

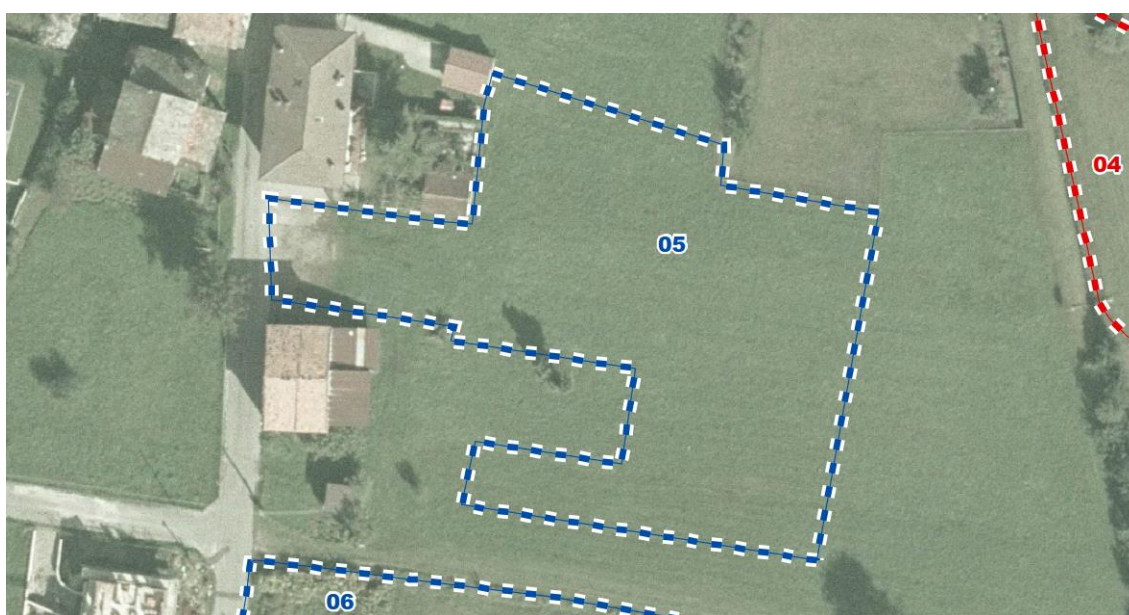


## Documento di Piano

**AT.05**

### Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |       |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------|
| <b>Località/Via</b> | Regoledo / Via Marcia – nord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Sup. territ. (mq)</b> | 2.751 |
| <b>Descrizione</b>  | <p>Previsto dal previgente PGT come AT R.1b, parte del più vasto ed articolato AT R.1, è riproposto come AT residenziale indipendente e con una St ridotta in funzione di istanze della cittadinanza presentate all'avvio del procedimento di variante.</p> <p>Si localizza immediatamente ad ovest degli insediamenti produttivi di Via Don Guanella a Regoledo e dell'AT.04 produttivo, dal quale resta separato grazie ad una fascia agricola residuale. E' complementare all'AT.06 residenziale.</p> |                          |       |



### Destinazioni d'uso

|                                 |                                      |          |     |
|---------------------------------|--------------------------------------|----------|-----|
| <b>Vocazione funzionale</b>     | Residenziale (R.Mer – R.Soc)         | Max 100% | Slp |
| <b>Destinazioni compatibili</b> | 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 |

