

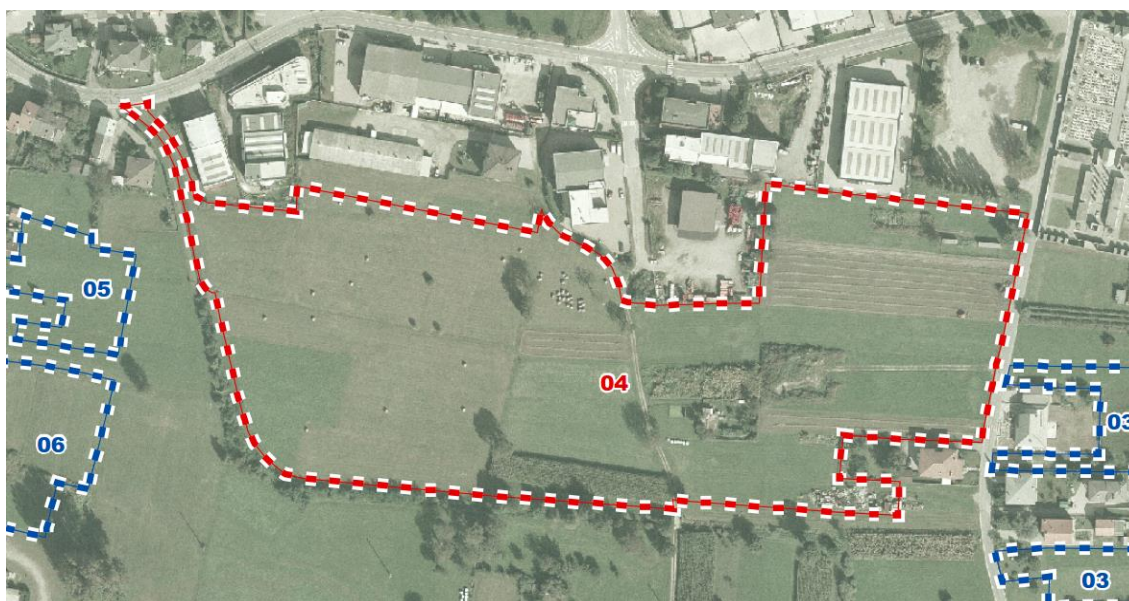


Documento di Piano

AT.04

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

Località/Via	Regoledo / Via Don Guanella – Via Streccia	Sup. territ. (mq)	43.732
Descrizione	Previsto dal previgente PGT suddiviso in comparti (AT R.1c, R.1e, R.1f) costituisce la porzione più rilevante a destinazione produttiva del vasto ed articolato AT R.1 (rimodulato ed in parte stralciato dalla variante '17). Si localizza immediatamente a sud degli insediamenti produttivi di Via Don Guanella a Regoledo, dei quali costituisce la naturale espansione. Date le estese dimensioni, la vicinanza con l'abitato di Regoledo e l'intersezione con aree vincolate, è necessario introdurre un'area verde di "filtro".		



Destinazioni d'uso

Vocazione funzionale	Artigianale (P.Ari – P.Ars)	Max 100%	Slp
Destinazioni compatibili	Esercizi commerciali (C.Ms1 ¹ – C.Evv – C.Pub)	Max 40%	Slp
	Direzionale (D.Pro riferita ad Slp produttiva)	Max da vocazione funz	
	Residenziale (R.Mer riferita ad Slp produttiva)	Max da vocazione funz.	
	Ricettiva	Max 0%	Slp

