



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: Riqualificazione area Salinetti

Località: San Pietro

N° ambito

2

Area interessata mq

20.553,57

Descrizione: Sede di un'attività produttiva e di una commerciale insediatesi prima dell'approvazione del vigente strumento urbanistico. L'ambito risulta anche particolarmente esposto rispetto alla viabilità principale ed è causa di degrado visivo per l'incuria di manufatti e pertinenze.
Proposta operativa: consentire incremento "una tantum" del manufatto esistente a condizione che si proceda alla sua riqualificazione architettonica e paesaggistica. Riconoscimento di una capacità edificatoria compensativa delle cessioni necessarie alla realizzazione di infrastrutture viabilistiche. Riconoscimento di una capacità edificatoria compensativa a seguito dell'impegno a mantenere la fascia prospiciente alla SS38 a verde piantumato.

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione



Planimetria di riferimento - scala 1:5000



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

1. Classe georischio:



6,8

2. SIBA



0,0

3. PTCP



1,5

4. Vincoli sovraordinati:



6,6

5. Sensibilità ambientale



3,6

6. Sensibilità paesaggistica



4,7

7. Acustica



0,0

8. Frastagiatura



0,0

VALORE PONDERALE TOTALE:

4,50

indici urbanistici:

- Incremento una tantum della SC esistente pari al 15% subordinato all'attuazione del progetto di riqualificazione paesaggistica;
- un indice perequativo per la cessione delle aree per la realizzazione della strada comunale pari a 0,2 mq/mq.

RC min: 0 mq/mq

Superficie drenante: SD: 33%

Altezza del fronte: Altezza edificio:

Hf: 8 (m)

He: 8 (m)

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

2

Criteri adottati nella scelta del livello di priorità:

Urgente la riqualificazione paesaggistica dell'area.

Destinazione d'uso principale: Attività produttive

Destinazioni d'uso non ammesse: Grandi strutture di vendita, strutture agricole

Tipologia strumento attuativo: Programma Integrato di Intervento (PII)



COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA (SO)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Criteri per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Denominazione: Riqualificazione area Salinetti