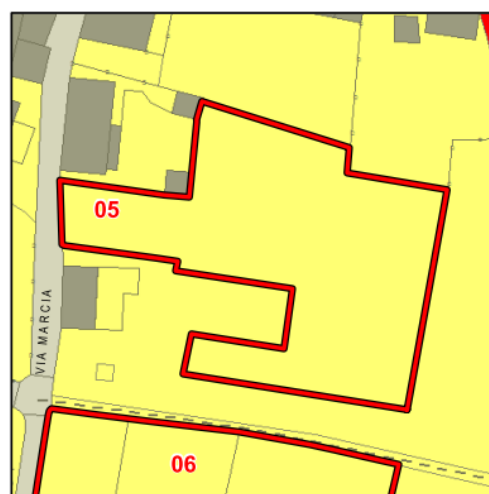
### Indici e parametri urbanistici

|                                   |              |       |                      |       |                |
|-----------------------------------|--------------|-------|----------------------|-------|----------------|
| <b>Ut_base</b>                    | 0.25         | mq/mq | <b>N. Piani f.t.</b> | 3     |                |
| <b>Ut_min</b>                     | 0.28         | mq/mq | <b>De</b>            | 10.00 | ml             |
| <b>Ut_max</b>                     | 0.33         | mq/mq | <b>Ds</b>            | 5.00  | ml             |
| <b>He</b>                         | 10.50        | ml    | <b>Dc</b>            | 5.00  | ml             |
| <b>Cessione min. obbligatoria</b> | 20% della St |       | <b>Rc</b>            | 0.40  | <b>Sp</b> 0.30 |
|                                   |              |       | <b>Attuazione</b>    | PA    |                |

## 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 | 2 |

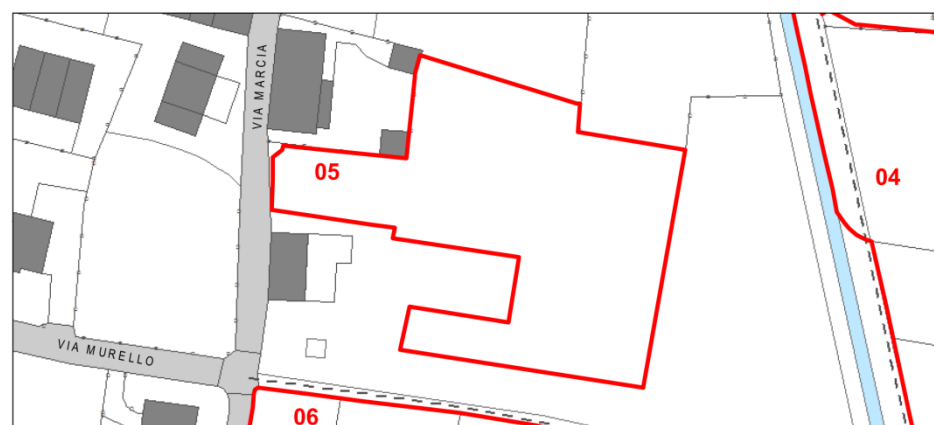


#### Classe di sensibilità paesaggistica

- 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 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 |

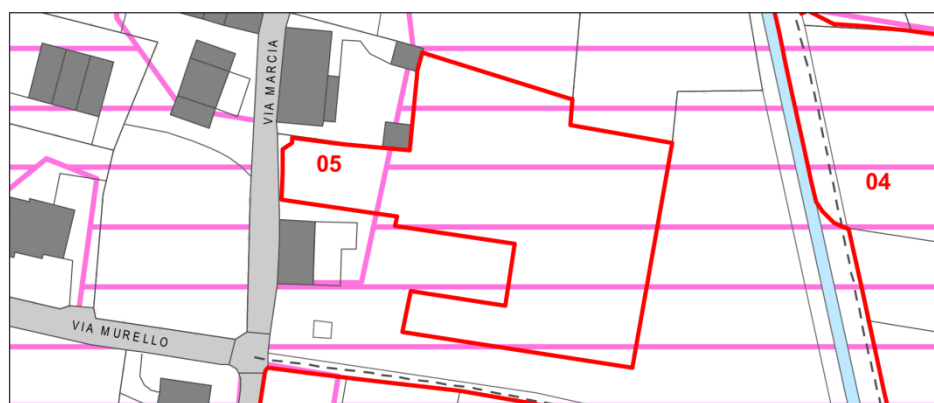


### Capacità uso del suolo

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

### 6 - RETE ECOLOGICA

|          |   |
|----------|---|
| PESO     | 2 |
| GIUDIZIO | 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                    |

