

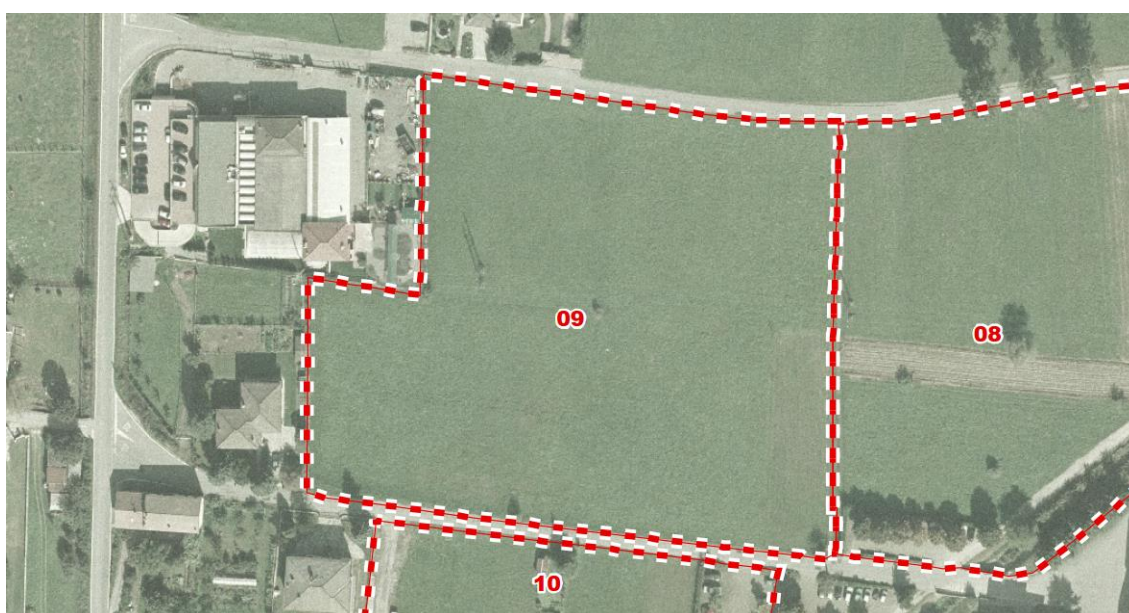


Documento di Piano

AT.09

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

Località/Via	Cosio / Via Dei Molini – Via Dei Boschi Vecchi	Sup. territ. (mq)	15.077
Descrizione	Previsto dal previgente PGT in due comparti (AT C.4b e AT C.4c) è una consistente espansione produttiva di Regoledo a nord della ferrovia, come i complementari AT.08 e AT.10. A carico dei lottizzanti la realizzazione della strada (cfr. As.1 PdS) di attraversamento del comparto che da Via Dei Molini conduce a Via Dei Boschi Vecchi separando l'ambito dall'AT.08. Devono essere garantiti la permeabilità e gli spazi aperti verdi che consentano la circolazione della fauna tra le aree agricole e fluviali a nord e gli spazi verdi ed il fosso a sud dell'AT.10.		



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 30%	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

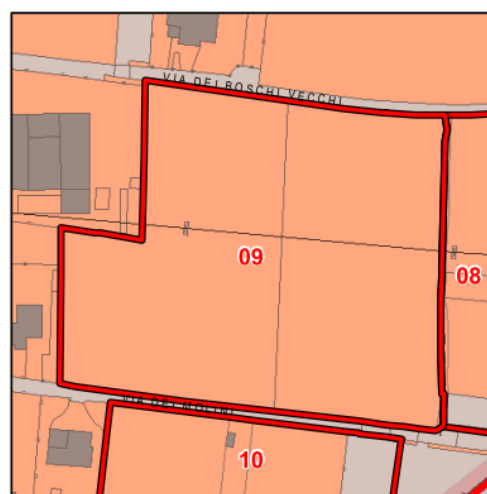
Indici e parametri urbanistici

Ut_base	0.50	mq/mq	N. Piani f.t.	-	
Ut_min	0.60	mq	De	10.00	ml
Ut_max	0.70	mq	Ds	7.00	ml
He	10.00	ml	Dc	5.00	ml
Cessione min. obbligatoria	20% della St		Rc	0.50	Sp 0.20
			Attuazione	PA, anche mediante subcomparti di St pari a 7.000 mq minimo, ferme restando tutte le prescrizioni	

