

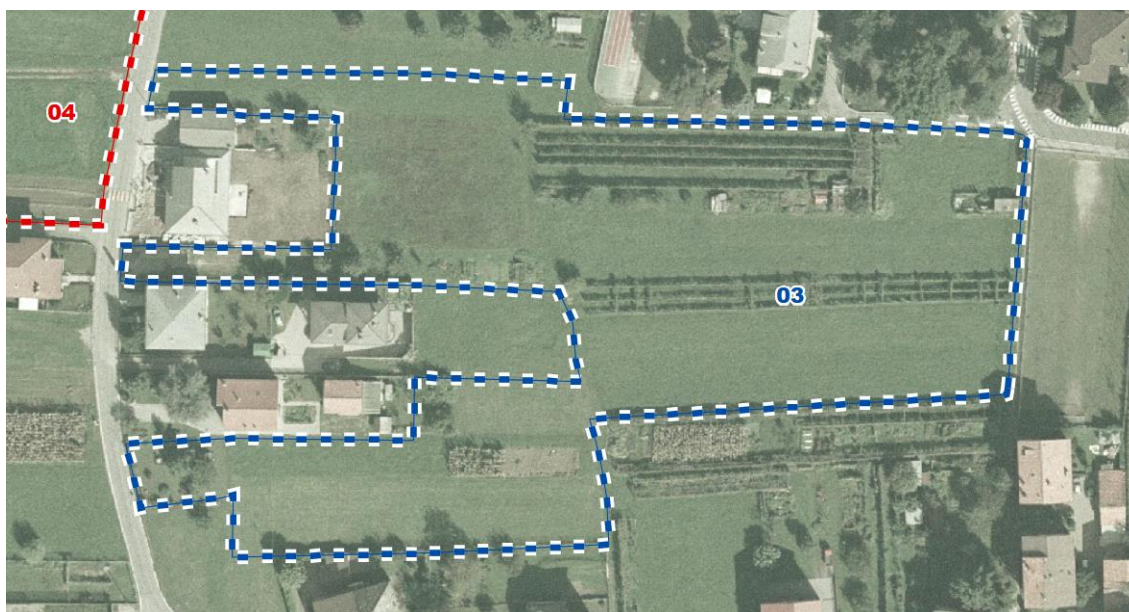


Documento di Piano

AT.03

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

Località/Via	Regoledo / Via Campi Lunghi – Via E. Vanoni	Sup. territ. (mq)	13.302
Descrizione	Previsto dal previgente PGT come AT R.1g, era parte del più vasto ed articolato R.1 (rimodulato ed in parte stralciato dalla variante '17), del quale costituiva un grosso comparto residenziale. Si localizza immediatamente a sud del polo per servizi (scuole, cimitero, verde attrezzato in previsione) della centrale Via Don Guanella, occupando un ambito completamente libero da edificazione di grandi dimensioni e parzialmente intercluso.		



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

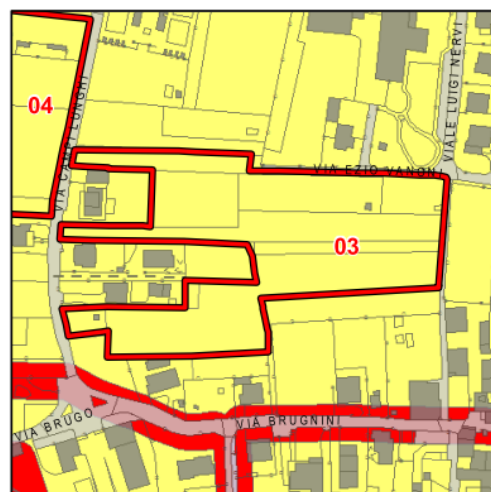
Indici e parametri urbanistici

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, 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	5



Legenda

Area tutela e rispetto delle sorgenti per uso idropotabile

- Area di tutela assoluta (10 m)
- Aree di salvaguardia (200 m)

Vincoli infrastrutturali e derivanti dalla pianificazione

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

Reti per trasporto, distribuzione, l'accumulo gas naturale

- Metanodotto
- Fascia di rispetto del metanodotto

Distanze rispetto ferroviario e altri servizi di trasporto

- Distanza di rispetto ferroviario (30 m)
- Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto cimiteriale

