

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 8 – ATR 8/A ed ATR8/B

DOTT. ARCH. MASSIMO PALLADINI –VIA GORIZIA, 6- SONDRIO -
INDICAZIONE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI TEGLIO VARIANTE 2-OTTOBRE 2018-

Denominazione ambito di trasformazione: **ATR 8 comparto A ed ATR 8 comparto B**

Località: **Teglio Centro**

Descrizione e caratteristiche aree di trasformazione:

Area comprese tra ambiti edificati esistenti e sita nella zona di ingresso all'abitato di Teglio e la porzione già edificata ad Est, ove sono già in atto interventi edificativi assoggettati a Planivolumetrico Convenzionato. Si prevede un nuovo ambito con esclusiva funzione residenziale avente una superficie territoriale di mq. 2.068,50 (mq. 2.232,00 compreso il sedime della strada). L'ambito perimetrato con accesso dalla Pubblica Via permette la realizzazione di standard a parcheggio verso la viabilità stessa ed una fascia a Sud di verde privato con profondità di almeno metri 15.00. Si precisa per norma specifica di compensazione urbanistica dell'ambito 8 che almeno il 5% della superficie edificatoria deve provenire da perequazione urbanistica, mentre la compensazione ambientale può essere attuata con i criteri della monetizzazione.

L'attuazione di progetti potrà avvenire a mezzo di Planivolumetrico Convenzionato con la Pubblica Amministrazione, per ogni singolo comparto, attuato anche in tempi e modi diversi dai due operatori.

Superficie territoriale dell'ambito: mq. 2.232,00 (compresa la superficie della viabilità)

Superficie territoriale comparto A: mq. 1.440,00

Superficie territoriale comparto B: mq. 792,00

Indice specifico di zona: 0.30 mq./mq.x1.839,00 (superficie territoriale ante variante 2 al PGT)
= MAX S.l.p. Insediabile Mq. 551,70

S.l.p. derivata comparto A=64.50% mq. 551.70x64.50%=mq. 355.85

S.l.p. derivata comparto B=35.50% mq. 551.70x35.50%=mq. 195,85

Superficie drenante minima: 20%

Altezza massima edificio: 7.50 ml.

Destinazione d'uso ammesse: Residenziali

Destinazioni d'uso non ammesse: Commerciale, produttivo, agricolo

Obblighi normativi: realizzazione strada di collegamento (foglio 51.mappale 209) di competenza del comparto B).

Standard di piano localizzato fronte strada, sia per il comparto A) che B).

Vincoli:

1 Bassa problematica 10 Alta problematica
Valore medio ponderale 0=basso 5=medio 10=alto

-georischio	4
-vincoli ambientali	1
-sensibilità ambientale	4
-problematiche acustiche	6

-coerenza con pianificazione a scala sovra comunale	4
-dotazione servizi/attrezzature	6
-valore medio ponderale	4.16

Norme specifiche in merito all'inserimento ambientale: obbligo rispetto normativa tipologica;

Compensazione ambientale: La compensazione ambientale è attuata a mezzo di monetizzazione per l'intera superficie lorda attuabile in ragione del rapporto di 1 mq. di superficie in compensazione ogni 10 mq. di S.L.P. L'importo della monetizzazione è commisurato al valore di cui alle specifiche determinazioni Comunali. Il Comune in base alle priorità dei servizi potrà destinare la somma per l'acquisizione e la creazione delle aree a verde previste nel piano dei servizi, nel Parco Sud e/o nelle zone S.I.C., attuando interventi di ri-naturalizzazione specificati nelle schede di azione delle zone protette.

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale: realizzazione standard per parcheggi sul fronte strada pubblico;

Indicazioni in merito alla compensazione urbanistica: 5% della superficie edificatoria deve provenire da perequazione urbanistica.

