



Documento di Piano

AT.01

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

Località/Via	Regoledo / Via Lombardia	Sup. territ. (mq)	28.495
Descrizione	Previsto dal previgente PGT come AT R.3b, costituiva il subcomparto maggiore dell'ambito R.3. Il suo complementare AT R.3a, immediatamente a nord di Via Lombardia ed in fase di attuazione, determina l'interclusione dell'AT.01 tra i tessuti consolidati a bassa e alta densità circostanti e la barriera della ferrovia a sud. Si tratta di un'area completamente libera da edificazione e di dimensioni considerevoli.		



Destinazioni d'uso

Vocazione funzionale	Residenziale (R.Mer – R.Soc)	Max 100%	Slp
Destinazioni compatibili	Artigianale (P.Ars)	Max 40%	Slp
	Esercizi commerciali (C.Evv – C.Pub)	Max 40%	Slp
	Direzionale (D.Daf – D.Pro)	Max 40%	Slp
	Ricettiva (H.Alb – H.Ric)	Max 40%	Slp

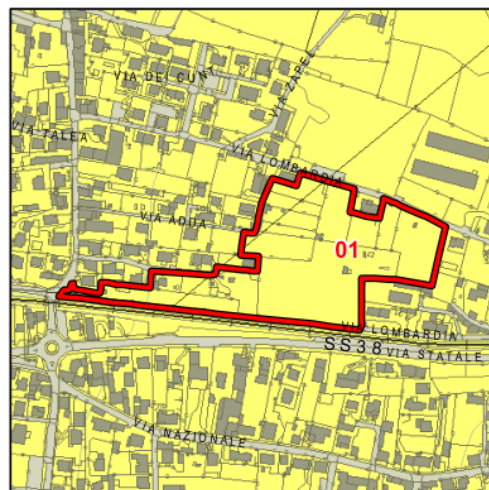
Indici e parametri urbanistici

Ut_base	0.25	mq/mq	N. Piani f.t.	3	
Ut_min	0.28	mq/mq	De	10.00	ml
Ut_max	0.33	mq/mq	Ds	5.00	ml
He	10.50	ml	Dc	5.00	ml
Cessione min. obbligatoria	20% della St		Rc	0.40	Sp 0.30
			Attuazione	PA, anche mediante sub comparti di 5.000 mq di St minima, ferme restando tutte le prescrizioni	

Verifica Sostenibilità

1 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA

PESO	3
GIUDIZIO	5

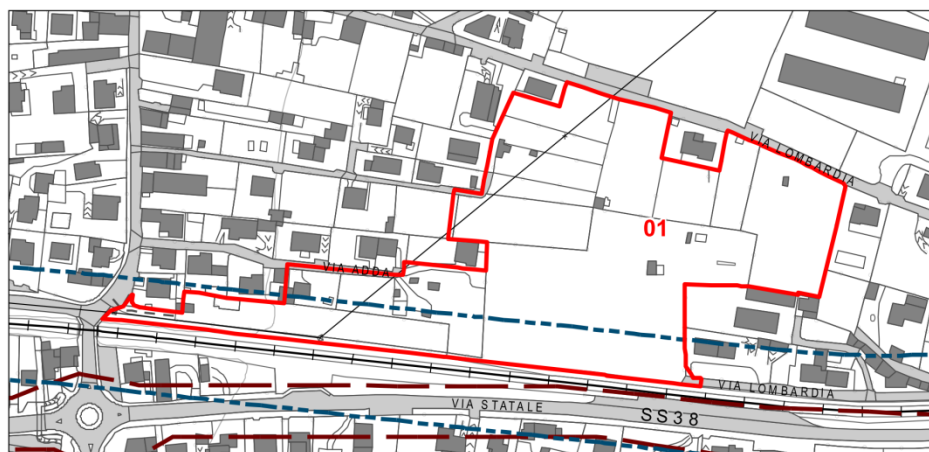


Classi di fattibilità

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
Sottoclasse 2a
Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
Sottoclasse 3a
Sottoclasse 3b
Sottoclasse 3c
Sottoclasse 3d
Sottoclasse 3e
Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
Sottoclasse 4a
Sottoclasse 4b
Sottoclasse 4c
Sottoclasse 4d
Sottoclasse 4e
Sottoclasse 4f

2 - VINCOLI INFRASTRUTTURALI

PESO	2
GIUDIZIO	4



Legenda

Area tutela e rispetto delle sorgenti per uso idropotabile

[Area di tutela assoluta (10 m)]	Area di tutela assoluta (10 m)
[Aree di salvaguardia (200 m)]	Aree di salvaguardia (200 m)

