COMUNE DI COSIO VALTELLINO

Provincia di Sondrio

PGT 2026

DOCUMENTO DI PIANO

D.N - Criteri per l'attuazione degli AT

Luglio 2026

ADOTTATO	con DCC n. ___ del ___.___._____
APPROVATO	con DCC n. ___ del ___.___._____
PUBBLICATO SUL BURL	con DCR n. ___ del ___.___._____

Sindaco

GIORGIO DE GIOBBI

Vicesindaco

ALAN VANINETTI

Ufficio tecnico comunale

GIULIO ROVEDATTI

Progettista

MASSIMO SPINELLI

pianificazione e progettazione
urbanistica, territoriale, ambientale

Via Ezio Vanoni n. 12, 23100 Sondrio (SO)
mob. +39 3203504132 | @ mspinelli1@gmail.com

Sommario

CAPO. I. DISPOSIZIONI COMUNI 3
Art. 1. - Generalità 3
Art. 2. - Rinvii al PdR e al PdS 4
Art. 3. - Attuazione degli AT 4
Art. 4. - Regime transitorio 8
CAPO. II. PRESCRIZIONI SPECIFICHE 8
Art. 5. - Schede degli Ambiti di trasformazione 8
AT.01 9
AT.02 15
AT.03 21
AT.04 27
AT.05 33
AT.06 39
AT.07 45
AT.08 51
AT.09 57
AT.10 63
AT.11 69
AT.12 75
AT.13 81
AT.14 87
AT.15 93

Sommario

CAPO. I. DISPOSIZIONI COMUNI

Art. 1. - Generalità

1. A norma dell'art. 8 della LR 12/2005 il DdP individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli Ambiti di trasformazione (ATR), definendo i criteri e gli indirizzi per la loro attuazione, con particolare riferimento agli indici urbanistico edilizi, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i principi di intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove ritenuti necessari. Per ogni ATR è riportata la scheda monografica che ne restituisce l'inquadramento, ne valuta la sostenibilità rispetto ad un set di indicatori e ne prescrive gli indirizzi d'intervento come da struttura seguente.

Inquadramento dell'ambito di intervento
Località (frazione ed ecografica) - Descrizione - Superficie Territoriale
Inquadramento su ortofoto
Destinazioni d'uso (vocazione funzionale e destinazioni compatibili)
Indici e parametri urbanistici
Verifica di sostenibilità
Indicatori di sostenibilità
Sono stati individuati gli indicatori per valutare la sostenibilità dell'intervento:
1 - Fattibilità geologica
2 - Vincoli infrastrutturali
3 - Sensibilità paesistica
4 - Sistema ambientale e paesaggistico
5 - Capacità d'uso del suolo
6 - Rete ecologica
7 - Classificazione acustica del territorio comunale
Peso associato agli indicatori di sostenibilità
Ad ogni indicatore è stato associato un peso in funzione della rilevanza nella valutazione complessiva della sostenibilità:
1 - Poco rilevante
2 - Rilevante
3 - Molto rilevante
Giudizio per i singoli indicatori
Per ogni indicatore è stata analizzata la cartografia di riferimento ed è quindi stato assegnato un giudizio:
1 - Non sostenibile
2 - Poco sostenibile
3 - Indifferente rispetto all'indicatore
4 - Sostenibile
5 - Ampiamente sostenibile
Giudizio sintetico di sostenibilità dell'intervento
I singoli giudizi sono stati riformulati in funzione del peso attribuito all'indicatore, in modo da poter essere sommati ed esprimere quindi un giudizio sintetico della sostenibilità dell'intervento. In base al risultato ottenuto, trasformato in percentuale sul totale, è stato possibile definire per ogni ambito di trasformazione una classe di sostenibilità:
0%-20%Non sostenibile
20%-40% Poco sostenibile
40%-60% Mediamente sostenibile
60%-80% Sostenibile
80%-100% Ampiamente sostenibile

Prescrizioni e indirizzi
Definizione delle indicazioni progettuali dell'intervento e delle eventuali dotazioni territoriali
Indicazioni planimetriche

