

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR/3

Stato attuale e sistema dei vincoli

1 Riferimenti cartografici

Estratto ortofoto



2 Localizzazione

Caratteri territoriali dell'ambito	L'ambito si colloca a valle del centro abitato di Premana. L'area è caratterizzata da un terreno molto scosceso ed è inserito in un contesto limitrofo all'ambito urbanizzato.	
Mappali	Mapp. n°. 6145-5835-5834-6147 Salvo errori ed omissioni, di cui alcuni in parte	
Uso del suolo attuale secondo P.R.G	Zona C – Espansione	
Accessibilità	No	
Accessibilità ai servizi e sottoservizi	fognatura	No
	acquedotto	No
	elettricità	No
	gas	No
	rifiuti	No

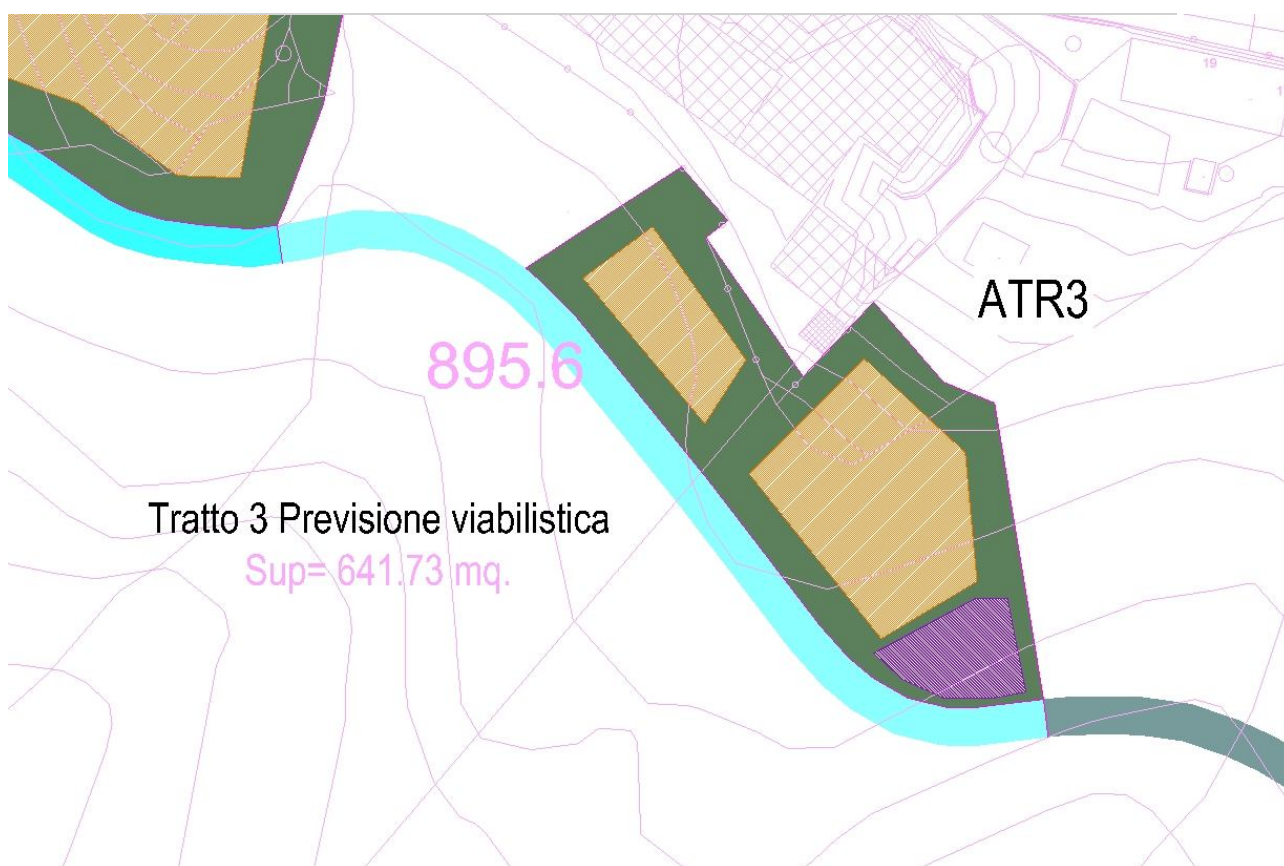
3 Vincoli sovraordinati		
Vincoli ambientali	Parco	No
	SIC	No
	ZPS	No
	Fasce di rispetto corsi d'acqua (art.142 D.lgs 42/04 – art. 2 D.lgs 63/08)	No
	Reticolo idrico minore	No
	Fasce di rispetto sorgenti ((D.P.R. n. 238 del 24/05/1988)	No
	Fasce di rispetto stradali	No
	Fasce di rispetto cimiteriali	No
	Paesaggistico (D.lgs 42/04)	No
	Idrogeologico	Si
Vincoli tecnologici	Elettrodotti	No
	Metanodotti	No
	Strade	No
	Rete telefonica	No
Altro	-	
4 Fattibilità geologica		
Classe di fattibilità	Classe 2 - 3	
Fattore di pericolosità sismica	Z4c – Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi	
Frane/Conoide	-	
Prescrizioni	In merito agli aspetti geologici è necessario, in fase di progettazione, eseguire la verifica idraulica relativamente alle vallecicole che attraversano l'ambito di trasformazione	
5 Previsioni di PTCP		
Quadro strutturale Q1 – Assetto insediativo	- Ambiti di accessibilità sostenibile	
Quadro strutturale Q2 – Valori paesistici e ambientali	- Territorio urbanizzato	
Quadro strutturale Q3 – Sistema rurale, paesistico e ambientale	- Porzione su territorio urbanizzato	
	- Porzione su agricolo strategico e accessibilità sostenibile	
6 Ambiente		
Zonizzazione acustica	- Vedi P.Z.A. approvato con Delibera di C.C. n°. 10 del 13-03-2009	
Presenza di gas radon	-	
Bonifica del terreno		