Vincoli infrastrutturali e derivanti dalla pianificazione

[Tracciato stradale]	Tracciato stradale
[Corridoio di salvaguardia per nuova SS38 (PTCP - art 51)]	Corridoio di salvaguardia per nuova SS38 (PTCP - art 51)

Reti per trasporto, distribuzione, l'accumulo gas naturale

[Metanodotto]	Metanodotto
[Fascia di rispetto del metanodotto]	Fascia di rispetto del metanodotto

Distanze rispetto ferroviario e altri servizi di trasporto

[Distanza di rispetto ferroviario (30 m)]	Distanza di rispetto ferroviario (30 m)
[Fascia di rispetto stradale]	Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto cimiteriale

[Esistente]	Esistente
-------------	-----------

Impianti telecomunicazione e radiotelevisione

[Ponte Radio]	Ponte Radio
[Radio]	Radio
[Telefonia]	Telefonia
[Televisione]	Televisione

Ambiti a tutela dall'inquinamento elettromagnetico

[Ponte Radio]	Ponte Radio
[Radio]	Radio
[Telefonia]	Telefonia
[Televisione]	Televisione

Cabine elettriche

[Cabina Primaria]	Cabina Primaria
[Centrale Idroelettrica]	Centrale Idroelettrica

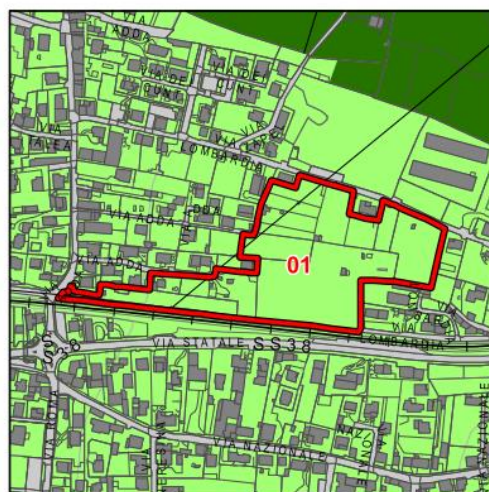
Fasce di rispetto degli elettrodotti

[DPA elettrodotti ad alta tensione]	DPA elettrodotti ad alta tensione
-------------------------------------	-----------------------------------

Verifica Sostenibilità

3 - SENSIBILITÀ PAESISTICA

PESO	1
GIUDIZIO	3

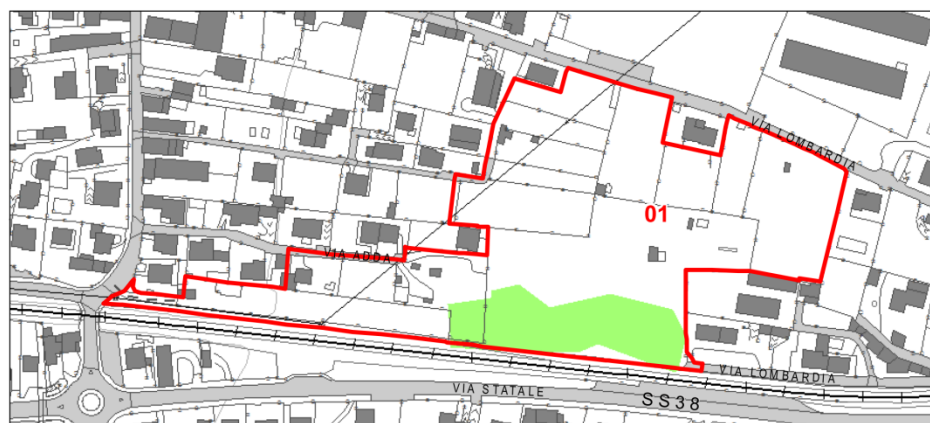


Classe di sensibilità paesaggistica

- 1 - Molto bassa
- 2 - Bassa
- 3 - Media
- 4 - Alta
- 5 - Elevata

4 - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

PESO	2
GIUDIZIO	4



Legenda

- ★ Viste passive vive

Valenze

- Presenze archeologiche

Strade storiche

- Tracciati principali
- Tracciati secondari

Aree vincolate D.Lgs. 42/04 Art. 142

- Fiumi aree di rispetto 150 m
- Parco Regionale Orobie Valtellinesi
- Aree alpine e appenniniche
- Boschi non trasformabili
- Boschi