2. Gli ATR individuati dal DdP sono:

AT	Dest. prevalente	Località	Ecografica	Area (mq)	Area %
01	Residenziale	Regoledo	Via Lombardia	28833,2	14,1
02	Residenziale	Regoledo	Via Piazzi - Via Roncaletti	11699,3	5,7
03	Residenziale	Regoledo	Via Campi Lunghi - Via Ezio Vanoni	13457,5	6,6
04	Produttivo	Regoledo	Via Don Guanella - Via Streccia	43722,1	21,4
05	Residenziale	Regoledo	Via Marcia - nord	2729,5	1,3
06	Residenziale	Regoledo	Via Marcia - sud	5013,5	2,4
07	Produttivo	Regoledo	Via Stelvio - Via Acquistapace	17822,0	8,7
08	Produttivo	Cosio	Via Dei Molini - Via Dei Boschi Vecchi	15052,0	7,4
09	Produttivo	Cosio	Via Dei Molini - Via Dei Boschi Vecchi	14987,6	7,3
10	Produttivo	Cosio	Via Dei Molini	6579,0	3,2
11	Residenziale	Cosio	Via Della Riva	8151,2	4,0
12	Residenziale	Cosio	Via Ragazzi del '99 - Via Casade	6711,9	3,3
13	Produttivo	Piagno	Via Statale - Via Vallate	10886,5	5,3
14	Residenziale	Piagno	Via Statale - Via IV Novembre	5854,5	2,9
15	Produttivo	Piagno	Via Statale	13238,6	6,5
TOTALE PGT 2026				**204738**	**100,0**

Art. 2. - Rinvii al PdR e al PdS

1. Il presente documento definisce i requisiti urbanistici, architettonici e paesistici di riferimento per l'attuazione degli ATR, anche utili per il dimensionamento di piano, oltre a disposizioni che imprimono valore pubblico agli interventi previsti.

2. Per quanto attiene agli aspetti normativi non diversamente specificati dal presente documento si applicano le disposizioni di cui alle NTA del PdR e del PdS. In particolar modo si segnalano, tra le NTA del PdR:

   - Definizioni e disposizioni generali (TITOLO I)
   - Disposizioni ed indirizzi di livello sovralocale (TITOLO II)
   - Disciplina di tutela paesaggistica ed unità di paesaggio (TITOLO III)
   - Disciplina del territorio non urbanizzato (TITOLO V)
   - Vincoli e tutele (TITOLO VI)
   - Componente geologica idrogeologica e sismica del PGT (TITOLO VII)

Art. 3. - Attuazione degli AT

1. Gli Ambiti di Trasformazione (AT) previsti dal Documento di Piano si attuano mediante Piano Attuativo (art. 12 della LR. 12/2005) o, in alternativa, Programma Integrato di Intervento (art. 87 della LR. 12/2005) qualora ve ne siano i requisiti. Quando ammesso dal Documento di Piano e compatibilmente con quanto indicato dalla DGR 8138 del 1 ottobre 2008, è possibile dare attuazione agli AT

con intervento edilizio diretto di tipo convenzionato, al fine di garantire la partecipazione alla costruzione della città pubblica.

2. Gli strumenti di attuazione degli AT dovranno uniformarsi in linea generale ai criteri di intervento riportati nelle specifiche schede; in caso di variazioni sostanziali gli strumenti attuativi (o convenzionati) dovranno essere assoggettati a specifica procedura di VAS, ai sensi dell'art. 4 della LR. 12/2005, poiché operanti in variante alle prescrizioni del Documento di Piano del PGT.

STRALCI FUNZIONALI

3. Laddove specificato dalla singola scheda di cui al successivo art. 4 e fatto salvo quanto previsto dall'art. 12 comma 1 della LR 12/2005, è prevista la possibilità di attuazione mediante subcomparti di minimo 5000 mq di St per gli AT a prevalente destinazione d'uso residenziale e minimo 7000 mq di St per gli AT a prevalente destinazione d'uso produttiva.