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	3



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

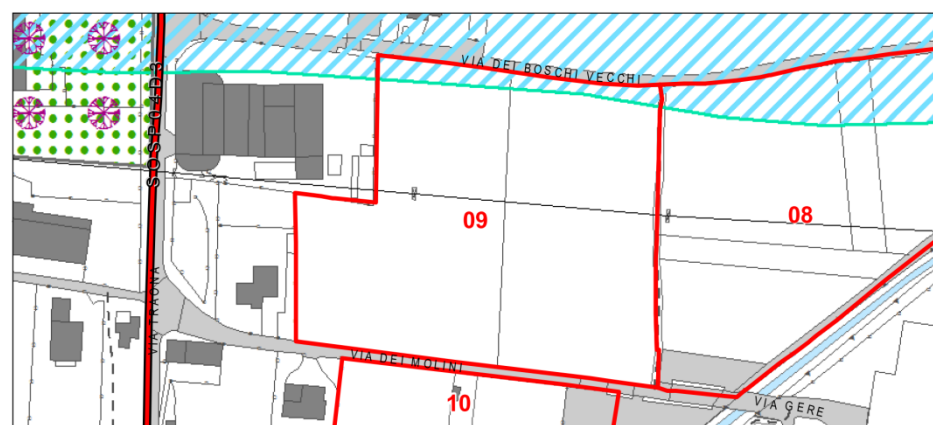


Classe di sensibilità paesaggistica

- 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

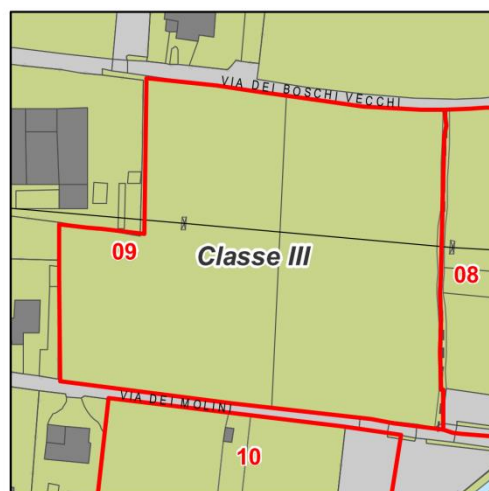
El. interesse storico/culturale/paesaggistico