- Ambiti particolare interesse ambientale

El. a importanza paesaggistica-ambientale

- Forre
- Fasce connessione tra opposti versanti
- Varchi inedificabili
- Terrazzamenti
- Aree di naturalità fluviale
- Ambiti agricoli strategici

Aree sottoposte a vincolo

- Aree soggette a vincolo idrogeologico

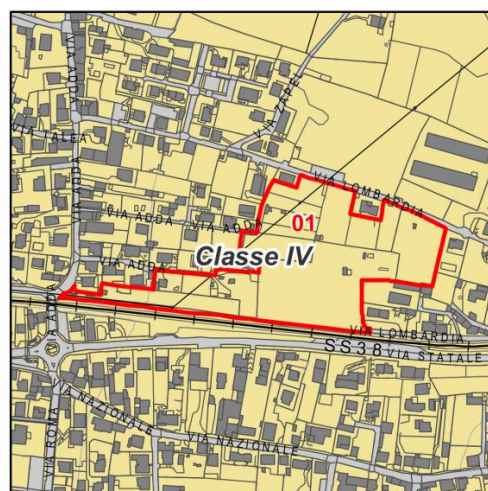
El. interesse storico/culturale/paesaggistico

- Beni immobili (art.10.3-D.Lgs.42/2004)
- Chiese, manufatti ed edifici religiosi

Verifica Sostenibilità

5 - CAPACITÀ D'USO DEL SUOLO

PESO	3
GIUDIZIO	2

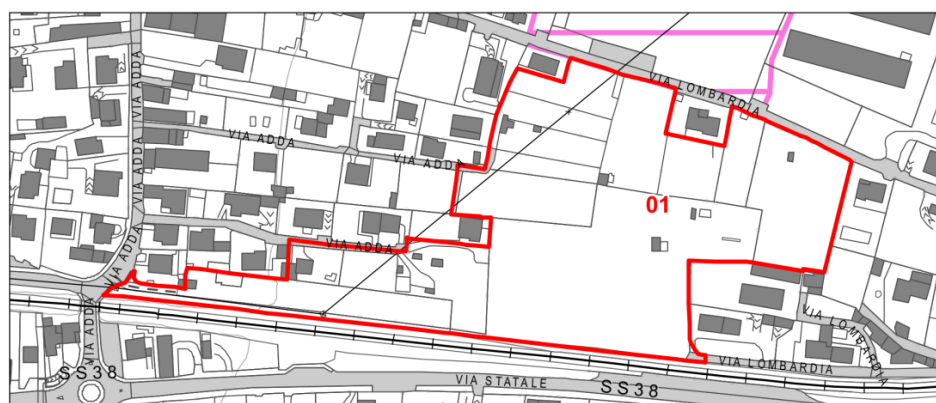


Capacità uso del suolo

	Classe II
	Classe III
	Classe IV
	Classe V
	Classe VI
	Classe VII
	Classe VIII

6 - RETE ECOLOGICA

PESO	2
GIUDIZIO	5



Legenda

Proposta ecologica

	Varchi
	Varchi
	Corridoio fluviale
	Corridoio terrestre
	Elementi di criticità per la rete ecologica
	Aree di supporto
	Zone di riqualificazione ecologica

Nodi della rete

	Aree agricole strategiche
	IT2040027 - Valle del Bitto di Gerola
	IT2040401 - Parco Regionale Orobie Valtellinesi
	Parco delle Orobie Valtellinesi

Rete ecologica provinciale

	Aree di naturalità fluviale
	corridoi

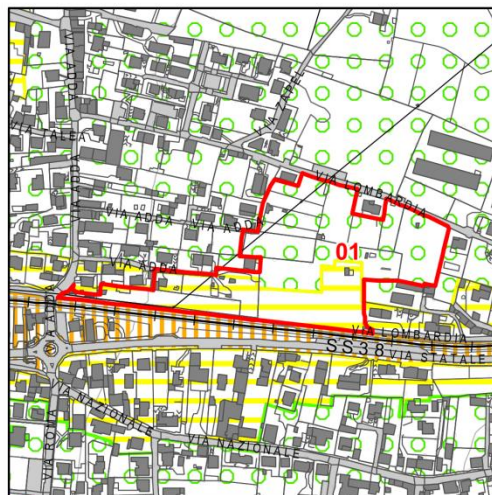
Rete ecologica regionale

	corridoio regionale primario ad alta antropizzazione
	Varchi da tenere e deframmentare
	Elementi di primo livello
	Elementi di secondo livello

