

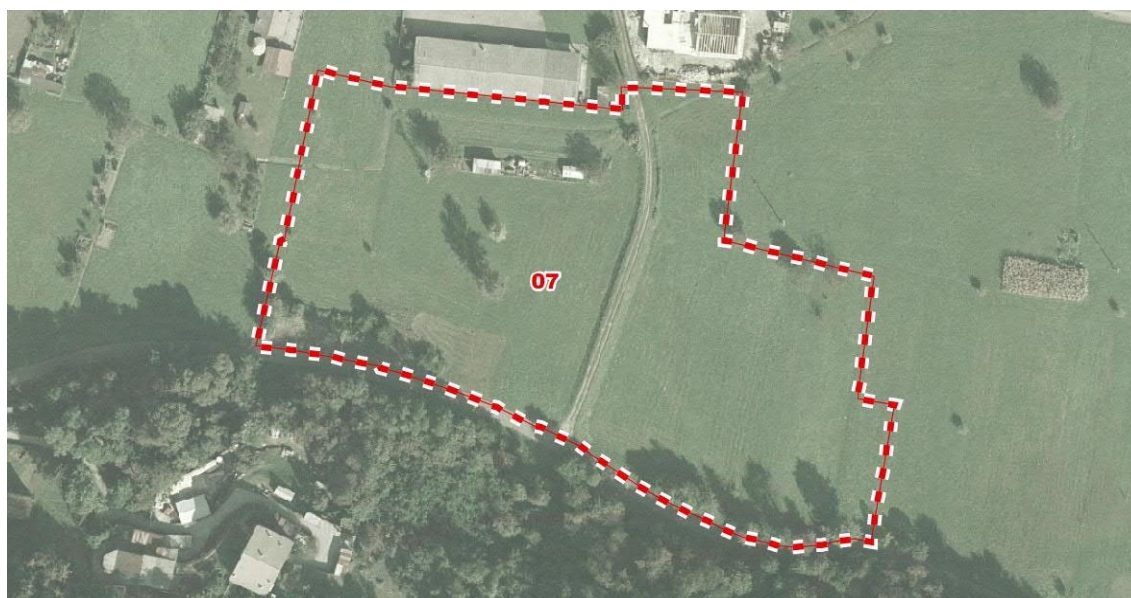


Documento di Piano

AT.07

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

Località/Via	Cosio / Via Stelvio – Via Acquistapace	Sup. territ. (mq)	17.822
Descrizione	Introdotta dalla variante '17 in sostituzione dell'AT C.5a (incompatibile con norme prevalenti del PTCP), fa fronte alle esigenze espresse dal comparto produttivo Galbusera che occupa i lotti a nord della Via Stelvio (Galbusera) e che intende espandersi negli spazi ora occupati dal posteggio. E' destinato ad ospitare parcheggi aziendali e fabbricati accessori alla produzione (magazzini, depositi, uffici, servizi ...) e non strutture produttive. Interessa una porzione di territorio agricolo pedemontano sottesa a vincoli di natura idraulica, che ne limitano l'utilizzabilità alla porzione nord.		



Destinazioni d'uso

Vocazione funzionale	Industriale (P.Ari ⁽¹⁾ - P.Mag, P.Dep)	Max 100%	Slp
Destinazioni compatibili	Esercizi commerciali	Max 0%	Slp
	Direzionale	Max 0%	Slp
	Residenziale	Max 0%	Slp
	Ricettiva	Max 0%	Slp

(1) Sono ammesse le sole destinazioni terziarie per uffici e attività direzionali connesse alla produzione

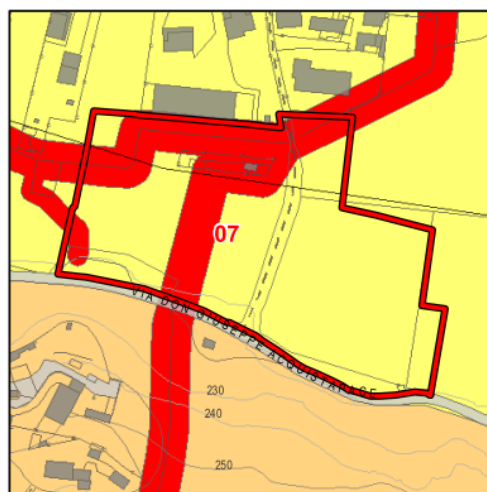
Indici e parametri urbanistici

Ut_base	-	mq/mq	N. Piani f.t.	1		
Pp	12000	mq	De	10.00	ml	
Slp_max	2000	mq	Ds	7.00	ml	
He	10.50	ml	Dc	5.00	ml	
Cessione min. obbligatoria	10% della Slp		Rc	0.50	Sp	0.20
			Attuazione	PA		