4. Le singole schede specificano, caso per caso, eventuali soglie minime diverse e le rispettive condizioni di attuazione; scostamenti ridotti (±5%) dalla soglia minima potranno essere accettati dall'Amministrazione Comunale qualora il subcomparto sia coerente con la scheda dell'AT. La loro proposta, avanzata da parte dei primi lottizzanti che si attivano, è presentata all'A.C. assieme al Documento d'inquadramento dell'intero AT, che ha come obiettivo l'equa ripartizione delle opportunità di sviluppo e degli oneri per tutte le proprietà interessate dall'AT.

5. Il disegno complessivo dell'intero AT di cui al Documento di inquadramento, localizza le urbanizzazioni, primaria e secondaria, e le aree di addensamento degli edifici, garantendo per questi ultimi adeguato sviluppo planivolumetrico.

6. Il Documento di inquadramento è vincolante per i lottizzanti del subcomparto che lo presenta ed è orientativo per gli altri.

7. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dal Documento di inquadramento non direttamente realizzabili all'interno dei subcomparti sono monetizzabili. L'attuazione di ciascun subcomparto non deve interferire con quella degli altri, sia in termini di urbanizzazioni, sia in termini di edificazioni. L'A.C. garantisce massima visibilità e comunicazione del procedimento, oltre all'equità delle scelte operate.

CESSIONI

8. È prevista per ciascun AT la cessione di aree al comune nella misura minima del 20% della St localizzata come da "Prescrizioni ed indirizzi" delle singole schede. Vi sono ambiti ove le cessioni possono superare tale quota poiché ritenute strategiche rispetto alle esigenze del PdS. In tali casi vi è accesso alle premialità ed agli incentivi volumetrici.

9. È sempre diretta e gratuita la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi compresi). La monetizzazione (cessione virtuale) relativa agli AT è ammessa solo in casi specifici ed in accordo con l'Amministrazione comunale (cfr. art. 46 della LR 12/2005 s.m.i.), di concerto con il Piano dei Servizi (PdS) ed il Programma Triennale delle Opere Pubbliche (PTOP).

10. Nell'ambito dei Piani Attuativi, deve essere sempre assicurata la dotazione dei servizi specificati dal DdP. La dotazione minima a carico degli operatori (o lottizzanti), in base alle destinazioni d'uso deve soddisfare anche i seguenti parametri:

    - per gli usi residenziali: 25 mq per abitante teorico insediato e calcolato secondo il parametro 50 mq di Slp per abitante;
    - per gli usi produttivi, 10% della Slp (soppalchi compresi);
    - per uffici ed usi terziari in genere il 50% della Slp (soppalchi compresi);

- per gli usi commerciali, la dotazione minima è pari al 100% della Slp.

11. In coerenza con PdS e PTOP, è sempre da preferire la realizzazione diretta, da parte dei privati, delle opere di interesse pubblico derivanti dall'attuazione degli interventi, salvo casi specifici per i quali l'A.C., in ragione dei summenzionati PdS e PTOP, si trovi a dover privilegiare la monetizzazione.

12. Le cessioni, definite per gli AT nella misura minima del 20% della St, non si considerano mai a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge. Nelle convenzioni sottoscritte con i privati per l'acquisizione delle cessioni o delle loro eventuali monetizzazioni, l'A.C. dovrà indicare a quali interventi sul territorio sono riservate le risorse acquisite.

COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

13. L'attuazione di tutti gli AT, indipendentemente dalla destinazione d'uso, è soggetta al parere della Commissione comunale per il paesaggio, vincolante nei casi previsti dalla legge, anche al fine di omogeneizzare le procedure autorizzative e garantire la maggiore tutela del territorio.

DESTINAZIONI D'USO

14. Le destinazioni d'uso ammesse negli Ambiti di trasformazione sono solo quelle indicate nelle relative schede. Quanto non specificato è da intendersi come destinazione d'uso non ammessa, fatto salvo quanto previsto dall'art. 51 delle LR 12/2005. Per ciascun ambito è identificata la Vocazione funzionale, che esprime la destinazione d'uso prevalente nella misura minima del 60% della S.l.p. fatto salvo quanto previsto dall'art. 51 delle LR 12/2005, le destinazioni d'uso compatibili possono occupare al massimo il 40% della S.l.p. prevista. Le disposizioni specifiche circa le destinazioni d'uso sono riportate negli articoli delle NTA del Piano delle Regole.