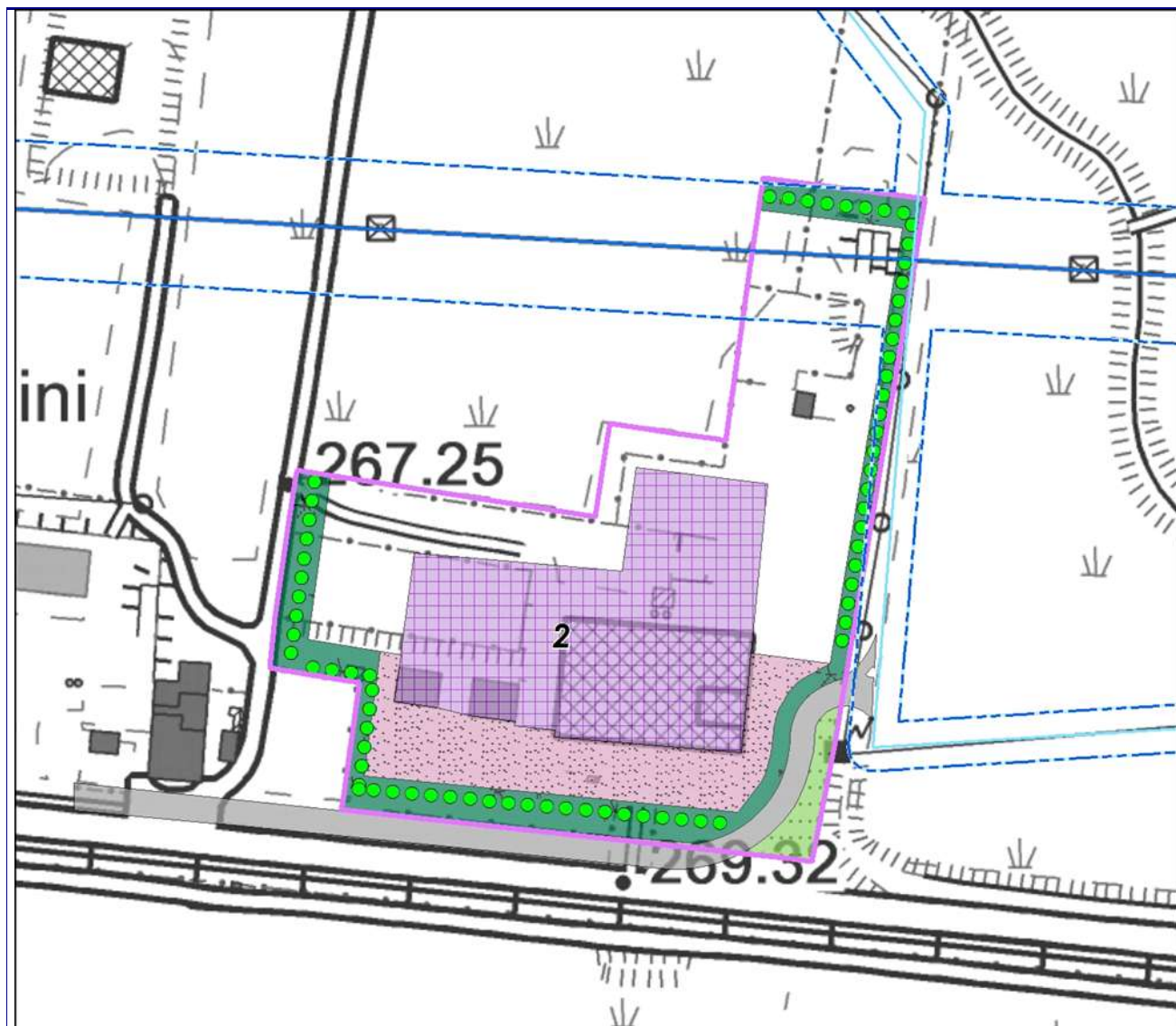
Località: San Pietro

N° ambito

2

Area interessata mq

20.553,57



Planimetria d'inquadratura morfo-tipologica ambito di trasformazione - Scala 1 :

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Cessione della fascia a ridosso della SS38 per la realizzazione della strada comunale d'accesso agli edifici ad ovest.

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

Ogni intervento non riconducibile al comma 1 dell'art. 27 LR 12/05, lettere a) e b) dovrà essere preceduto da un progetto di riqualificazione da sottoporsi all'esame della commissione per il paesaggio che preveda:

- una fascia da mantenere a verde privato della profondità di almeno 10 m da piantumare anche con essenze arbustive;
 - nell'ambito ricompreso tra la fascia verde, come da schema di cui alla presente scheda, ed il sedime dei manufatti si potranno prevedere "piattaforme" per l'esposizione dei prodotti studiate in modo di conferire un aspetto ordinato all'ambito.
- La fedele realizzazione del progetto di riqualificazione dovrà essere garantita mediante fidejussione.

Prescrizioni specifiche:

Chiusura dell'attuale accesso dalla SS38.



COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA (SO)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Criteri per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Denominazione: Riqualificazione area Salinetti

Località: San Pietro

N° ambito

2

Area interessata mq

20.553,57

Orientamenti generali per la salvaguardia del paesaggio

1 - Presenza di ambiti di interesse paesaggistico

Non sono presenti vincoli paesaggistici; il PTCP inserisce nelle aree limitrofe varchi inedificabili per la tutela delle visuali dalle principali infrastrutture viabilistiche;

2 - Interferenze con nuclei d'antica formazione

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

3 - Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale

La migliore integrazione dell'area produttiva nel contesto agrario andrà perseguita mediante la realizzazione di cortine vegetali;

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

5 - Tipologia edilizia preferenziale e allineamenti

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

L'incremento della SLP dovrà avvenire esclusivamente in aderenza ai manufatti esistenti e collocarsi sul fronte nord per non essere percepibile dalla SS38.