



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 Valfer

Località: Berbenno

N° ambito

3

Area interessata mq

9.244,96

Descrizione: Ambito finalizzato alla riqualificazione paesaggistica di un'area a destinazione agricola occupata da un'azienda per la lavorazione dell'acciaio per calcestruzzo. Si consente l'edificazione dei manufatti necessari al mantenimento dell'attività con la prescrizione di riqualificare l'area e monetizzare la capacità edificatoria impiegata

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione



Planimetria di riferimento - scala 1:5000



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

1. Classe georischio:



7,5

2. SIBA



0,0

3. PTCP



9,0

4. Vincoli sovraordinati:



7,8

5. Sensibilità ambientale



3,6

6. Sensibilità paesaggistica



6,8

7. Acustica



0,0

8. Frastagliatura



0,0

VALORE PONDERALE TOTALE:

6,81

Rapporto di copertura di pertinenza:

RCp: 0,02 mq/mq

Rapporto di copertura massimo:

RC max: 0,3 mq/mq

Rapporto di copertura minimo:

RC min: 0,1 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:

3

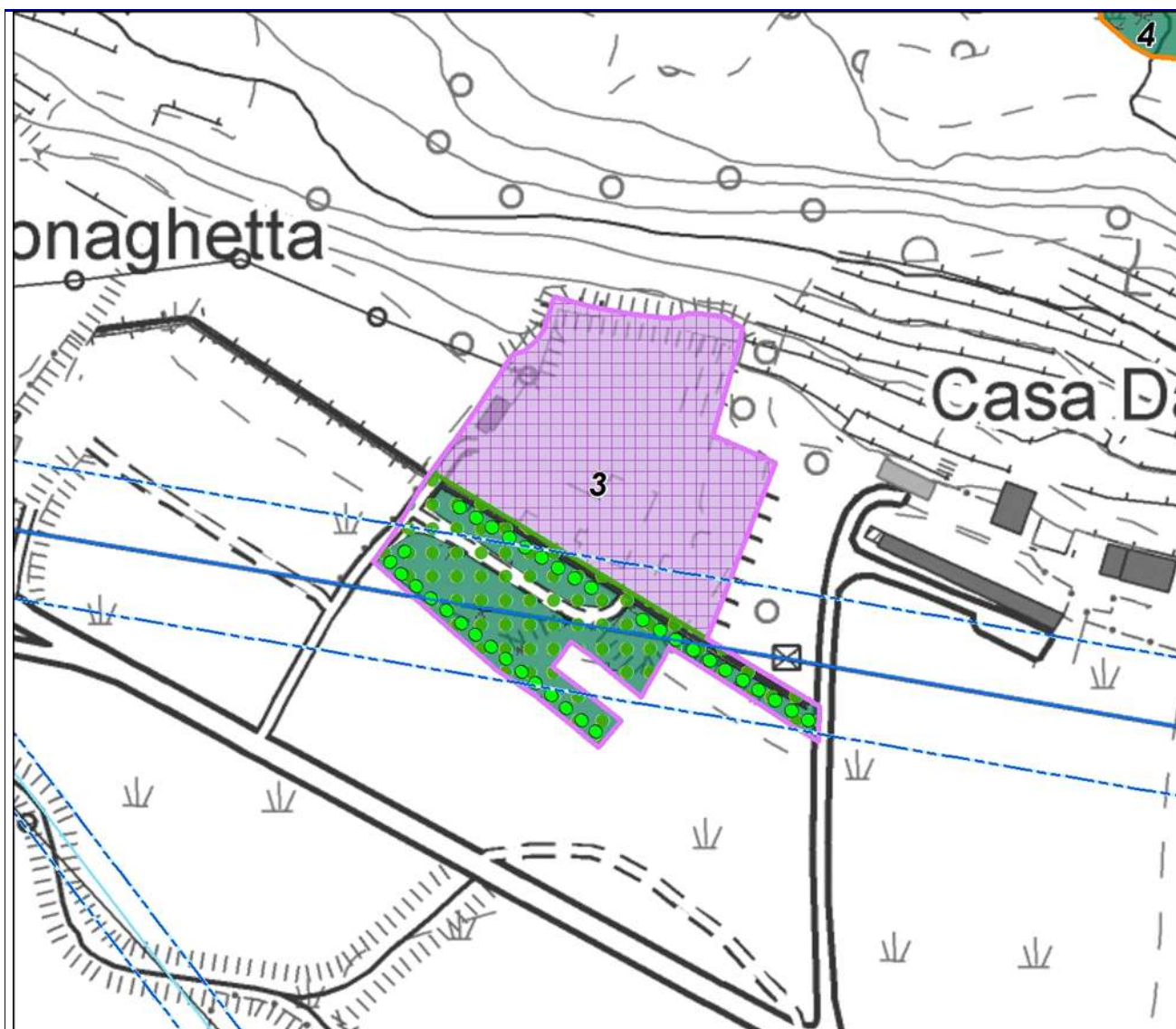
Criteri adottati nella scelta del livello di priorità:

Priorità alta in relazione alla necessità di eliminare il degrado paesaggistico dovuto all'attività.

Destinazione d'uso principale: Attività produttive

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

Tipologia strumento attuativo: Programma Integrato di Intervento (PII)



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

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Sistemazione della viabilità d'accesso all'area. Monetizzazione o cessione delle aree necessarie all'incremento dell'indice di pertinenza attingendo ai servizi previsti dal Piano dei Servizi.

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

Ripristino dello stato dei luoghi per l'area a sud del fosso (campita in verde sulla planimetria).

Realizzazione di due schermature arborea: la prima con un filare di alberi d'alto fusto (es. pioppi) e la seconda, limitrofa al fosso, con essenze tipiche del sistema irriguo della pianura (salici o essenze arbustive).

Le pertinenze dell'area di concentrazione edificatoria dovranno essere riqualficate.

Il progetto dovrà essere sottoposto al parere vincolante della commissione per il paesaggio e la relativa fedele attuazione garantita mediante polizza fidejussoria.

Prescrizioni specifiche:

L'area a sud del fosso, individuata in cartografia come ambito di mitigazione paesaggistica, ricade in ambito agricolo strategico di cui all'art. 43 del PTCP per cui, in coerenza con le disposizioni della presente scheda, dovrà essere mantenuta a verde con usi agricoli.

Prima della realizzazione dei manufatti andranno condotte indagini specifiche sul campo elettromagnetico dell'elettrodotto per consentire la precisa determinazione della fascia d'arretramento.



COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA (SO)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Criteri per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Denominazione: Riqualificazione area Valfer

Località: Berbenno

N° ambito

3

Area interessata mq

9.244,96

Orientamenti generali per la salvaguardia del paesaggio

1 - Presenza di ambiti di interesse paesaggistico

L'ambito è interessato da un varco consigliato di cui all'art. 12 del PTCP.

2 - Interferenze con nuclei d'antica formazione

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

3 - Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale

Ripristinare la vegetazione ripariale lungo il fosso.

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

E' preferibile il ricorso al "tetto verde" ma è altresì consentita l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura.

5 - Tipologia edilizia preferenziale e allineamenti

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