IMPIEGO, REGOLAZIONE ED INCREMENTO DEGLI INDICI EDIFICATORI

15. Per l'attuazione degli AT sono indicati tre diversi indici di utilizzo dei diritti edificatori.

    - **Ut base** (Ut_base), definisce le potenzialità edificatorie insite nell'area di proprietà;
    - **Ut minimo** (Ut_min), indica la soglia minima di Slp che deve essere raggiunta per presentare la proposta di AT attraverso l'acquisizione di diritti edificatori generati dalle premialità e/o dalla compensazione urbanistica;
    - **Ut massimo** (Ut_max), definisce la soglia che non può essere superata nemmeno con premialità e/o compensazioni aggiuntive alla minima soglia.

16. Il PGT di Cosio Valtellino utilizza gli istituti della perequazione e compensazione urbanistica e delle misure di incentivazione. Gli istituti della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica vengono utilizzati nei documenti costitutivi del PGT nel seguente modo: I) la perequazione urbanistica viene utilizzata unicamente negli Ambiti di trasformazione come indicati dal Documento di Piano (perequazione di comparto); II) la compensazione urbanistica viene utilizzata ai fini dell'attuazione del Piano dei Servizi e del Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi; III) le misure di incentivazione vengono utilizzate nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

17. La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. La perequazione è inoltre finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito da parte del comune delle aree destinate alla realizzazione dei servizi eventualmente previsti negli AT con riferimento al PdS. La perequazione urbanistica è ottenuta negli AT del DdP

applicando lo stesso Indice di utilizzazione territoriale (Ut_base), come di seguito definito, all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le Slp consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree edificabili definite in sede di pianificazione attuativa.

18. La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale viene permesso ai proprietari di aree ed edifici destinate a servizi e alla viabilità, anche oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma di diritti edificatori (espressi in Slp), su altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo. Tale diritto edificatorio si genera a favore dei privati proprietari delle aree destinate a servizi e alla viabilità nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle previsioni di Piano. La compensazione urbanistica si applica secondo le indicazioni contenute nelle NTA del PdS.

19. Consentono di guadagnare crediti edificatori da spendere all'interno degli AT in cambio di prestazioni in favore della collettività (es. cessioni di aree, qualificazioni paesaggistico-ambientali, etc.), rispetto alle quali è concesso un incremento della capacità edificatoria di base.

	Incremento % dell'Ut di base
Contribuzioni a favore della collettività	
A. Realizzazione diretta di interventi per l'edilizia convenzionata	
FINO AD UNA UNITA' ABITATIVA CONVENZIONATA (min. 80 mq Slp)	8%
FINO A DUE UNITA' ABITATIVE CONVENZIONATE (min. 80 mq Slp ognuna)	10%
OLTRE DUE UNITA' ABITATIVE CONVENZIONATE (min. 80 mq Slp ognuna)	15%
B. Cessione reale di quota parte del lotto/comparto edificabile oltre quanto eventualmente dovuto per legge	
FINO AL 5% DELLA St	5%
TRA IL 5% E IL 10% DELLA St	8%
OLTRE IL 10% DELLA St	10%
C. Realizzazione diretta di servizi pubblici e cessione gratuita delle relative aree previste dal PdS o dal PTOP, oltre a quanto già dovuto per legge, nell'ambito della trattativa pubblico/privato.	max 15%
Utilizzo di FER (riscaldamento, acs, climatizzazione invernale) o particolari tecniche costruttive	
D. Allacciamento alla rete del teleriscaldamento	4%
E. Ricorso a tecniche costruttive dell'edilizia bioclimatica	5%
F. Sonde geotermiche (solo sistemi a circolo chiuso)	4%
G. Sistemi di generazione a biomasse (riscaldamento e acs)	4%
H. Solare termico	3%
Qualificazione paesaggistico-ambientale degli interventi	
I. Coperture verdi per l'edificio produttivo (oltre il 50% della copertura)	8%
J. Coperture verdi per l'edificio residenziale	4%

20. Le premialità previste fanno riferimento agli interventi normati dal Piano delle Regole e si applicano anche agli Ambiti di Trasformazione del DdP. Le premialità e gli incentivi urbanistici di cui al presente articolo non si applicano agli edifici ricompresi all'interno del perimetro dei NAF.

