X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	PI2	Depositi a cielo aperto		X
	V	Esercizi di vicinato		X
	MS	Medie strutture fino a m² 1500 di superficie		X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	GS	Grandi strutture di vendita		X
	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.**

Obiettivo dell'attuazione dell'ambito è la creazione di una passeggiata pubblica che, partendo dal piazzale di villa Meda, risale lungo via Gajum per ricollegarsi, attraverso il terreno di "Piazora", a via Monte Rai. Questa passeggiata offre una bella visione dall'alto del centro storico e la previsione urbanistica, intende valorizzare le qualità paesaggistiche del luogo con l'edificazione di un solo edificio nella parte alta del terreno. Nella parte ovest del terreno dovrà essere creata un'area semicircolare destinata a parcheggio pubblico. Il terreno dovrà essere organizzato su "balze" regolari nella parte alta, in modo da poter insediare la villa, disposta ortogonalmente alle curve di livello. La casa sarà organizzata su 3 livelli, ognuno in relazione ad un terrazzamento: a livello inferiore si troverà il garage, la cantina e le stanze aperte frontalmente sul terrazzamento posto a quota 445 m; a livello intermedio le stanze si apriranno lateralmente sul terrazzamento a quota 448 m; mentre, all'ultimo piano il volume costruito occuperà al massimo il 50% della superficie coperta, in modo da poter aprirsi da un lato sul terrazzamento a quota 451 m, e dall'altro su un'ampia terrazza. L'edificazione dovrà essere concentrata esclusivamente in prossimità di via Monte Rai, di conseguenza la restante parte della superficie fondiaria sarà vincolata a "verde privato da tutelare".

Nella parte a monte del terreno, lungo la passeggiata pubblica dovrà essere piantato un filare di alberi ad alto fusto che consentirà di attenuare la presenza delle case già esistenti nei terreni confinanti.

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa	St: 15411 mq
Superficie lorda di piano insediabile	Slp massima: 200 mq
Altezza massima:	H = 6,00 + 3,00 m (parte arretrata, quota m 448 slm)
Rapporto di Copertura:	≤ 25% della St
Verde privato alberato minimo	Vpa: ≥ 30% Sf (8815 mq)
Piani fuori terra:	massimo 2/3

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: 6596 mq

Standard strategico (non attivo)

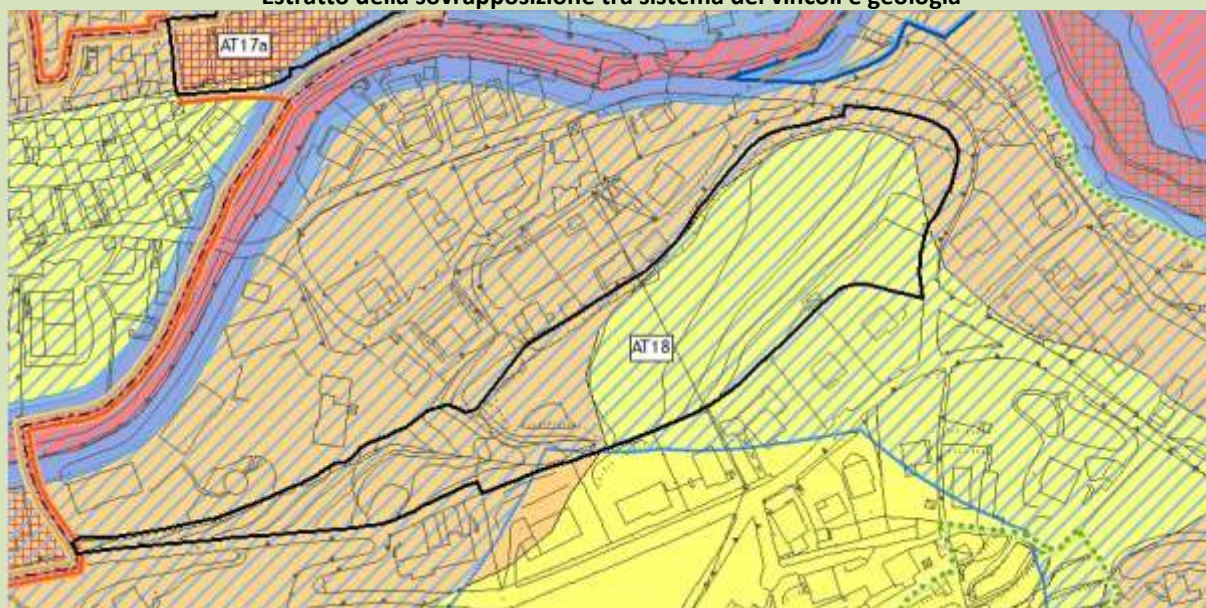
Pianificazione attuativa: obiettivi e prescrizioni

Il planivolumetrico di indirizzo persegue i seguenti obiettivi generali:

- completamento del tessuto residenziale esistente
- completamento delle opere di urbanizzazione pubblica derivanti dall'intervento
- cessione gratuita di tutte le aree standard previste
- progetto degli spazi pubblici

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
	Perimetro cimitero (limite originante fasce rispetto)		Localizzazione ritrovamenti archeologici
	Tracciato elettrodotto		Ambiti della rete ecologica provinciale
			Confine centro storico da PGT
			Confine comune