



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 Pedemonte via Valeriana

Località: Pedemonte

N° ambito

15

Area interessata mq

10.355,97

Descrizione: Ambito di ragguardevoli dimensioni finalizzato a soddisfare la richiesta di nuove residenze nel verde a Pedemonte, contrada che, grazie all'esposizione, alla quiete ed alla prossimità ai centri di Sondrio e Morbegno attrae giovani coppie.

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



3,4

3. PTCP



2,3

4. Vincoli sovraordinati:



4,8

5. Sensibilità ambientale



5,1

6. Sensibilità paesaggistica



6,0

7. Acustica



6,4

8. Frastagliatura



7,5

VALORE PONDERALE TOTALE:

6,28

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: 9 (m)

He: 11 (m)

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

9

Criteri adottati nella scelta del livello di priorità:

L'ambito ha dimensioni eccessive in relazione alla frazione in cui si colloca. Inoltre va ad intaccare una porzione di piana ancora ad uso agricolo ed il corridoio ecologico del torrente Maroggia.

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 Pedemonte via Valeriana

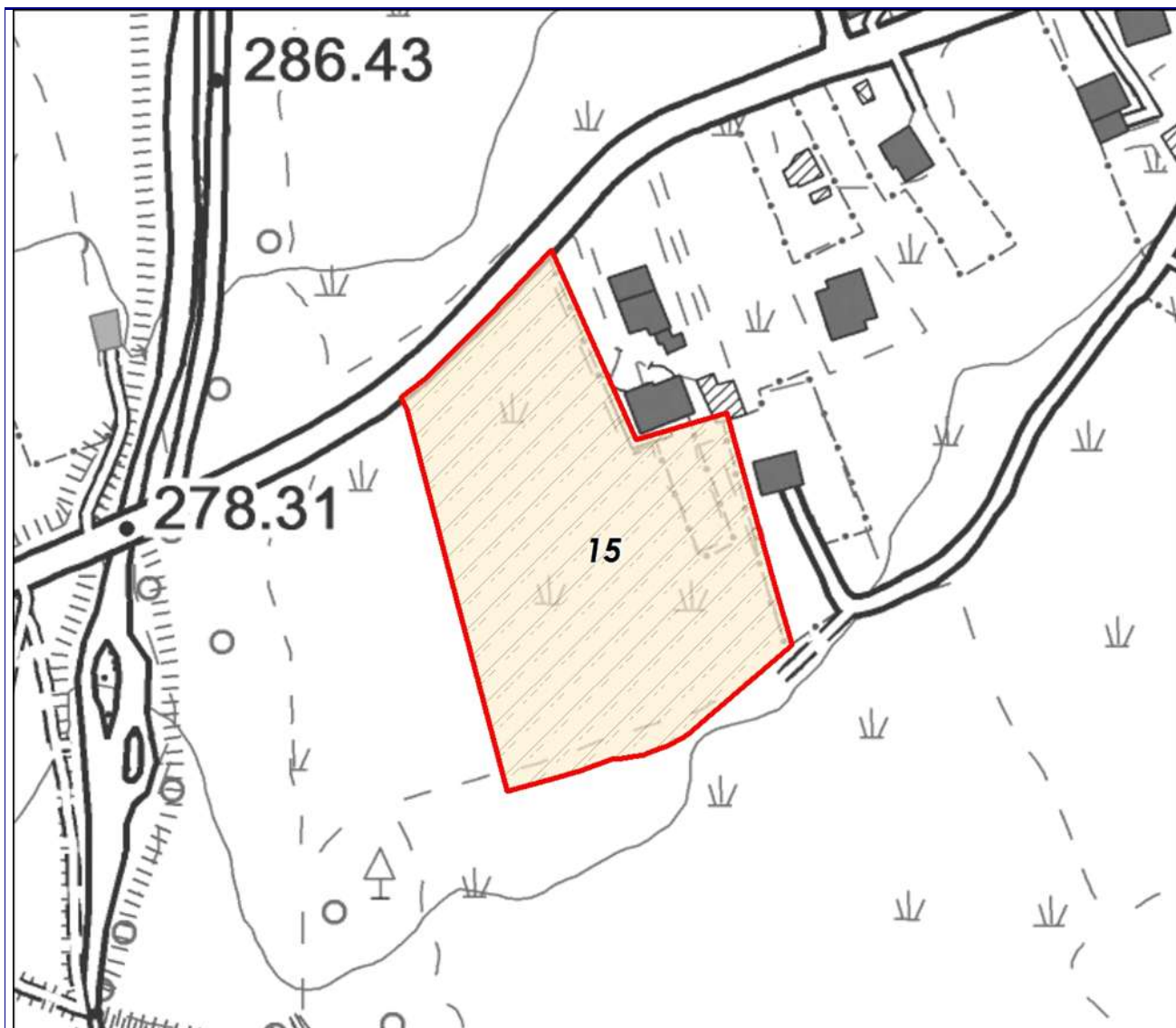
Località: Pedemonte

N° ambito

15

Area interessata mq

10.355,97



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

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Il principale elemento di vulnerabilità del nucleo di Pedemonte consiste nella scarsità di esercizi commerciali e pubblici che rischiano di renderlo "quartiere dormitorio", malgrado l'offerta di elevata qualità della vita. Le proposte progettuali legate a quest'ambito sono chiamate a proporre destinazioni diverse dalla residenza nell'ottica della valorizzazione dell'asse di via Valeriana. Prevedere una piccola piazza con affaccio sulla Strada Provinciale, affiancata da ampi marciapiedi.

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

L'ambito deve costituire il limite ultimo dell'espansione urbana in direzione della piana di Pedemonte. Le porzioni marginali a sud ed ovest dovranno integrarsi il più possibile con i limitrofi ambiti agricoli. Per questo gli edifici dovranno avere altezza contenuta e le porzioni più marginali densità ridotte. E' preferibile che le recinzioni costituiscano una barriera non "impermeabile"

Prescrizioni specifiche:



COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA (SO)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Criteri per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Denominazione: PL Pedemonte via Valeriana

Località: Pedemonte

N° ambito

15

Area interessata mq

10.355,97

Orientamenti generali per la salvaguardia del paesaggio

1 - Presenza di ambiti di interesse paesaggistico

La porzione occidentale dell'ambito interferisce con il corridoio ecologico del torrente Maroggia. Concentrare la capacità edificatoria verso il nucleo.

2 - Interferenze con nuclei d'antica formazione

Non vi è attiguità dell'ambito con nuclei di antica formazione.

3 - Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale

L'ambito si inserisce nel contesto agricolo della piana di Pedemonte. Le porzioni marginali è preferibile che restino a verde privato e che si integrino il più possibile con il paesaggio agricolo circostante.

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

5 - Tipologia edilizia preferenziale e allineamenti

Valutare la possibilità di realizzare una struttura multipiano con affaccio su una piazzetta prevedendo esercizi commerciali di vicinato, terziario e pubblici esercizi oltre alle destinazioni residenziali che potranno essere ospitate ai piani superiori. La residuale porzione di ambito può essere lottizzata con ville isolate.

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

7 - Normativa sull'inquinamento acustico

Obbligo di produrre valutazione previsionale di clima acustico (art. 8 comma 3 L447/95)