21. L'Amministrazione comunale, al fine di garantire il rispetto dei requisiti per l'accesso gli incentivi ed alle premialità, predispone un regolamento mediante il quale introdurre garanzie per la corretta applicazione e fruizione dei benefici concessi mediante le premialità (ad esempio esigenza di stipula

di clausole fidejussorie). Contestualmente è introdotto anche il registro dei crediti edificatori, da utilizzare anche in caso di crediti edilizi da compensazione sulle aree per servizi (cfr. Piano dei Servizi).

Art. 4. - Regime transitorio

1. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo o alla sottoscrizione dell'atto di convenzionamento unitario nell'ambito del rilascio del Permesso di costruire convenzionato, le aree indicate nella cartografia del PGT come Ambiti di trasformazione sono a tutti gli effetti da considerarsi aree agricole.
2. Al loro interno sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. a) e b) del DPR 380/2001) dei fabbricati eventualmente già presenti e tutti gli interventi che si rendessero necessari per la tutela geologica ed idrogeologica e la manutenzione del territorio e del paesaggio nella situazione di fatto.
3. Le aree interessate da AT sono sottoposte dal PGT ad un regime speciale e pertanto non godono dei diritti previsti dall'art. 59 della LR 12/2005.
4. Le previsioni del DdP, segnatamente gli Ambiti di trasformazione, sono soggette a scadenza al termine dei 5 anni di vigenza del DdP calcolati a fare data dalla relativa pubblicazione sul BURL. Le relative previsioni possono essere reiterate, nel rispetto dei termini di legge, dietro motivata istanza o scelta di pianificazione.

CAPO. II. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Art. 5. - Schede degli Ambiti di trasformazione

1. Le schede di cui al presente articolo dettagliano i criteri di intervento per lo sviluppo degli Ambiti di trasformazione previsti dal DdP. Per tutto quanto non specificato nelle schede si rinvia alla disciplina del PdR e del PdS.

Documento di Piano

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

AT.01

Località/Via	Regoledo / Via Lombardia	**Sup. territ. (mq)**	28.495

Descrizione

Previsto dal previgente PGT come AT R.3b, costituiva il subcomparto maggiore dell'ambito R.3. Il suo complementare AT R.3a, immediatamente a nord di Via Lombardia ed in fase di attuazione, determina l'interclusione dell'AT.01 tra i tessuti consolidati a bassa e alta densità circostanti e la barriera della ferrovia a sud. Si tratta di un'area completamente libera da edificazione e di dimensioni considerevoli.



Destinazioni d'uso

Vocazione funzionale	Residenziale (R.Mer – R.Soc)	Max 100%	Slp
Destinazioni compatibili	Artigianale (P.Ars)	Max 40%	Slp
	Esercizi commerciali (C.Evv – C.Pub)	Max 40%	Slp
	Direzionale (D.Daf – D.Pro)	Max 40%	Slp
	Ricettiva (H.Alb – H.Ric)	Max 40%	Slp

Indici e parametri urbanistici

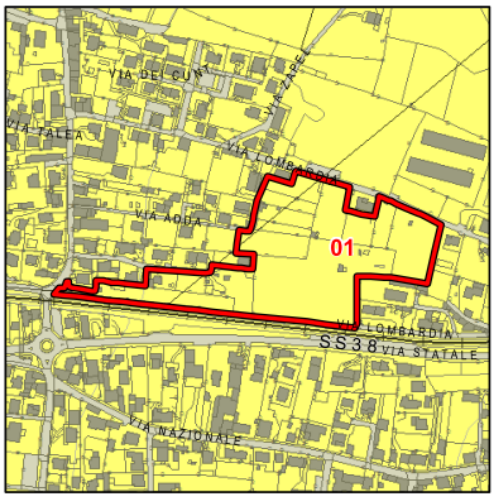
Ut_base	0.25	mq/mq	**N. Piani f.t.**	3	
Ut_min	0.28	mq/mq	**De**	10.00	ml
Ut_max	0.33	mq/mq	**Ds**	5.00	ml
He	10.50	ml	**Dc**	5.00	ml
Cessione min. obbligatoria	20% della St		**Rc**	0.40	**Sp** 0.30
			Attuazione	PA, anche mediante sub comparti di 5.000 mq di St minima, ferme restando tutte le prescrizioni	

