

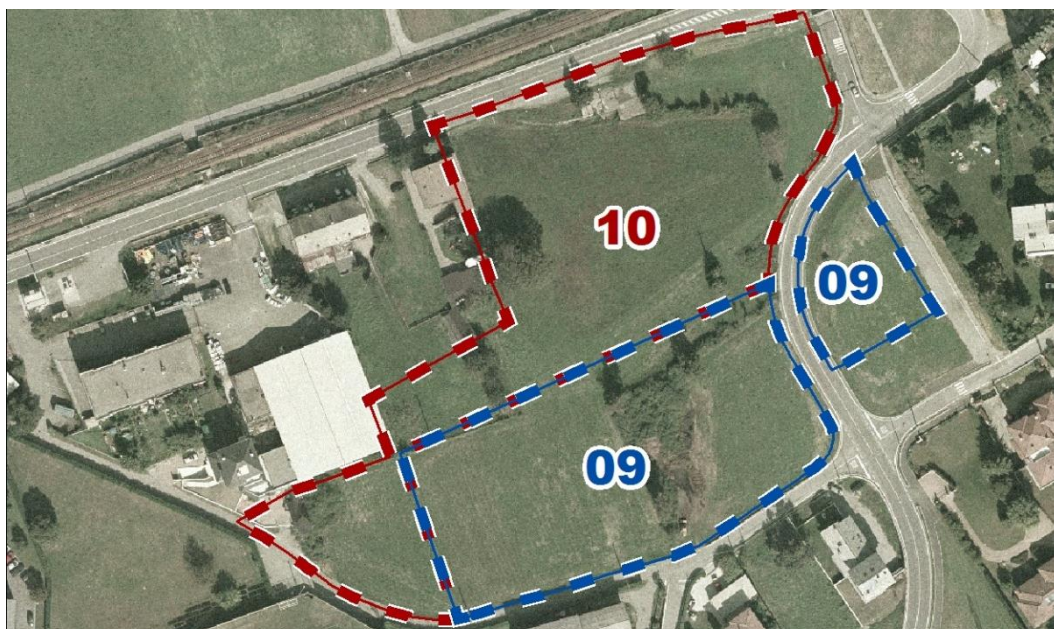


Documento di Piano

ATR.10

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

Località/Via	Via Stelvio	Sup. territ. (mq)	11128.1
Descrizione	L'ambito, ubicato in affaccio a Via Stelvio, va a perpetrare una previgente previsione di PRG a Verde attrezzato a parco, pausa di verde libera lungo l'affaccio della attuale SS38, anche a tutela delle visuali passive. Grazie all'indice compensativo sulle aree per servizi di cui al PdS è possibile concretizzare l'attuazione della stessa assieme alla pista ciclopedonale. Lungo il confine con l'adiacente ATR.09, vista anche la presenza della DPA dagli elettrodotti, dovrà essere mantenuta una fascia ineditata da destinare a corridoio verde di collegamento con l'area Vpv prossima al campo da calcio che risale verso la via Ciocchini.		



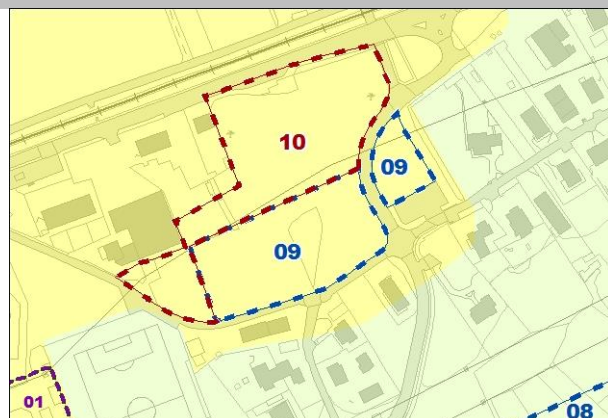
Destinazioni

Destinazione d'ambito	Artigianale (P.Ars)	Max 100%	Slp
Destinazioni compatibili	Commerciale di vicinato (C.Ew – C.Pub)	Max 30%	Slp
	Commerciale MSV (C.Ms1)	Max 500 mq	Slp
	Ricettiva (H.Ric)	Max 30%	Slp
	Direzionale (D.Pro – D.Daf)	Max 30%	Slp
	Residenziale (R.Mer) solo riferita alla Slp artig.	Max 10%	Slp (x ogni attività)

