



Documento di Piano

AT.06

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

Località/Via	Regoledo / Via Marcia – sud	Sup. territ. (mq)	5.105
Descrizione	Previsto dal previgente PGT come AT R.1a, 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. 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.05 residenziale.		



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

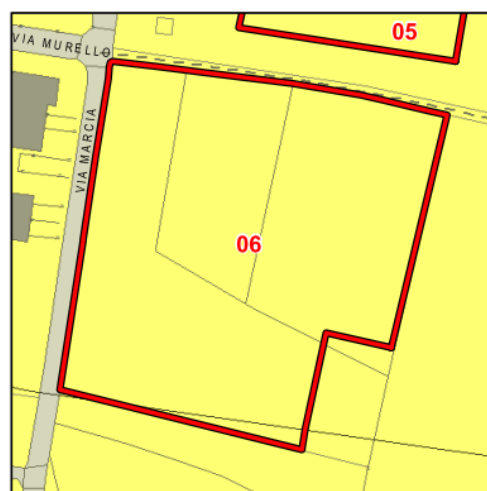
Indici e parametri urbanistici

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	7.00	ml
He	10.50	ml	Dc	5.00	ml
Cessione min. obbligatoria	20% della St		Rc	0.40	Sp 0.30
			Attuazione	PA	

Verifica Sostenibilità

1 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA

PESO	3
GIUDIZIO	5

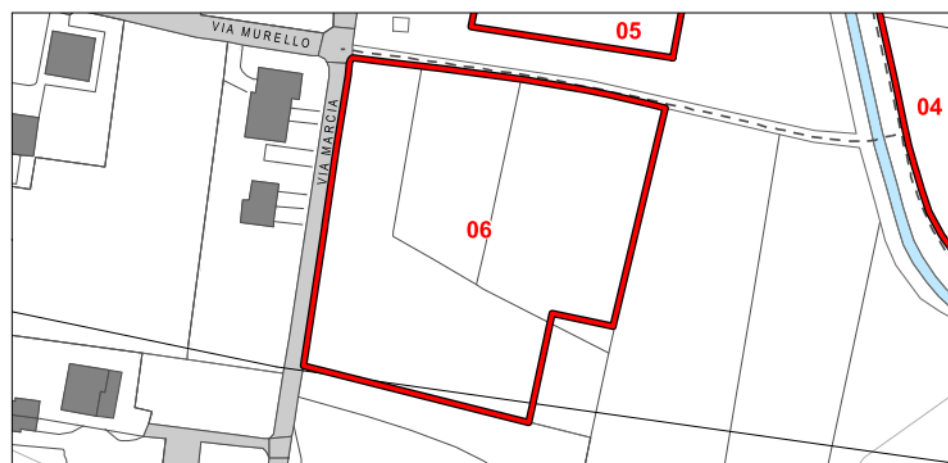


Classi di fattibilità

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 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

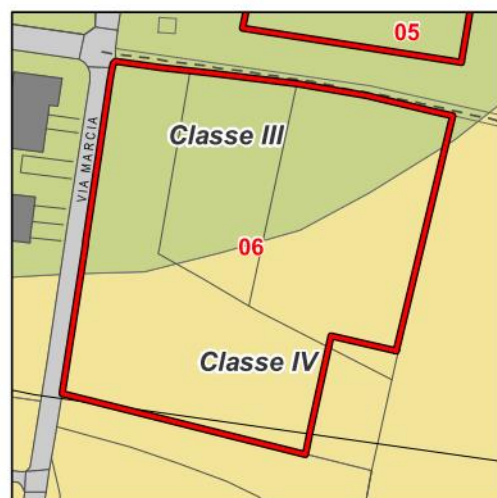
El. interesse storico/culturale/paesaggistico