Criteri attuativi:

piano attuativo ☐
planivolumetrico (P.L.C.) ☒

Valutazione e coerenza geologica:

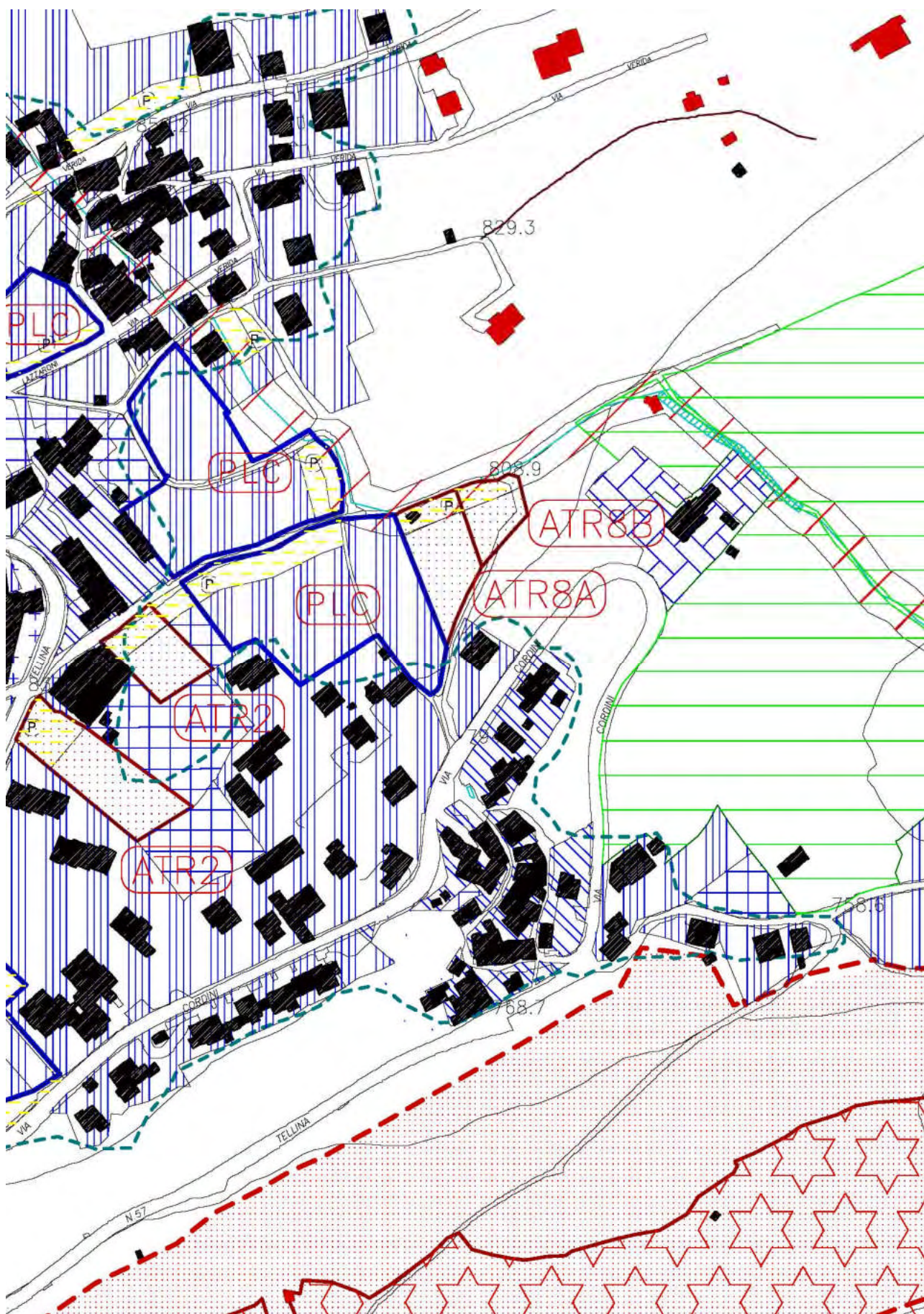
SI ☒

Eventuali ulteriori prescrizioni geologiche: come indicato nelle Norme Geologiche di Piano, ogni nuova costruzione dovrà essere oggetto di specifica indagine geologica. In base alle norme relative allo studio del reticolo idrico minore, i nuovi edifici dovranno mantenersi ad almeno 10 m di distanza dal piccolo corso d'acqua che delimita verso nord la zona in esame.

Valutazione e coerenza naturalistica: non si rilevano forme di influenza negativa sulla fauna, nè riguardo alla conservazione di habitat e specie vegetali.

SI ☒

Eventuali ulteriori prescrizioni naturalistiche: si consiglia di concentrare l'edificato in modo da limitare il frazionamento della zona agricola.



DOTT. ARCH. MASSIMO PALLADINI –VIA GORIZIA, 6- SONDRIO -
INDICAZIONE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI TEGLIO VARIANTE 2-OTTOBRE 2018-