- Esistente

Impianti telecomunicazione e radiotelevisione

- Ponte Radio
- Radio
- Telefonia
- Televisione

Ambiti a tutela dall'inquinamento elettromagnetico

- Ponte Radio
- Radio
- Telefonia
- Televisione

Cabine elettriche

- Cabina Primaria
- Centrale Idroelettrica

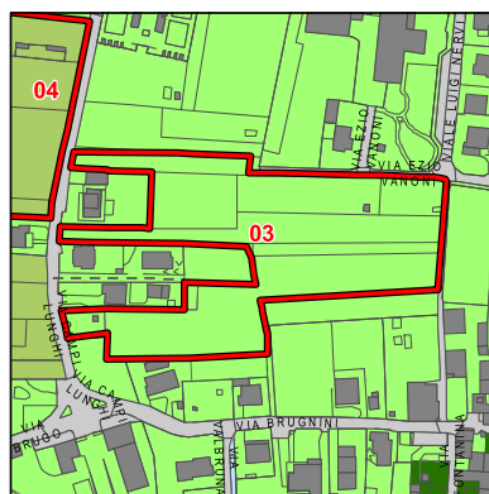
Fasce di rispetto degli elettrodotti

- 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	5



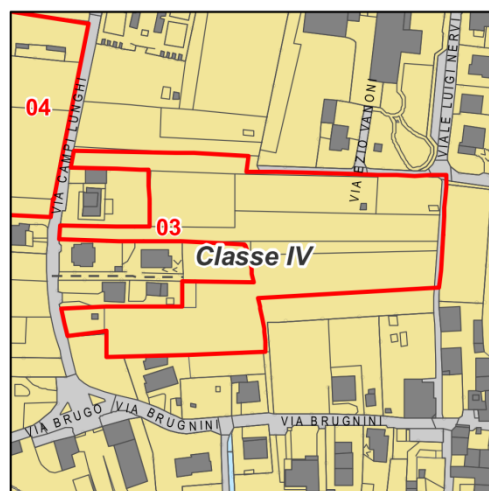
Legenda

- ★ 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
- 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

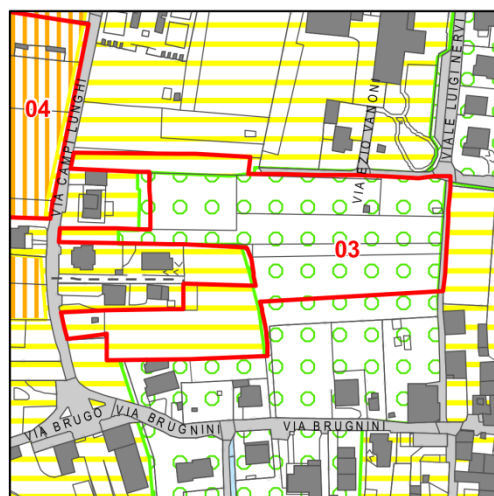
Rete ecologica regionale

	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

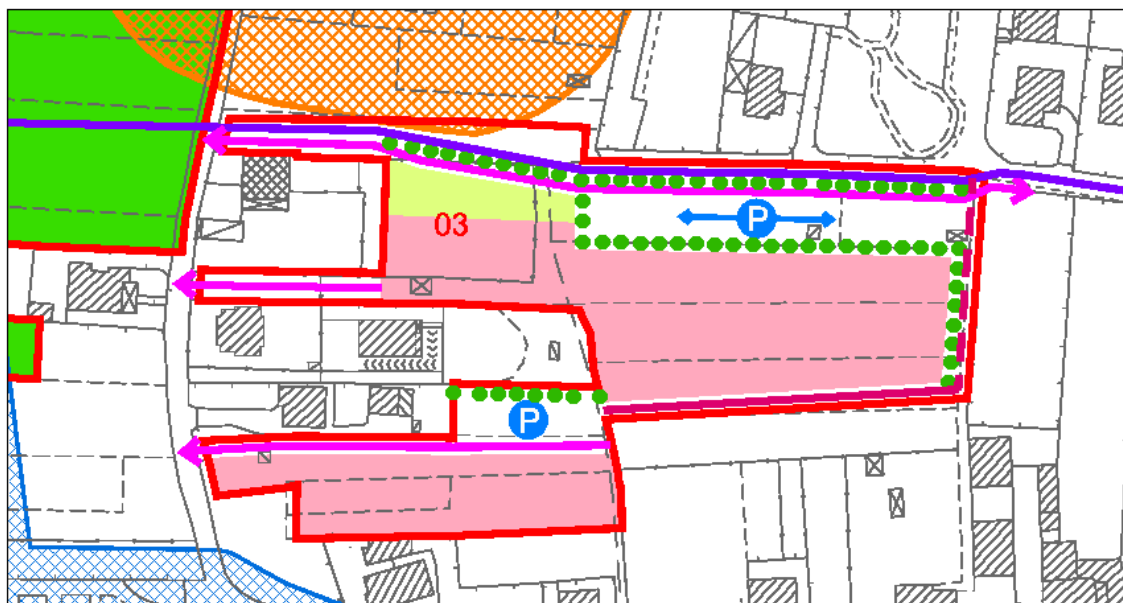


Zonizzazione acustica

- 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	5	10
	3 - Sensibilità paesistica		1	3	3
	4 - Sistema ambientale e paesaggistico		2	5	10
	5 - Capacità d'uso del suolo		3	2	6
	6 - Rete ecologica		2	5	10
	7 - Zonizzazione acustica		2	5	10
	GIUDIZIO	TOTALE			64
	COMPLESSIVO	VALORE %			85%
		GIUDIZIO SINTETICO		AMPIAMENTE 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'AT partecipa alla realizzazione di nuova viabilità: 1) lungo il confine nord correrà una strada di collegamento tra Via Campi Lunghi e Via Vanoni, compresa nuova pista ciclopedonale; 2) il prolungamento in direzione della Via Campi Lunghi centrale all'AT sarà occupato da viabilità d'accesso; 3) nella parte bassa dell'AT sarà realizzata ulteriore viabilità d'accesso con parcheggio d'attestamento e area di manovra;
- ☐ La parte settentrionale dell'AT, in direzione del cimitero, sarà libera da edificazione ed occupata da parcheggi pubblici e verde privato di uso pubblico;
- ☐ L'addensamento edilizio avverrà nella parte centrale dell'ambito, ad esclusione delle aree interessate da viabilità, parcheggi e verde;
- ☐ Lungo il lato est il prolungamento del percorso pedonale esistente;
- ☐ Lungo la viabilità ed in prossimità dei parcheggi saranno poste alberature.