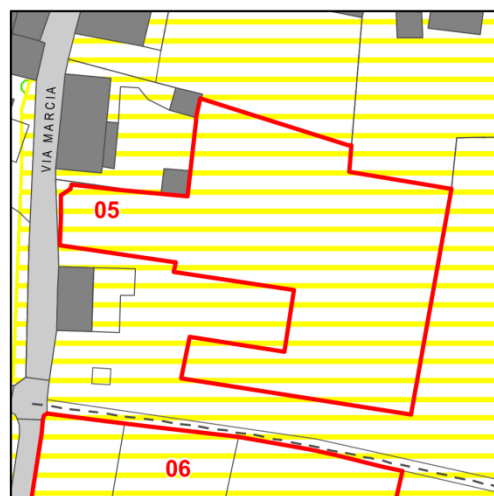
#### Rete ecologica regionale

|  |                                                      |
|--|------------------------------------------------------|
|  | 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 4

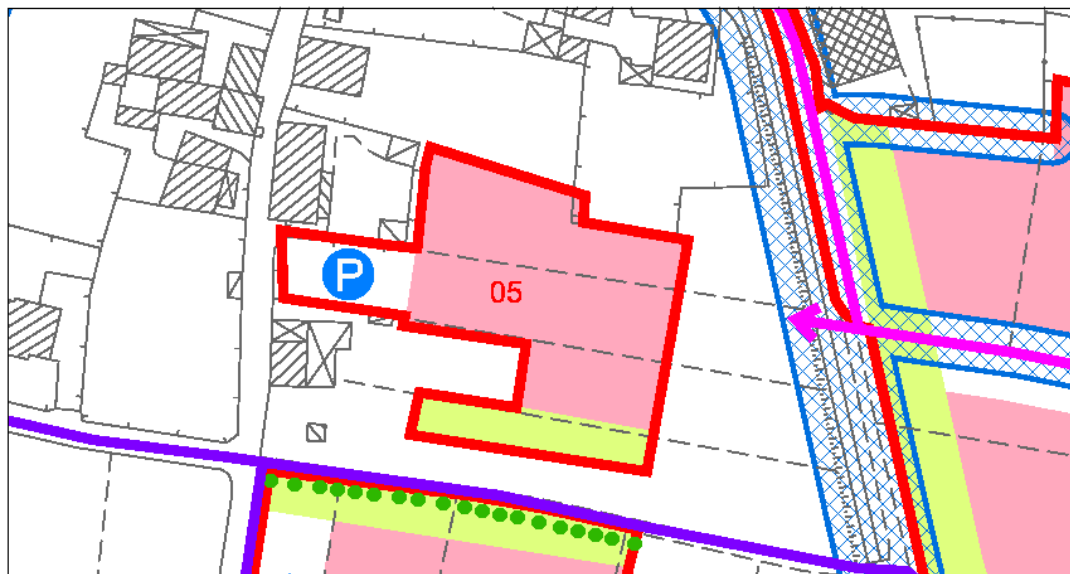


**Zonizzazione acustica**

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

| GIUDIZIO<br>SINTETICO DI<br>SOSTENIBILITÀ | INDICATORE                             | PESO                      | GIUDIZIO | GIUDIZIO<br>PONDERATO |
|-------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|----------|-----------------------|
|                                           | 1 - Fattibilità geologica              | 3                         | 5        | 15                    |
|                                           | 2 - Vincoli infrastrutturali           | 2                         | 5        | 10                    |
|                                           | 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                         | 4        | 8                     |
|                                           | <b>GIUDIZIO</b>                        | <b>TOTALE</b>             |          | <b>59</b>             |
|                                           | <b>COMPLESSIVO</b>                     | <b>VALORE %</b>           |          | <b>79%</b>            |
|                                           |                                        | <b>GIUDIZIO SINTETICO</b> |          | <b>SOSTENIBILE</b>    |

**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                       |

- ☐ La parte più meridionale dell'AT sarà occupata da aree verdi private ad uso pubblico;
- ☐ La strada d'accesso alla lottizzazione ed i parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico saranno localizzati nella frangia ovest, verso la Via Marcia.