



COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA

Provincia di Sondrio

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DOCUMENTO DI PIANO

STUDIO ASSOCIATO MASPES



arch. GIAN ANDREA MASPES & ing. PIETRO MASPES



ATTUAZIONE ATR

Schede tecnico orientative per
l'attuazione degli ambiti di
trasformazione

Elaborato:

DN.03

all. B

Legenda planimetrie d'inquadramento morfologico degli ambiti di trasformazione.**Ambiti di trasformazione**

-  Ambiti di trasformazione residenziale
-  Piani di lottizzazione PRG vigente
-  Piano integrato d'intervento PII
-  PIP artigianale

Disposizioni puntuali

-  Parcheggi pubblici

Disposizioni lineari

-  Accessi veicolari
-  Marciapiedi
-  Verde piantumato
-  Mobilità ciclopedonale
-  Mobilità veicolare

Disposizioni areali

-  Aree di concentrazione edificatoria
-  Aree per insediamenti produttivi
-  Area espositiva di riqualificazione
-  Aree di deposito
-  Verdi di connessione paesaggistica e ambientale
-  Verdi pubblici
-  Attrezzature sportive
-  Parcheggi pubblici
-  Ambito strada già ceduto
-  Nuova strada per la mobilità comunale
-  Adeguamenti sezioni stradali

Ambiti sottoposti a vincolo specifico

-  Ambito agricolo strategico (art. 43 PTCP)
-  Area di interesse archeologico

Vincoli di elettrodotto

-  Linee elettriche alta tensione
-  Linee elettriche media tensione
-  Distanza di Prima Approssimazione dagli elettrodotti

Seguono schede di dettaglio.



COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA (SO)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Criteri per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Denominazione: PL Regoledo

Località: Regoledo

N° ambito

13

Area interessata mq

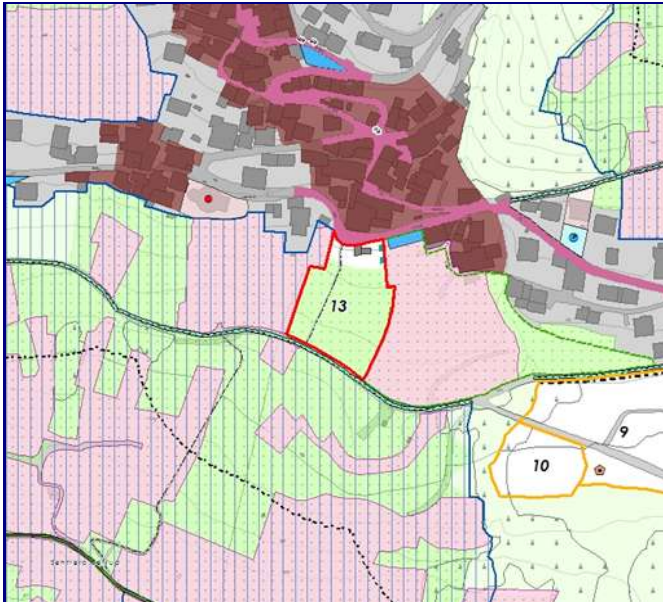
4.224,27

Descrizione: Ambito di trasformazione a valle del nucleo di Regoledo

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione



Planimetria di riferimento - scala 1:5000



Criteri punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

1. Classe georischio:		6,7
2. SIBA		0,0
3. PTCP		10,0
4. Vincoli sovraordinati:		4,2
5. Sensibilità ambientale		3,9
6. Sensibilità paesaggistica		10,0
7. Acustica		6,0
8. Frastagliatura		8,6
VALORE PONDERALE TOTALE:		7,61

Indice di utilizzazione territoriale di pertinenza:	Utp:	3000 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale massimo:	Ut max:	5000 mq/ha
Indice di utilizzazione territoriale minimo:	Ut min:	3500 mq/ha
Superficie drenante:	SD:	33%
Altezza del fronte:	Altezza edificio:	
Hf: 5,5 (m)	He: 7 (m)	

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

6

Criteri adottati nella scelta del livello di priorità:

Malgrado l'ambito si collochi in una posizione paesaggisticamente delicata, la sua attuazione costituisce un'occasione importante per l'acquisizione di un parcheggio al servizio della contrada (un progetto preliminare prevedeva la collocazione dell'opera a valle della chiesa, in posizione ancor più problematica).

Destinazione d'uso principale: Usi residenziali

Destinazioni d'uso non ammesse: Medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole

Tipologia strumento attuativo: Piano di lottizzazione



COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA (SO)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Criteri per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Denominazione: PL Regoledo

Località: Regoledo

N° ambito

13

Area interessata mq

4.224,27



Planimetria d'inquadramento morfo-tipologico ambito di trasformazione - Scala 1 :

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Allargamento delle vie Tambellina e XXV aprile. La frazione di Ravedo lamenta una grave carenza di posti auto pubblici. L'attuazione del PL dovrà prevedere la localizzazione di un'area, anche in interrato, ma di facile accesso pedonale da via XXV aprile, ove localizzare un posteggio pubblico. Le dimensioni tali da ospitare più di 8 posti auto, saranno da concordare con l'Amministrazione comunale che concorrerà alla spesa di realizzazione per la quota eccedente gli oneri di urbanizzazione e le eventuali monetizzazioni delle cessioni. Prevedere anche un collegamento pedonale che consenta l'accesso a via XXV Aprile.

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

L'edificazione dovrà riguardare la porzione nord del lotto, mantenendo a vigneto la fascia su via Tambellina. I nuovi manufatti non dovranno superare la quota della via XXV Aprile.

Prescrizioni specifiche:

Come evidenziato dalla planimetria l'ambito è in gran parte interessato dalla perimetrazione dell'ambito agricolo strategico di cui all'art. 43 del PTCP per cui non è immediatamente attuabile. Lo sarà soltanto previa modifica dello strumento provinciale. Eventuali accessi veicolari da via XXV Aprile dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto della sicurezza viabilistica.



COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA (SO)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Criteri per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Denominazione: PL Regoledo

Località: Regoledo

N° ambito

13

Area interessata mq

4.224,27

Orientamenti generali per la salvaguardia del paesaggio

1 - Presenza di ambiti di interesse paesaggistico

Ambito di cui all'art. 17 del PTCP - terrazzamenti e zone agricole strategiche. Si prescrive di mantenere a vigneto al porzione sud del PL.

2 - Interferenze con nuclei d'antica formazione

L'ambito si trova a valle del nucleo storico di Regoledo. Nessun manufatto dovrà superare la quota della via XXV aprile ed interferire con la visuale verso valle.

3 - Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale

Mantenere nelle sistemazioni esterne muri in pietrame affini a quelli dei vigneti e di altezza preferibilmente inferiore a 3 m. Piantumare a vigneto le porzioni periferiche dei giardini.

4 - Prescrizioni architettoniche specifiche (altezze, materiali ecc.)

Ricorrere ove possibile ai tetti verdi; in alternativa prediligere la copertura in piodo.

5 - Tipologia edilizia preferenziale e allineamenti

Privilegiare tipologie a schiera con edifici plurifamiliari al fine di ridurre il consumo di suolo; consentita anche la villa isolata monofamiliare.

6 - Assetto microubanistico (continuità aree verdi, percorsi, tutela delle visuali di fruizione del paesaggio ecc.)

7 - Normativa sull'inquinamento acustico