

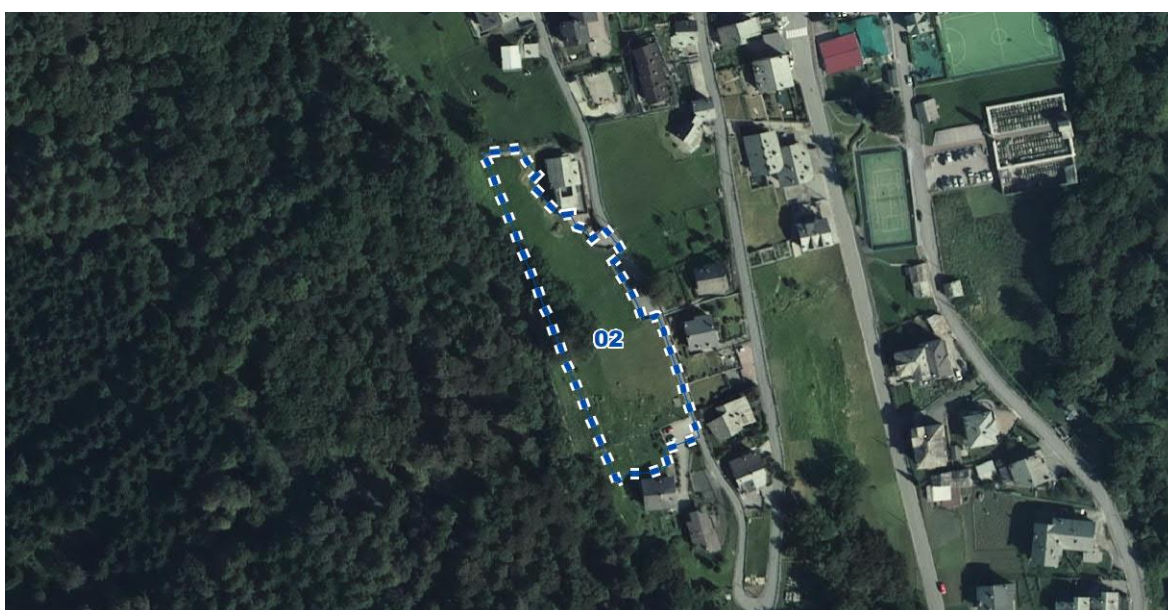


Documento di Piano

AT.02

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

Località/Via	Torre Centro, Via Vassalli	ST (mq)	4.207
Descrizione	Si tratta di un brano di completamento delle aree edificabili poste lungo la Via Vassalli, in posizione panoramica a monte dell'abitato di Torre, con affaccio sulla Valmalenco interna.		



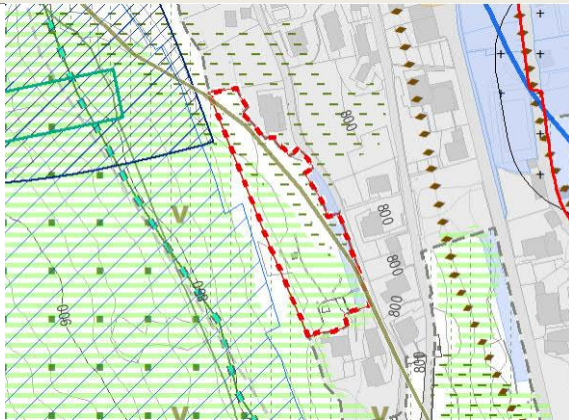
Destinazioni d'uso

Destinazione principale	Residenziale (R.Mer – R.Soc)	Max 100%	SL
Destinazioni compatibili	Produttivo artigianale (P.Ars)	Max 40%	SL
	Esercizi commerciali (C.Pub)	Max 60%	SL
	Direzionale (D.Pro)	Max 60%	SL
	Ricettiva (H.Alb – H.Ric)	Max 100%	SL

Indici e parametri urbanistici

IT_max	0,33	mq/mq	De	10,00 (derogabile)	m
Hf	9,50	m	Ds	5,00	m
He	12,00	m	Dc	5,00	m
Cessioni e/o opere qualitative aggiuntive	10 % della ST da cedere		IC	0,40	IPF 0,30
	virtualmente monetizzando il relativo valore		Attuazione	PA o PCC, anche per stralci funzionali sulla base di un disegno unitario	

Vincoli



VINCOLI E TUTELE STORICO-CULTURALI E PAESAGGISTICO-AMBIENTALI [TITOLO IV, CAPO II-V]
Manufatti di interesse storico, culturale [art. 52 | art. 10 D.Lgs. 42/04]