Verifica Sostenibilità

**7 - ZONIZZAZIONE
ACUSTICA**

PESO	2
GIUDIZIO	5

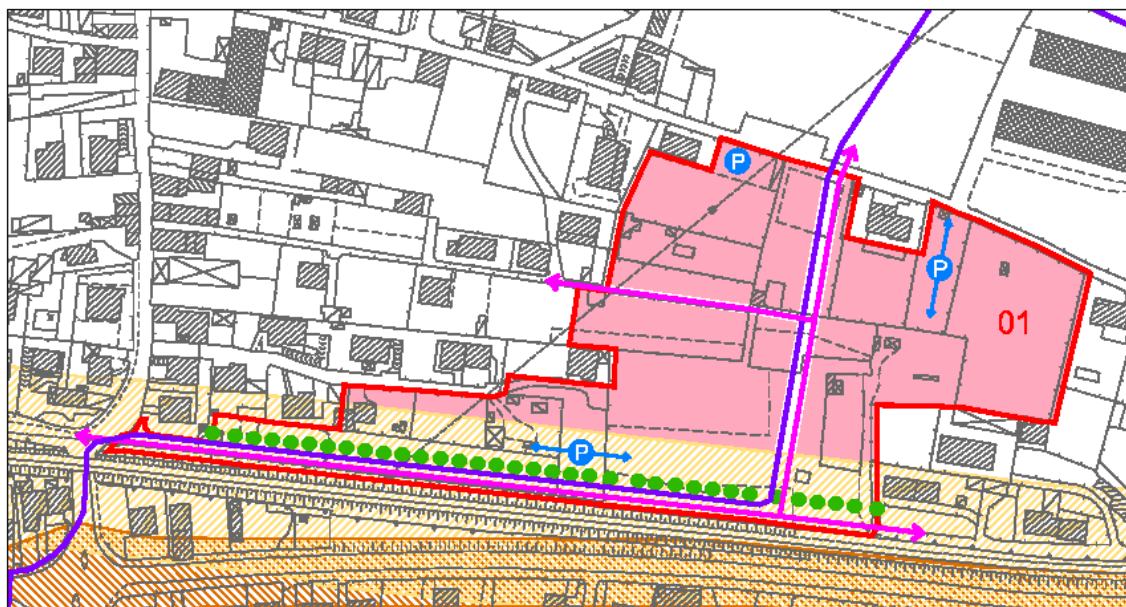


Zonizzazione acustica

- II Aree prevalentemente residenziali
- III Aree di tipo misto
- IV Aree di intensa attività umana
- V Aree prevalentemente industriali

GIUDIZIO SINTETICO DI SOSTENIBILITÀ	INDICATORE		PESO	GIUDIZIO	GIUDIZIO PONDERATO
	1 - Fattibilità geologica		3	5	15
	2 - Vincoli infrastrutturali		2	4	8
	3 - Sensibilità paesistica		1	3	3
	4 - Sistema ambientale e paesaggistico		2	4	8
	5 - Capacità d'uso del suolo		3	2	6
	6 - Rete ecologica		2	5	10
	7 - Zonizzazione acustica		2	5	10
	GIUDIZIO	TOTALE			60
	COMPLESSIVO	VALORE %			80%
		GIUDIZIO SINTETICO			SOSTENIBILE

Prescrizioni ed indirizzi



	Fascia di rispetto cimiteriale		Alberatura		Pista ciclabile
	Fascia di rispetto ferroviario		Verde privato		Percorso pedonale in progetto
	Fascia di rispetto stradale		Verde privato a uso pubblico		Allargamento percorso esistente
	Fascia di rispetto reticolo idrico		Verde pubblico		Viabilità in progetto
			Area di addensamento edifici		Allargamento stradale
					Parcheggi

- ☐ L'addensamento edilizio dovrà primariamente avvenire nella parte più settentrionale e compatta dell'ambito, garantendo adeguati spazi liberi da edificazione nella parte meridionale, interessata dalla fascia di rispetto ferroviario;
- ☐ Il corridoio verde sarà interessato dall'accessibilità veicolare e ciclopedonale, oltreché da schermature arboree lungo il confine con l'area ferroviaria;
- ☐ I parcheggi pubblici e privati di uso pubblico si localizzeranno in prossimità delle strade;
- ☐ In caso d'attuazione per subcomparti è auspicabile il trasferimento dei diritti edificatori delle aree sottese alla fascia di rispetto ferroviaria ai lotti più settentrionali dell'ambito, considerando gli stessi diritti edificatori funzionali al raggiungimento degli Ut minimo e massimo dei lotti cui andranno ad afferire.