- 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

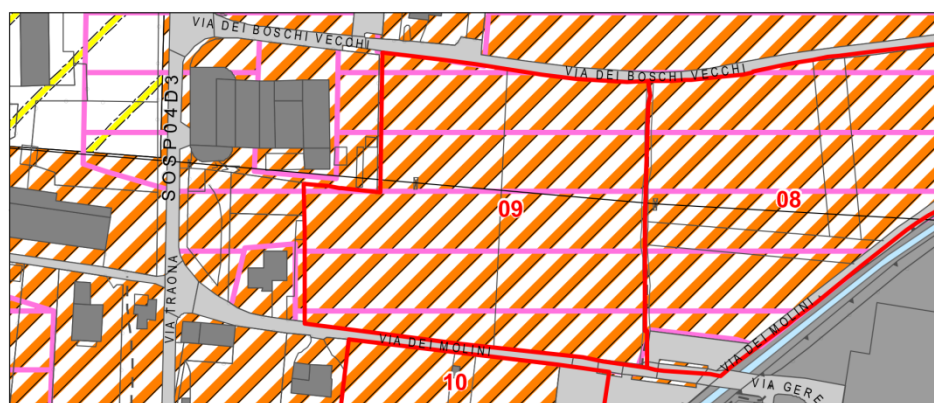


Capacità uso del suolo

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

6 - RETE ECOLOGICA

PESO	2
GIUDIZIO	2



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

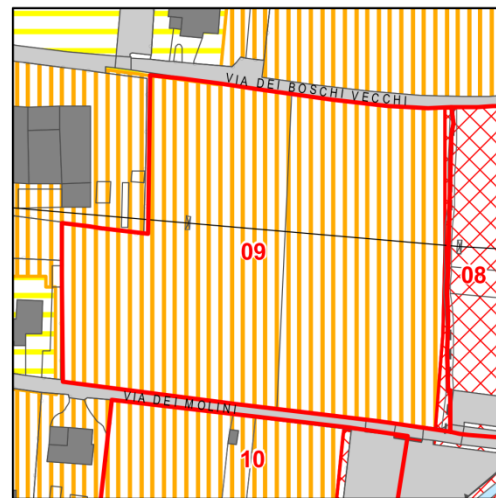
Rete ecologica regionale

	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

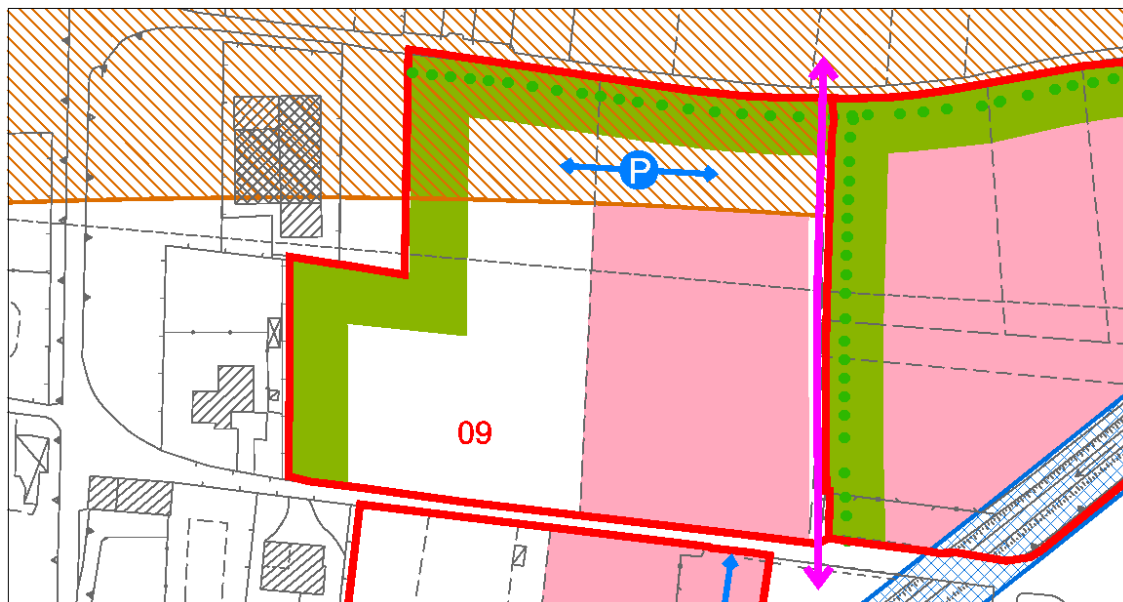


Zonizzazione acustica

- 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	3	9
	2 - Vincoli infrastrutturali		2	3	6
	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	2	4
	7 - Zonizzazione acustica		2	5	10
	GIUDIZIO	TOTALE			47
	COMPLESSIVO	VALORE %			67%
		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'attuazione dell'AT si farà carico di realizzare la strada di collegamento tra Via dei Molini e Via dei Boschi Vecchi, in aderenza al confine con l'AT.08;
- ☐ Un'ampia fascia di Verde privato con alberature, di profondità pari a 15 ml, correrà a confine con il TUC esistente sul lato ovest e la Via dei Boschi Vecchi;
- ☐ L'addensamento edilizio avverrà in direzione dell'AT.08, lasciando libere le aree in direzione degli ambiti del TUC ad ovest, creando così un'ampia fascia tampone rispetto alle aree residenziali;
- ☐ Sarà libera da edificazione anche la porzione nord del comparto, poiché sottesa al corridoio infrastrutturale di 100 ml dalla nuova SS38 dello Stelvio; al suo interno saranno collocati i parcheggi pubblici e privati di uso pubblico;
- ☐ Il 50% della superficie all'estradosso delle coperture piane deve essere occupata da inverdimenti estensivi.