Edificio pubblico o religioso con più di 70 anni

Nuclei, strade, percorsi e tracce di interesse storico-paesaggistico

Perimetro dei Nuclei di antica formazione - NAF [TITOLO II, CAPO II]

Strade e percorsi storici di interesse provinciale [art. 63 | art. 18, 56 NdA PTCP]

Malghe [art. 63 | art. 16 NdA PTCP]

Rifugi in esercizio [art. 67 NdA PTCP]

Rete portante dei sentieri e delle ciclo-pedonali [art. 65 | art. 18 NdA PTCP]

Grado di rischio di rinvenimento archeologico [art. 74]

Alto
Medio

Elementi e beni di interesse paesaggistico-ambientale [art. 51 | art. 142 D.Lgs. 42/04]

Territori contermini ai laghi 300 m [art. 53.2 | art. 142.1, lett. b - D.Lgs. 42/04]

Territori contermini ai fiumi 150 m [art. 53.3 | art. 142.1, lett. c - D.Lgs. 42/04]

Aree alpine e appenniniche [art. 53.4 | art. 142.1, lett. d - D.Lgs. 42/04]

Ghiacciai e circhi glaciali [art. 142.1, lett. e - D.Lgs. 42/04]

Aree coperte da boschi e foreste [art. 53.6 | art. 142.1, lett. g - D.Lgs. 42/04 - fonte PIF CMV Sondrio]

Istituti di tutela paesaggistica - PPR | PTCP

Ambiti di elevata naturalità [art. 57 | art. 17 PPR]

Aree di particolare interesse naturalistico e paesistico [art. 59 | art. 8 NdA PTCP]

Geositi - individuazione puntuale [art. 60 | art. 10 NdA PTCP]

Geositi - individuazione areale [art. 60 | art. 10 NdA PTCP]

Nodi della Rete Ecologica Provinciale [art. 61 | art. 11 NdA PTCP]

Terrazzamenti [art. 64 | art. 17 NdA PTCP]

Boschi non trasformabili [art. 56 | PIF CMV Sondrio]

Aree sottoposte ai vincoli di cui al RD 3267/23 | LR 31/2008

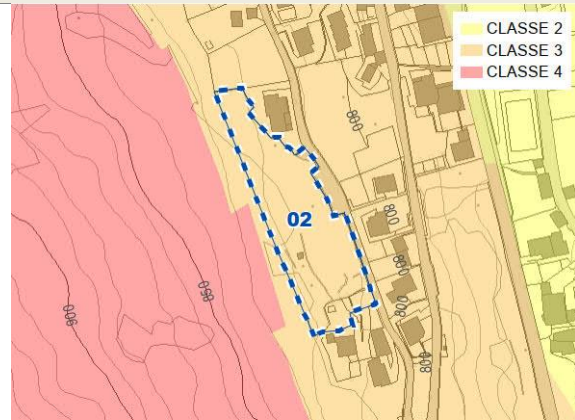
Aree soggette a vincolo idrogeologico [art. 67]

DISPOSIZIONI PER AREE ED EDIFICI DESTINATI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO [TITOLO III, CAPO I]

Strutture destinate alla zootecnia [art. 38 | cap. 14 cessato Regolamento Locale di Igiene]

Ambiti agricoli preclusi alla realizzazione di nuove strutture zootecniche [art. 38 | art. 48 NdA PTCP]

Georischio



VINCOLI INFRASTRUTTURALI [TITOLO IV, CAPO I]

Fasce di rispetto stradale [art. 46 | D.Lgs. 285/92 | DPR 495/1992]

Derivanti da strade esistenti e in previsione

Vincoli cimiteriali [D.Lgs. 285/1990 | RR 6/2004]

Fascia di rispetto cimiteriale [art. 47]

Tutela dai campi elettromagnetici

DPA dagli elettrodotti in alta tensione [art. 48]

Distanza di rispetto dagli impianti di trattamento dei reflui urbani

Distanza di rispetto dagli impianti di depurazione delle acque reflue [art. 49]

Reti per il trasporto, la distribuzione e l'accumulo di gas naturale [DM 17.04.2008]

Fascia di rispetto del metanodotto - distanza minima [art. 50]

VINCOLI IDROGEOLOGICI E IDRAULICI [Componente geologica di PGT]

Vincoli di polizia idraulica [LR 4/2016]

Fascia di rispetto del reticolo idrico principale

Fascia di rispetto del reticolo idrico minore

Area di tutela e di rispetto delle sorgenti e captazioni per uso idropotabile [D.Lgs. 152/2006]