Verifica Sostenibilità

1 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA

PESO	3
GIUDIZIO	3

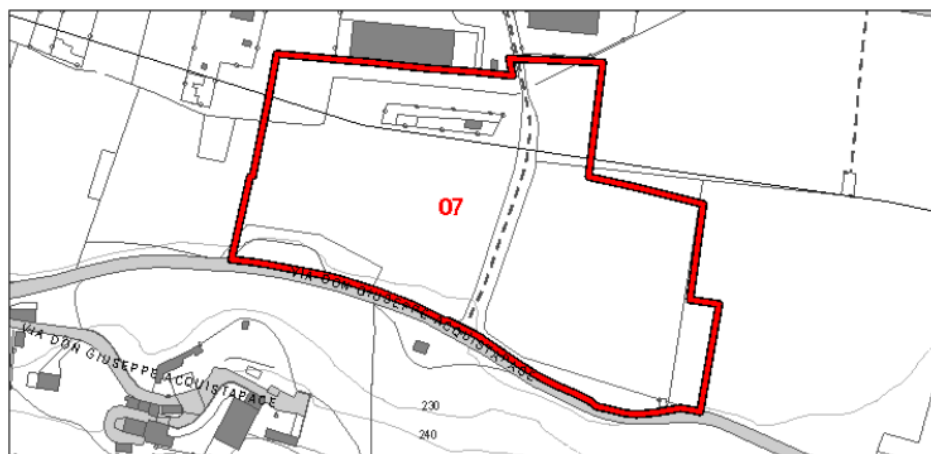


Classi di fattibilità

- 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

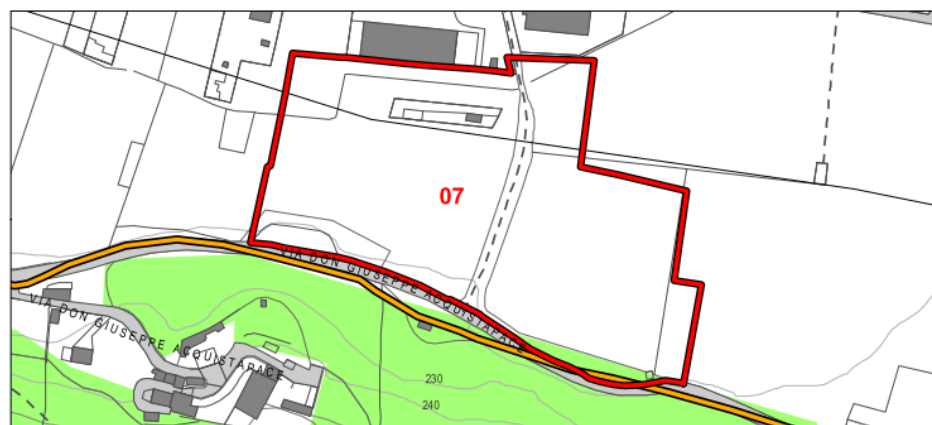


Classe di sensibilità paesaggistica

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

4 - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

PESO	2
GIUDIZIO	5



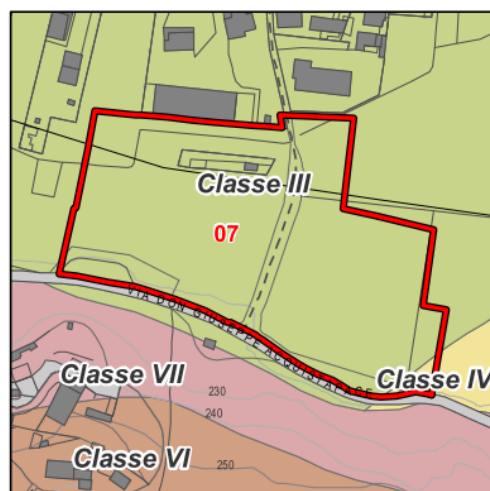
Legenda

- ★ 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

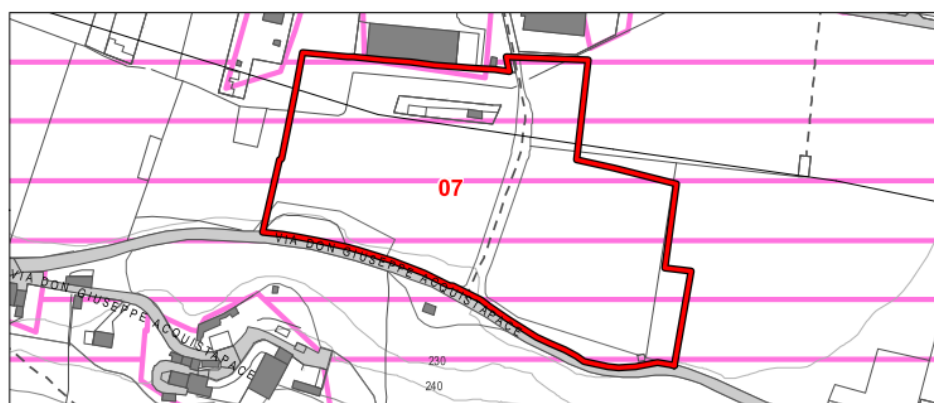


Capacità uso del suolo

	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

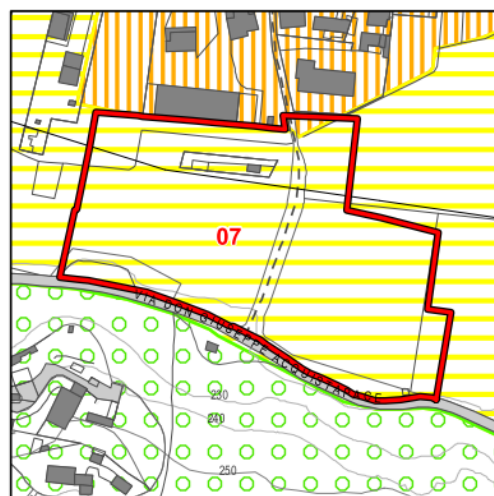
Rete ecologica regionale

	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 3

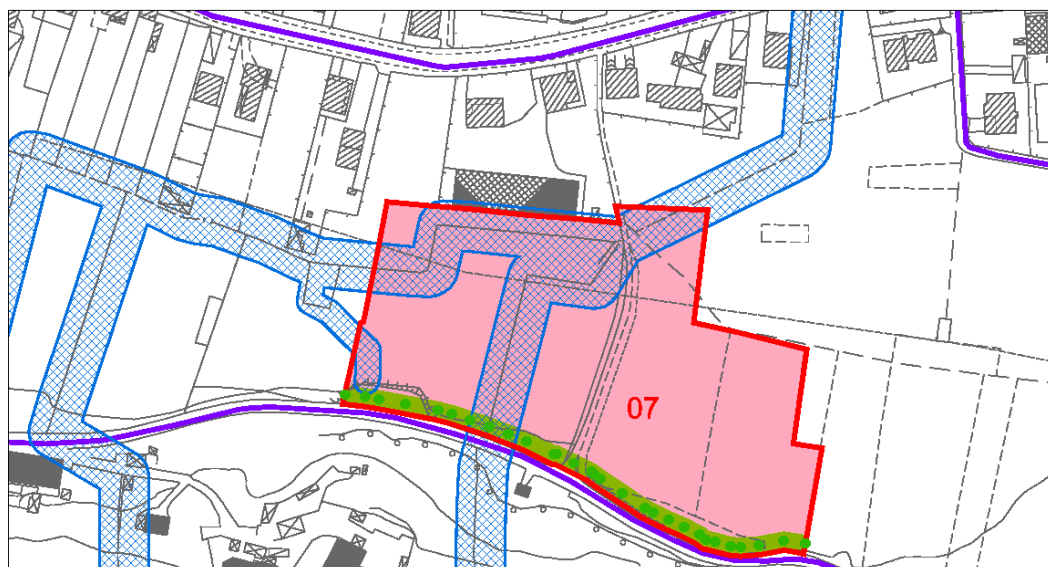


Zonizzazione acustica

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

GIUDIZIO SINTETICO DI SOSTENIBILITÀ	INDICATORE		PESO	GIUDIZIO	GIUDIZIO PONDERATO
	1 - Fattibilità geologica		3	3	9
	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	3	6
	GIUDIZIO	TOTALE			51
	COMPLESSIVO	VALORE %			68%
		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