Indici e parametri urbanistici

Ut_base	0.20	mq/mq	N. Piani f.t.	3 (parte residenziale)
Ut_min	0.30	mq/mq	De	10.00 ml
Ut_max	0.40	mq/mq	Ds	7.00 ml
He	6.50	ml	Dc	5.00 ml
Hf	-	ml	Rc	0.50 Sp 0.20
Cessione min. obbligatoria	20% della St		Attuazione	PCC o PA

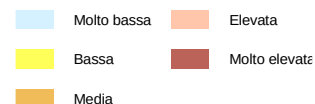
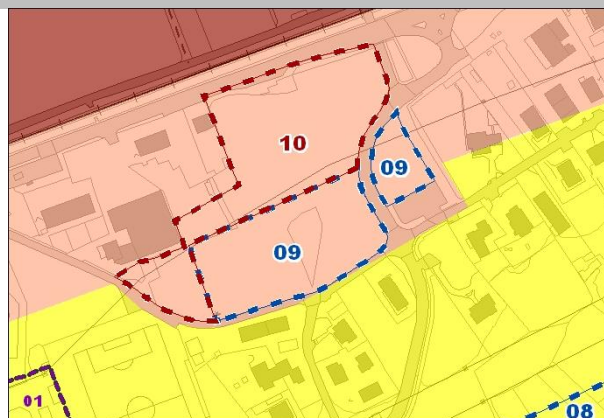
Georischio



Giudizio:

+

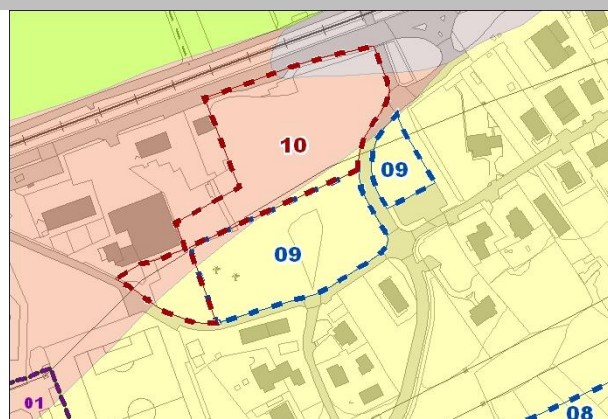
Sensibilità paesaggistica



Giudizio:

-

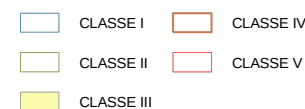
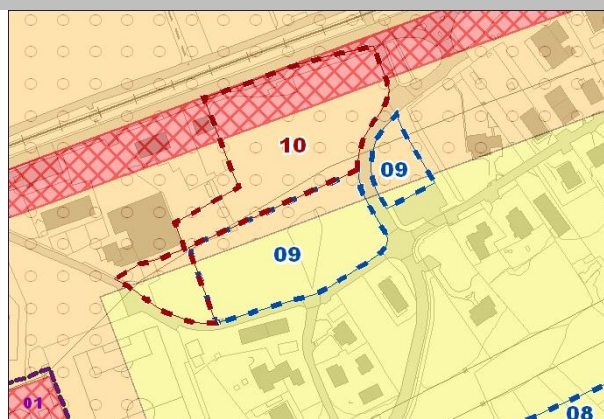
Capacità d'uso del suolo



Giudizio:

~

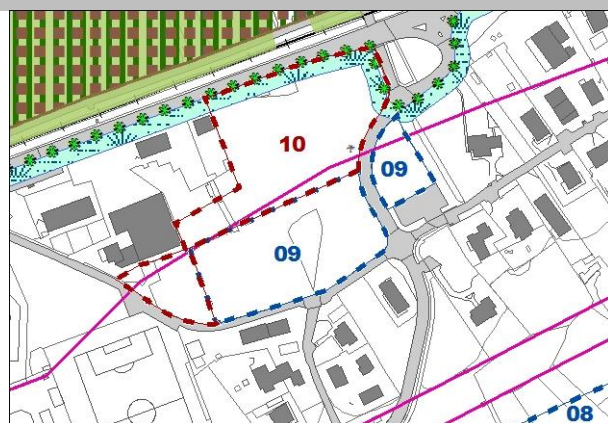
Classificazione acustica



Giudizio:

-

Rete Ecologica Comunale



- Elementi della Rete Ecologica Comunale**
- Elementi della Rete Ecologica Comunale (Titolo II, Capo I Nda PTCP)
 - Elementi di interferenza lineari (elettrodotti art. 31 Nda PTCP)
 - Aree di criticità/frammentazione (cave art. 33 Nda PTCP)
 - Corridoi fluviali
 - Varchi ineditabili (art. 12 Nda PTCP)
 - Aree di supporto alla REC (aree di naturalità fluviale art. 13 Nda PTCP)
 - Ambiti di riqualificazione compensativa della REC (cfr. PdS)
 - Interventi di schermatura e riqualificazione lungo via Stelvio
- Elementi della Rete Ecologica Regionale**
- Elemento primario della RER
 - Elementi di secondo livello della RER
 - Corridoi regionali ad alta antropizzazione
 - Varchi da deframmentare

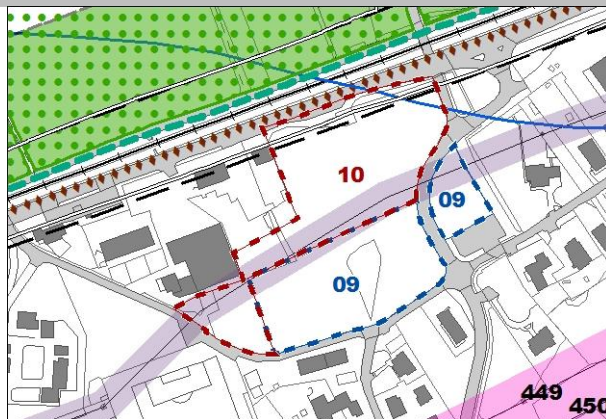
Giudizio:

+

Previsioni previgenti:

Zona D2 / Standard P / Standard VPA

Quadro vincolistico



Vincoli storico-culturali, paesaggistico-ambientali e naturalistici

Beni storico culturali vincolati (art. 10 - D.Lgs. 42/04)

- Architetonico (art. 10.1 - D.Lgs. 42/04)
- Edificio religioso con oltre 70 anni di età (art. 10.5 - D.Lgs. 42/04)
- ◆◆◆ Tracciati viari di rilevanza storico architettonica (art. 18 Nda PTCP)
- Centri storici e nuclei antichi (art. 15 Nda PTCP)

- Presenze archeologiche (art. 142.1, lett. m - D.Lgs. 42/04)

Vincoli ambientali (art. 142.1 - D.Lgs. 42/04)

- Laghi aree di rispetto 300 m (art. 142.1, lett. b - D.Lgs. 42/04)
- Fiumi aree di rispetto 150 m (art. 142.1, lett. c - D.Lgs. 42/04)
- Aree alpine e appenniniche (art. 142.1, lett. d - D.Lgs. 42/04)
- Ambiti di particolare interesse ambientale (art. 17 e 18 PPR - ex 1-ter L. 431/85)
- Boschi (art. 142.1, lett. g - D.Lgs. 42/04)
- Boschi non trasformabili (cfr. PIF)
- Parco Regionale delle Orobie Valtellinesi (LR 57/1989 e art. 142.1 lett. f - D.Lgs. 42/04)
- PLIS - Parchi Locali d'interesse sovracomunale (Parco della Bosca)

Elementi di riconosciuta importanza paesaggistica ed ambientale (PTCP)

- Ambiti agricoli strategici (art. 43 Nda PTCP)
- Varchi inedificabili (art. 12 Nda PTCP)
- Fasce di connessione tra opposti versanti (art. 11 Nda PTCP)

Aree sottoposte a vincolo dal RD 3267/23

- Aree soggette a vincolo idrogeologico

Ambiti assoggettati a tutela dall'inquinamento elettromagnetico per categoria di impianto (LR 11/01)

- Ponte Radio
- Telefonia
- Televisione
- Wi-fi
- Aree di rispetto assoluto (LR 11/2001)
- Aree di particolare tutela (LR 11/2001)

Vincoli idrogeologici

Aree di tutela e di rispetto delle sorgenti e captazioni per uso idropotabile (D.P.R. 236/88 s.m.i.)