AT.01

Verifica Sostenibilità

1 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA

PESO	3
GIUDIZIO	5

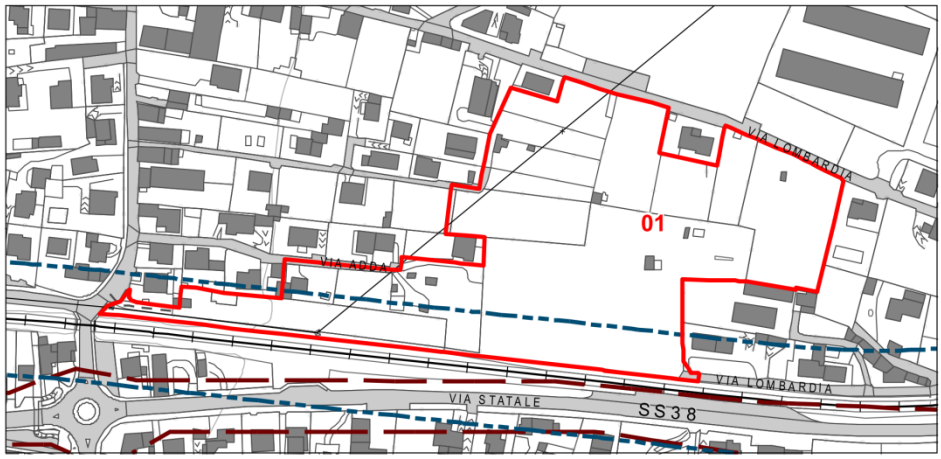


Classi di fattibilità

- 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
- Sottoclassse 4f

2 – VINCOLI INFRASTRUTTURALI

PESO	2
GIUDIZIO	4



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 serivizi di trasporto
- Distanza di rispetto ferroviario (30 m)
- Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto cimiteriale
- Esistente

Impianti telecomuniazione e radiotelevisione
- Ponte Radio
- Radio
- Telefonia
- Televisione

Ambiti a tutela dall'inquinamento elettromagnetico
- Ponte Radio
- Radio
- Telefonia
- Televisione

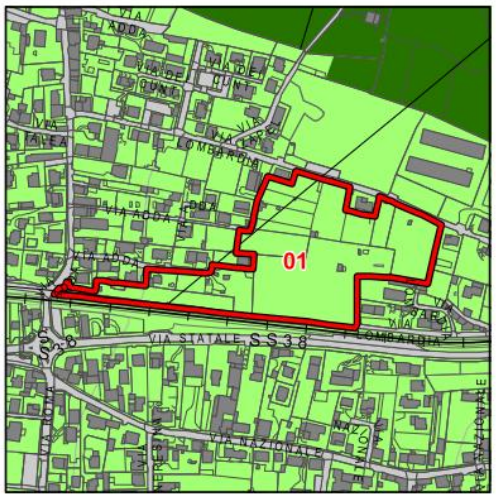
Cabine elettriche
- Cabina Primaria
- Centrale Idroelettrica