(1) Medie strutture di vendita fino a 500 mq NON ALIMENTARI

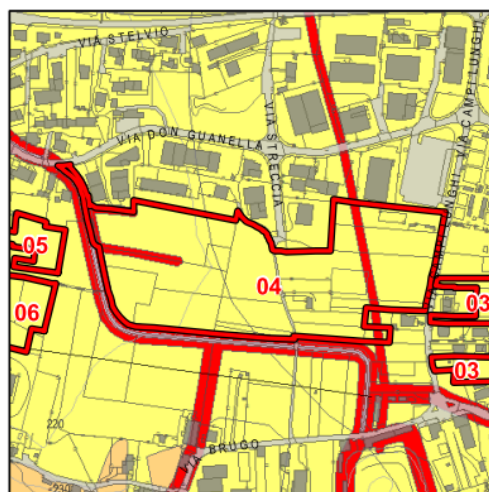
Indici e parametri urbanistici

Ut_base	0.45	mq/mq	N. Piani f.t.	3 (parte residenziale)		
Ut_min	0.60	mq/mq	De	10.00	ml	
Ut_max	0.70	mq/mq	Ds	7.00	ml	
He	10.00	ml	Dc	5.00	ml	
Cessione min. obbligatoria	30% della St		Rc	0.40	Sp	0.20
			Attuazione	PA, anche mediante sub comparti di 10.000 mq di St minima, ferme restando tutte le prescrizioni		

Verifica Sostenibilità

1 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA

PESO	3
GIUDIZIO	4

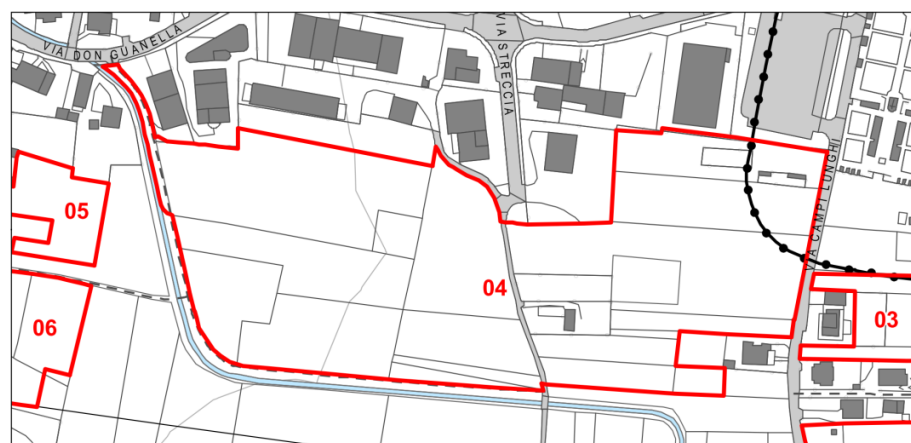


Classi di fattibilità

- 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)
- 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

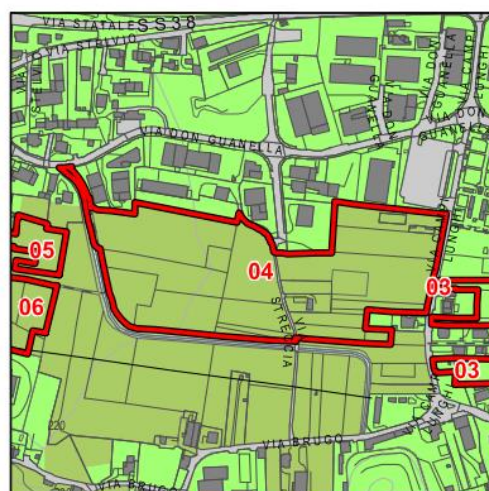
Fasce di rispetto degli elettrodotti

- DPA elettrodotti ad alta tensione

Verifica Sostenibilità

3 - SENSIBILITÀ PAESISTICA

PESO	1
GIUDIZIO	2

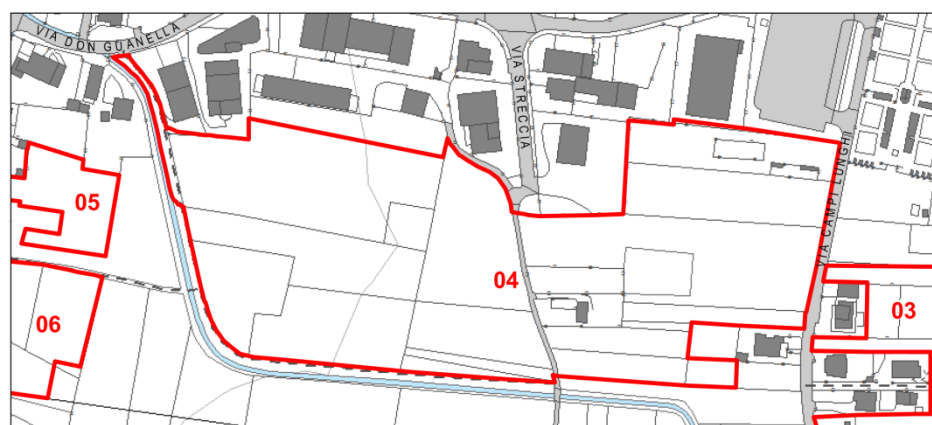


Classe di sensibilità paesaggistica

- 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 Orobic 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