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR/3

Proposta progettuale

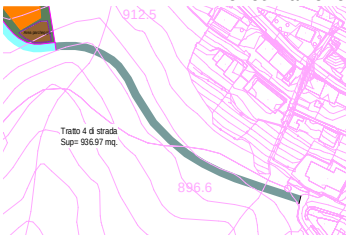
6 Schema grafico di riferimento

-  DELIMITAZIONE AMBITO
-  PREVISIONE VIABILISTICA
-  AREA DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA
-  AREA DI RISPETTO / VERDE
-  AREA A PARCHEGGIO



7 Obiettivi

- L'area delimitata dal presente ambito era già indicata nel precedente P.R.G. come zona edificabile di completamento.
- L'Amministrazione Comunale ha deciso di riproporre questo ambito e mantenere la previsione edificatoria, con l'obiettivo di realizzare la strada, nonostante le difficoltà orografiche. La previsione viabilistica è di precipua importanza per creare un anello di collegamento e decongestionare il traffico in entrata ed uscita del centro; in sede di progettazione della nuova viabilità potrà essere valutato anche la formazione di un senso unico.
- Dovranno essere proposti degli insediamenti di dimensioni contenute.
- L'ambito di trasformazione è legato ad altri due ambiti per la realizzazione della strada di collegamento e soprattutto del 4°

		tratto (ultimo) verso il centro del paese.
8 Destinazione d'uso		Attività non compatibili e non ammesse: - attività artigianali non di servizio alla residenza; - attività industriali; - attività di grande e media distribuzione; - attività e lavorazioni insalubri di prima e seconda classe di cui al decreto 05.09.1994; - attività di tipo terziario diverse da uffici; - attività produttive agricole di qualsiasi genere.
9 Strumento attuativo		Piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato
10 Parametri urbanistici ed edilizi		
	Superficie territoriale (ST)	2.074,19 mq .
	Indice di utilizzazione fondiaria (IUF)	0.20 mq/mq
	Superficie lorda di pavimento	- mq
	Sup. Massima totale	414,83 Mq.
	Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	9 ab
	Numero dei piani	2 piani fuori terra + sottotetto = 8.50 mt
	Rapporto di copertura	30 %
	Distanze confini	5.00 ml.
	Distanza ciglio stradale	5.00 ml.
	Distanze edifici (pareti finestrate)	10.00 ml.
11 Area per servizi pubblici da realizzare e cedere		
Aree interne all'ambito	Da cedere e realizzare	-
	Destinazione	-
	Monetizzazione	-
	Parcheggi	100 mq.
Aree esterne all'ambito	Da cedere e realizzare	641,73 mq.
	Destinazione	3° tratto della nuova previsione viabilistica da realizzare
	Monetizzazione	-
		
		Gli ambiti ATR1 – ATR2 – ATR3 dovranno concorrere in parti proporzionali alla realizzazione dell'ultimo tratto di strada verso il centro di Premana (est) pari ad una superficie di 936,97 mq.
12 Direttive per l'ammissibilità e la sostenibilità delle trasformazioni		
	Caratteristiche piani volumetriche, morfologiche, paesistiche	Analisi del tessuto urbano circostante, al fine di determinare una tipologia insediativa coerente con il contesto
13 Misure di incentivazione		
	Qualora si prevedano interventi per l'efficienza e il risparmio energetico e interventi di bioarchitettura climatica si applicheranno le disposizioni eventualmente inserite nel Piano delle Regole	
14 Note		
	- Lo schema tipologico non è vincolante; il disegno del lotto dovrà essere definito su rilievo e concertato con l'amministrazione comunale; - I parametri urbanistici sono vincolanti per la pianificazione attuativa; - Le indicazioni riferite all'ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni sono vincolanti; - La dotazione di parcheggi privati è disciplinata da apposito articolo nel Piano delle Regole, con riferimento alle diverse destinazioni d'uso. - Le quantità relative alle aree per servizi sono da intendersi come limite minimo; - La capacità edificatoria (mq) è da intendersi come limite teorico - In merito agli aspetti geologici ed idraulici, in fase di progettazione esecutiva degli interventi dovrà essere redatta una verifica idraulica accurata delle valleciole che attraversano l'ambito di trasformazione.	