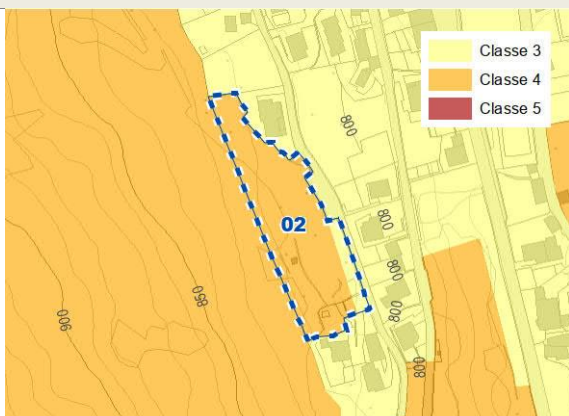
Area di tutela assoluta - 10 m

Area di salvaguardia - 200 m

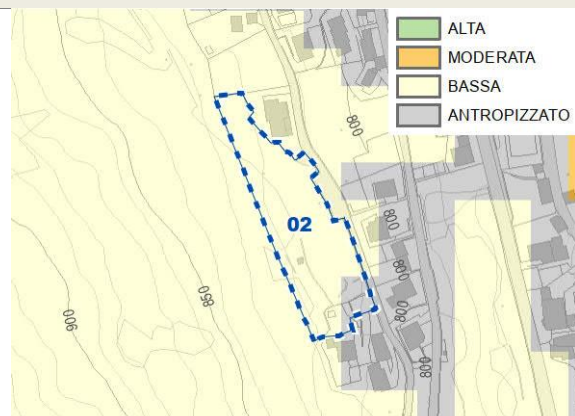
Studi geologici comunali [TITOLO V]

Classe 4 - Edificabilità con gravi limitazioni

Sensibilità paesaggistica



Qualità dei suoli



Rete Ecologica



RETE ECOLOGICA COMUNALE [TITOLO III]

Elementi di riferimento (declinazione di livello comunale) [art. 16.1]

Elementi di secondo livello

Nodi della Rete Ecologica [art. 16.2]

■ Aree di particolare interesse naturalistico e paesistico [art. 8 NdA PTCP]

Corridoi [art. 16.3]

Corridoi fluviali

Aree di supporto [art. 16.4]

▲ AREE DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE: spazi aperti nel fondovalle del Mallero

■ Verde pubblico attrezzato, parchi e giardini [art. 8.1]

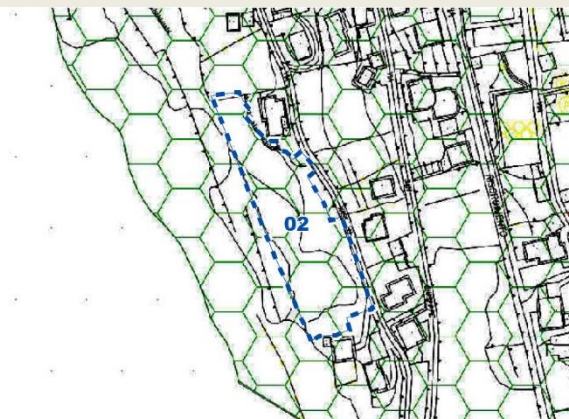
Aree ed elementi di criticità [art. 16.5]

▨ Elementi di criticità areali

— Elementi di criticità lineari

— Interferenze ecologiche

Classificazione acustica



I	AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
II	AREE DESTINATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.
III	AREE DI TIPO MISTO Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con alta densità di popolazione, con la presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
IV	AREE DI INTENSA ATTIVITA' UMANA Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali ed uffici, con la presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con presenza di piccole industrie.
V	AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

Prescrizioni ed indirizzi

- sono a carico dei lottizzanti la realizzazione e cessione delle aree a parcheggio lungo la Via Vassalli come da elaborati grafici del PGT;
- lo sviluppo dell'ambito dovrà tenere conto della presenza delle aree terrazzate tutelate a norma dell'art. 17 delle NdA del PTCP, integrando la sistemazione delle aree verdi scoperte ed i fabbricati con la presenza di tale caratteristica di paesaggio;
- le aree permeabili sono sistemate a verde con messa a dimora di specie autoctone o comunque ammesse dalla DGR 2658/2019 evidenziate negli elaborati progettuali;
- anche a fronte di disegno unitario e sviluppo mediante stralci funzionali i diritti edificatori e gli oneri di urbanizzazione sono equamente suddivisi;
- in sede di negoziato pubblico/privato, dietro approvazione dell'A.C. senza che la dotazione complessiva subisca riduzioni, le dotazioni territoriali potranno essere oggetto di eventuale adeguamento.