- Aree di tutela assoluta (10 m)
- Aree di salvaguardia (200 m - criterio geometrico)
- Studi geologici comunali (DGR 7374/08 s.m.i.)
- Classe 4 - Edificabilità con gravi limitazioni
- Limite delle fasce PAI

- Fascia di deflusso della piena (Fascia A)
- Fascia di esondazione (Fascia B)
- Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

Vincoli di Polizia idraulica

- Fascia di rispetto del Reticolo idrico minore (DGR VII/7868 s.m.i.)
- Fascia di rispetto del Reticolo idrico principale

Vincoli infrastrutturali e derivanti dalla pianificazione

Fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 285/1992 e DPR 485/1992)

- Distanze di rispetto da strade esistenti
- Distanze di rispetto da strade in progetto

Svincolo SS 38 da progetto definitivo ANAS

- Aree per la mitigazioni paesaggistica ed ambientale
- Tracciato stradale

Reti per il trasporto, la distribuzione e l'accumulo del gas naturale (DM 24.11.1984)

- Metanodotto di III specie
- Fascia di rispetto del metanodotto (distanza minima DM 24.11.1984)

Distanze di rispetto ferroviario e di altri servizi di trasporto (DPR 753/1980)

- Distanza di rispetto ferroviario (30 m)

Fascia di rispetto cimiteriale (DPR 285/90 s.m.i.; RR 6/04 s.m.i.)

- Esistente
- Derivante da previsioni di PRCC

Categoria di impianto per la telecomunicazione e la radiotelevisione (LR 11/01)

- Ponte Radio
- Telefonia
- Televisione
- Wi-fi

Fasce di rispetto degli elettrodotti (LR 11/2001; DM 29.05.2008)

- DPA da elettrodotti di alta tensione (132 kV)
- DPA da elettrodotti di media tensioni aerei (15 kV<X<30kV)

Giudizio:

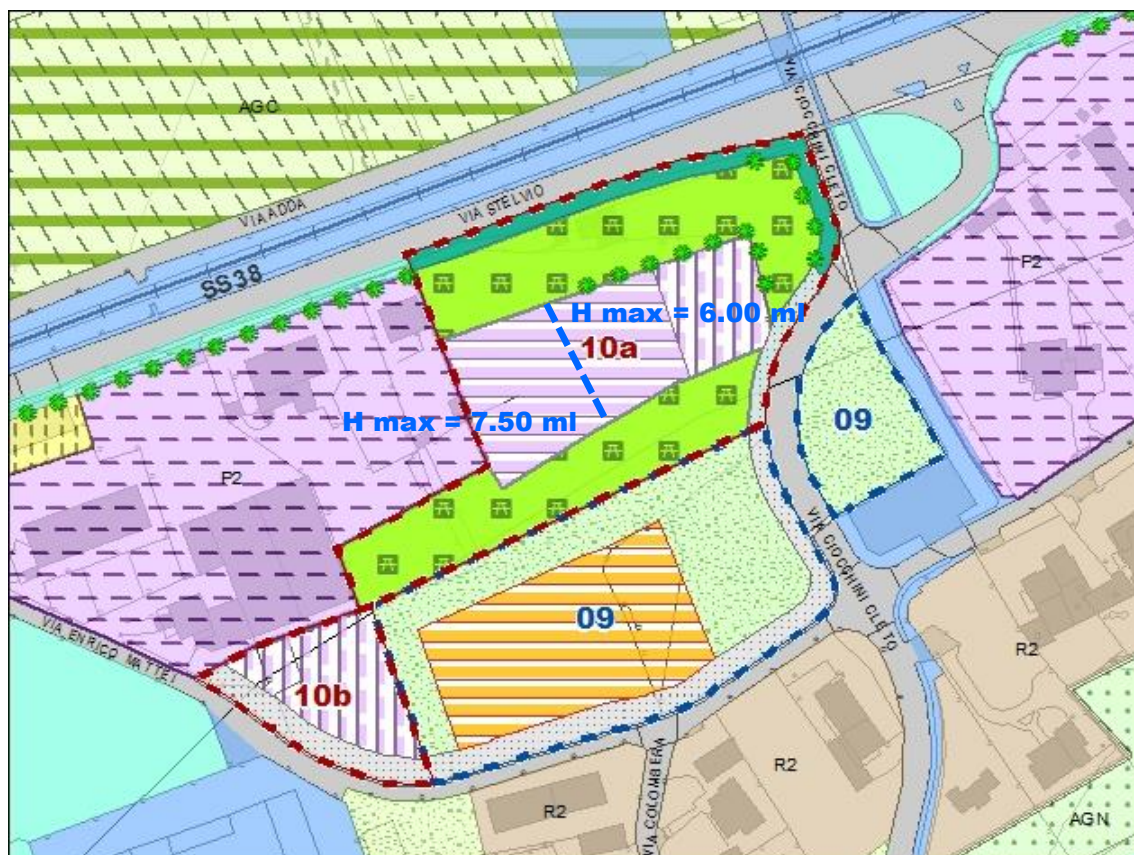
-

Giudizio sintetico di sostenibilità:

Consistenti limitazioni

Prescrizioni ed indirizzi

- ☐ In ragione dell'evoluzione urbanistica l'ambito è attuabile con Permesso di costruire convenzionato nel rispetto delle presenti prescrizioni;
- ☐ La concentrazione edificatoria dovrà uniformarsi allo schema di indirizzo, destinando a soli depositi di cui alla destinazione P.Dep del PdR, la parte utilizzabile ai fini produttivi ad est; le altezze massime per l'area di concentrazione edificatoria sono limitate a 7.50 ml per la porzione ad ovest e 6.00 ml per la porzione ad est, come indicato nello schema successivo e con l'obiettivo di mantenere più bassi gli edifici che intercettano il cono della visuale dinamica della SS38, di cui alla carta del paesaggio;
- ☐ Lungo la Via Mattei è previsto sfruttamento della porzione di ATR ai fini della realizzazione di un deposito (P.Dep), unitamente alla cessione dell'area fronte strada (arretramento di 7.50 ml) per l'allargamento stradale, la realizzazione di parcheggi e percorsi pedociclabili;
- ☐ Lungo la Via Stelvio è da prevedere la realizzazione diretta della pista pedociclabile con interventi di mitigazione paesaggistica prevista come obiettivo di PGT (cfr. tavv. D.14), oltre alla cessione dell'area destinata a Vpa di cui al PdS, la quale **gode di indice compensazione**, commerciabile preferibilmente all'interno dell'ambito medesimo;
- ☐ La fascia meridionale dell'ambito, al confine con l'ATR.09, dovrà invece restare libera da edificazione per via della presenza della DPA dell'elettrodotto di Media Tensione per il quale si dovrà provvedere all'interramento mantenendo un "corridoio" verde in superficie;
- ☐ Dovranno essere posizionate idonee piantumazioni a schermatura degli edifici produttivi rispetto alla Via Stelvio ed all'ambito residenziale ATR.09;
- ☐ Sono da limitare le alterazioni della quota e dell'andamento naturale del terreno, se non quelle strettamente funzionali alla realizzazione dei fabbricati, la cui altezza e sagoma dovranno garantire (in seguito a valutazione con apposita resa fotorealistica, rendering, o altro che accompagnino il progetto) la visibilità delle chiese di S. Maria Nascente e di S. Carlo;
- ☐ L'accesso alle porzioni di ambito dovrà essere studiato nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs 285/1992 e relative norme tecniche, al fine di garantire una sicura immissione dei veicoli sulla pubblica strada;
- ☐ L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione diretta dell'allargamento della sezione stradale di Via E. Mattei che dovrà raggiungere la dimensione minima di 7.50 m della carreggiata; in adiacenza alla via dovrà essere prevista un'idonea dotazione di parcheggi pubblici, a realizzazione diretta, la cui pavimentazione dovrà essere impermeabile solo ove siano collocati gli stalli per gli autoveicoli;
- ☐ I progetti edilizi dovranno essere assoggettati a valutazione previsionale di impatto acustico (ai sensi dell'art. 8 comma 4 della L. 447/1995);
- ☐ L'attuazione dell'ambito è subordinata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.



Ambiti di trasformazione

- Destinazione d'uso artigianale
- Destinazione d'uso residenziale

Aree per servizi

- In previsione
- Esistenti

Indicazioni per l'attuazione degli ATR

- Concentrazione edificatoria residenziale (R.Mer - R.Soc)
- Verde e spazi aperti
- Parcheggi e spazi ciclopeditoni
- Ciclopeditoni
- Produttivo artigianale - P.Ari
- Produttivo (deposito all'aperto) - P.Dep
- Verde pubblico attrezzato
- * * Interventi di schermatura