- ☐ L'addensamento edilizio dovrà avvenire in aderenza al TUC esistente, vale a dire nella porzione a nord, e le nuove costruzioni saranno realizzate esclusivamente in aderenza al magazzino esistente;
- ☐ L'accesso al comparto dovrà avvenire, idoneamente a seconda dei mezzi che avranno accesso agli insediamenti dell'AT e secondo le disposizioni del Codice della Strada, lungo la Via Stelvio;
- ☐ L'attuazione del comparto è subordinata alla rettifica del sistema di canali del reticolo idrico minore che attraversa il comparto, che dovrà essere approvata in fase di approvazione del PA, e dovranno di conseguenza essere condotti gli specifici studi geologici per il rispetto delle vigenti normative in materia;
- ☐ Si prescrive la creazione di una fascia di mitigazione a verde come da schema grafico (8 m) lungo la ciclopedonale pedemontana di Via Acquistapace;
- ☐ La cessione delle aree potrà avvenire anche nelle aree contermini all'Ambito di Trasformazione; la cessione delle aree all'interno del comparto è prevista in corrispondenza del lato sud per la realizzazione del sistema ciclopedonale;
- ☐ Sono ammesse le sole destinazioni terziarie per uffici e attività direzionali connesse alla produzione;
- ☐ La Slp max, pari a 2000 mq, è attuabile immediatamente, per tutto il suo valore, anche in caso di suddivisione in lotti del Piano Attuativo.