- 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

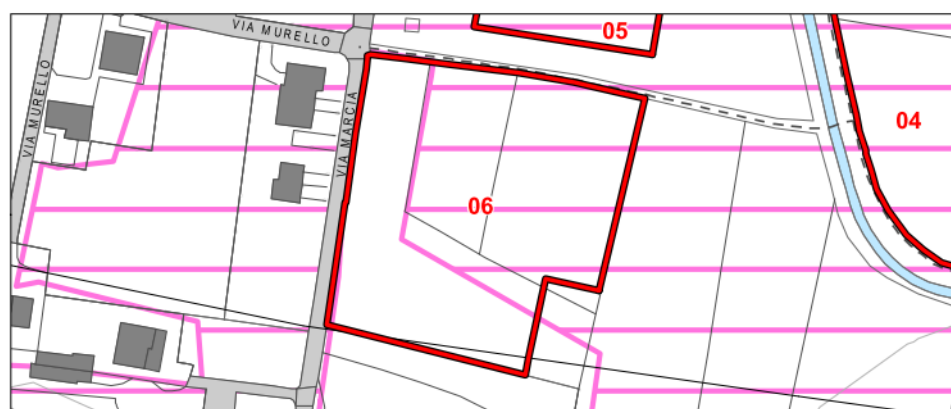


Capacità uso del suolo

	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

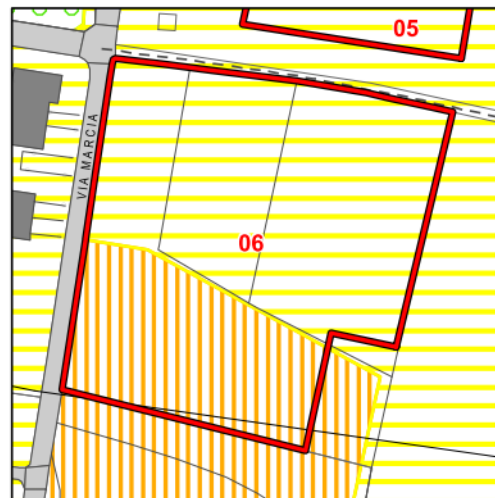
Rete ecologica regionale

	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 4

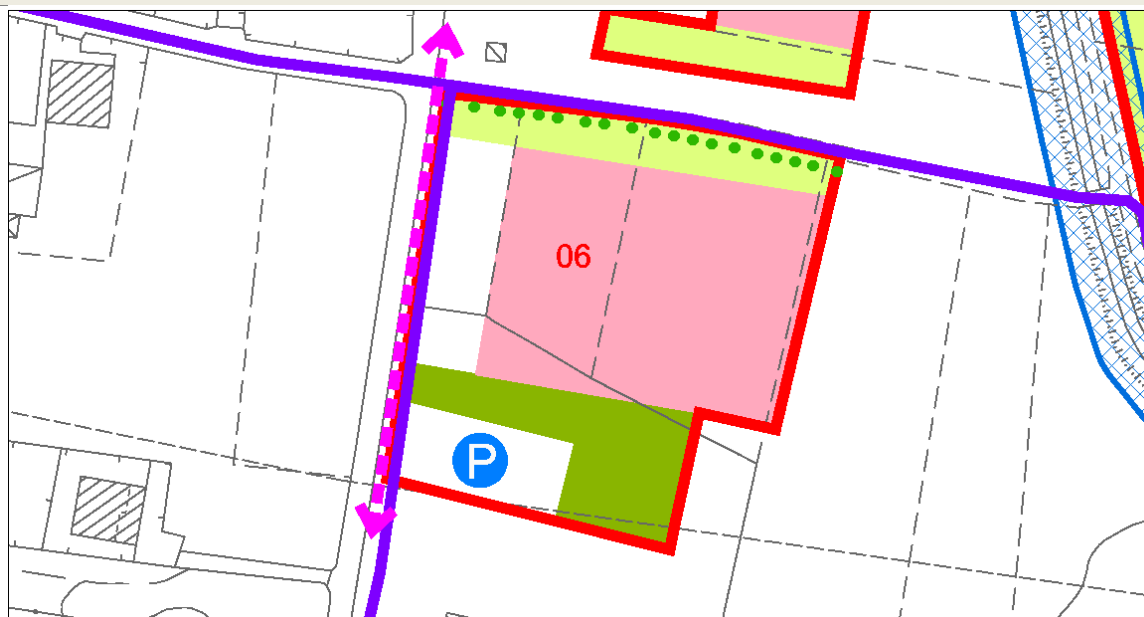


Zonizzazione acustica

- o o 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	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
	GIUDIZIO	TOTALE	59		
	COMPLESSIVO	VALORE %	79%		
		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'AT partecipa alla realizzazione del tratto della pista ciclopedonale prevista dal PdS che corre lungo il lato nord;
- ☐ L'AT partecipa all'adeguamento della Via Marcia nel tratto interessato dalla sua attuazione, compresa la realizzazione di un nuovo marciapiede lungo la stessa;
- ☐ Una fascia di verde privato a uso pubblico con alberature sarà posta lungo il limite nord dell'ambito;
- ☐ Le cessioni avverranno nella porzione più meridionale dell'ambito dove troveranno posto i parcheggi pubblici ed il verde pubblico;
- ☐ L'addensamento edilizio avverrà nella parte centrale dell'ambito.