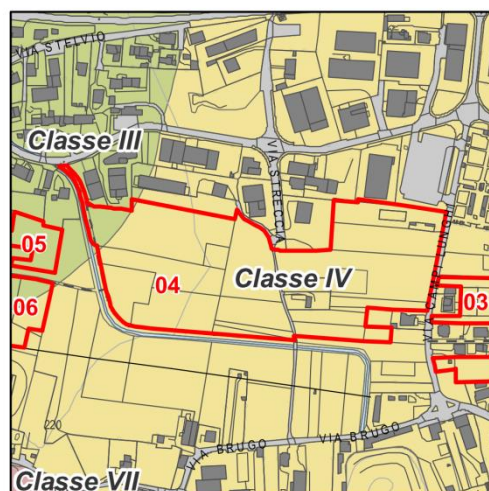
El. interesse storico/culturale/paesaggistico

- 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

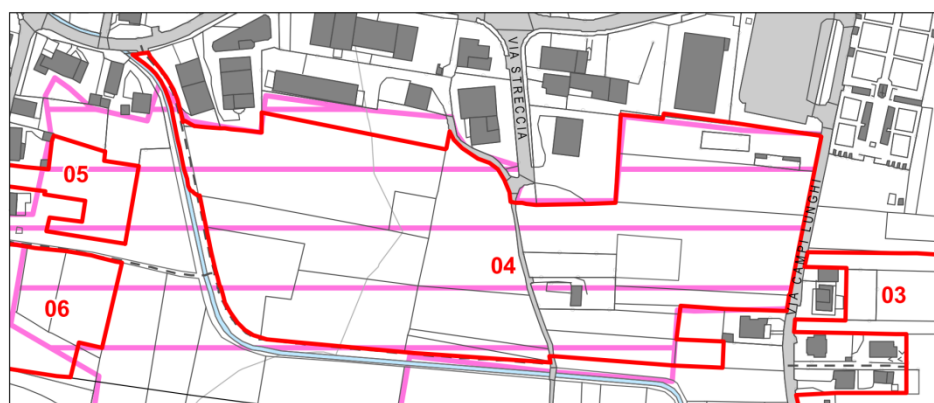


Capacità uso del suolo

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

6 - RETE ECOLOGICA

PESO	2
GIUDIZIO	4



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

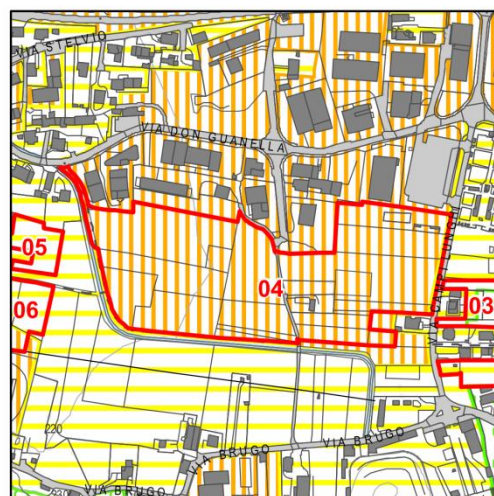
Rete ecologica regionale

	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

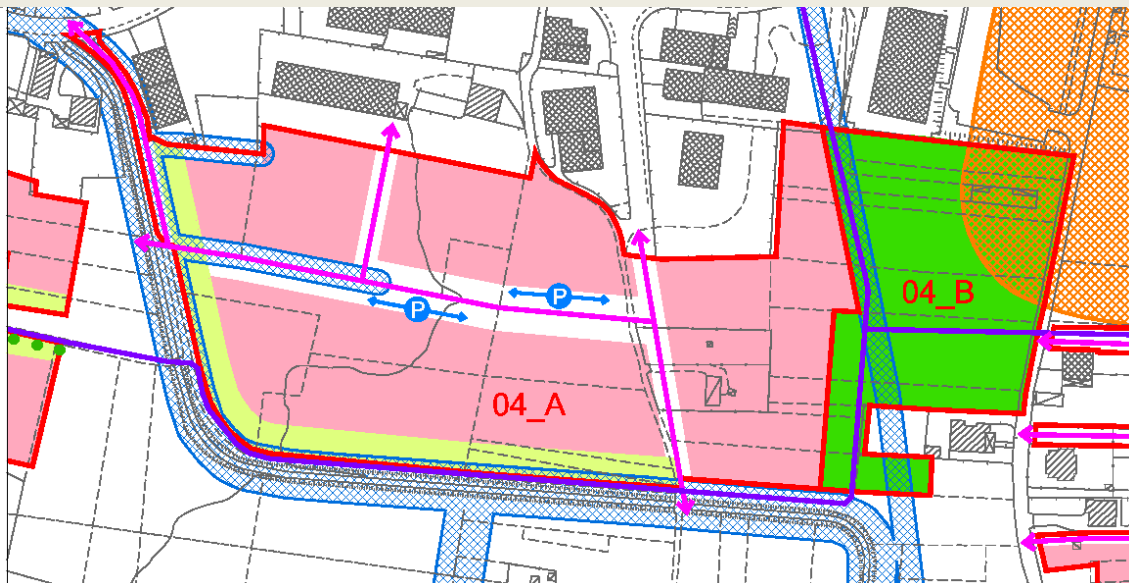


Zonizzazione acustica

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

GIUDIZIO SINTETICO DI SOSTENIBILITÀ	INDICATORE		PESO	GIUDIZIO	GIUDIZIO PONDERATO
	1 - Fattibilità geologica		3	4	12
	2 - Vincoli infrastrutturali		2	4	8
	3 - Sensibilità paesistica		1	2	2
	4 - Sistema ambientale e paesaggistico		2	5	10
	5 - Capacità d'uso del suolo		3	2	6
	6 - Rete ecologica		2	4	8
	7 - Zonizzazione acustica		2	5	10
	GIUDIZIO COMPLESSIVO	TOTALE			56
		VALORE %			75%
		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
					Allargamento stradale
			Area di addensamento edifici		Parcheggi

- ☐ Un'ampia porzione ad est dell'AT (indicata in verde con la sigla AT 04_B), inedificabile poiché vincolata (cimitero e canale Enel), è destinata a verde pubblico con funzione di filtro del nuovo insediamento artigianale rispetto all'abitato di Regoledo. Su di essa insiste solamente l'Ut_base;
- ☐ Nel caso in cui le proprietà delle aree destinate al verde pubblico non partecipino alla lottizzazione assieme ai comparti edificabili, questi ultimi acquisiscono, preliminarmente ed in via di prelazione, l'edificabilità di base (Ut_base) delle proprietà destinate a Verde pubblico interne all'AT per raggiungere l'Ut_min;
- ☐ L'attuazione dell'AT concorre alla realizzazione della pista ciclopedonale prevista dal PdS sul lato sud e che attraversa il comparto in corrispondenza del canale Enel;
- ☐ Dovranno essere posizionate idonee piantumazioni a schermatura degli edifici produttivi rispetto percorso ciclopedonale previsto a sud dell'AT;
- ☐ Il 50% della superficie all'estradosso delle coperture piane deve essere occupata da inverdimenti estensivi;
- ☐ In corrispondenza del fosso che corre lungo i lati sud e est è prevista una fascia destinata a Verde ecologico di filtro (privato ad uso pubblico) per una profondità indicativa di 10 m;
- ☐ L'articolazione delle strade di accesso ai lotti è definita nello schema sopra riportato;
- ☐ La localizzazione dei parcheggi pubblici e di quelli privati di uso pubblico avviene lungo le strade di accesso ai lotti.