Fasce di rispetto degli elettrodotti
- DPA elettrodotti ad alta tensione

Verifica Sostenibilità

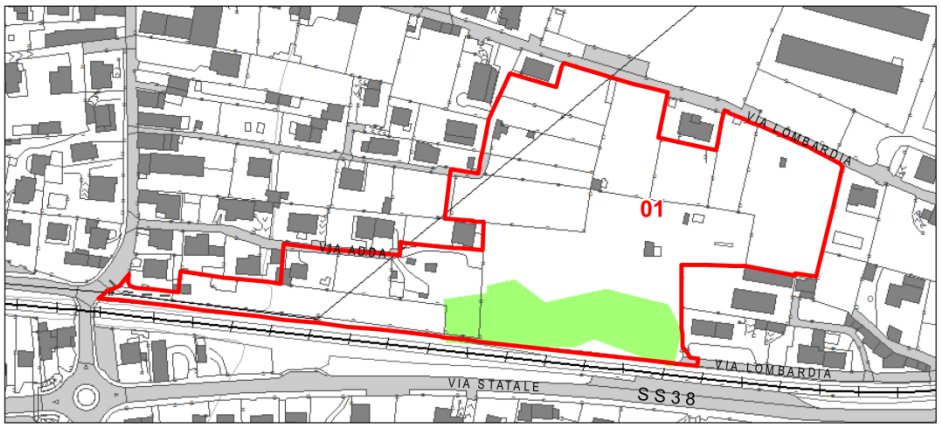
3 - SENSIBILITÀ PAESISTICA

PESO	1
GIUDIZIO	3



4 - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

PESO	2
GIUDIZIO	4



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

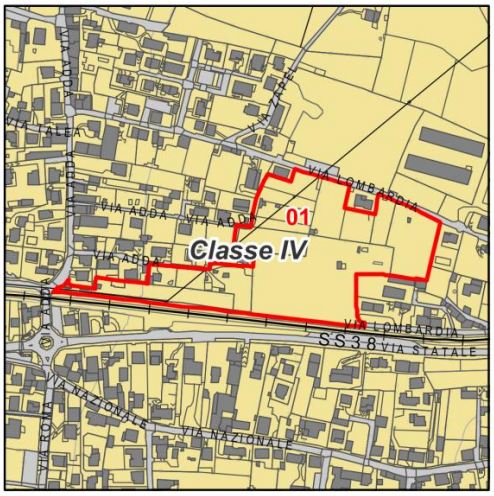
- Beni immobili (art.10.3-D.Lgs.42/2004)
- Chiese, manufatti ed edifici religiosi

AT.01

Verifica Sostenibilità

5 - CAPACITÀ D'USO DEL SUOLO

PESO	3
GIUDIZIO	2

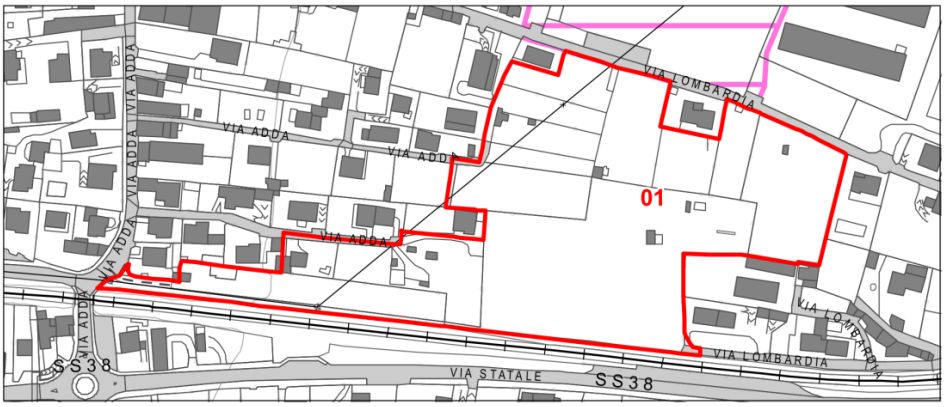


Capacità uso del suolo

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

6 – RETE ECOLOGICA

PESO	2
GIUDIZIO	5



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

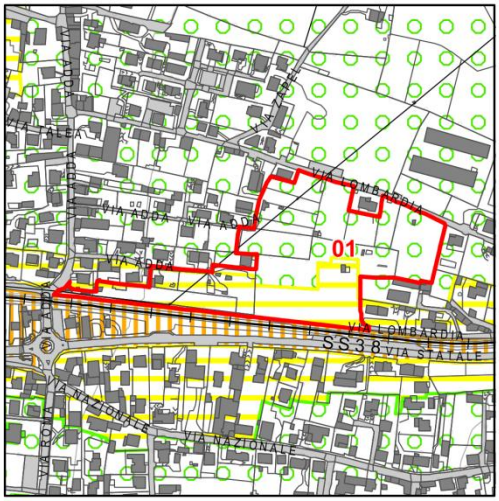
Rete ecologica provinciale
- Aree di naturalità fluviale
- corridoi

Rete ecologica regionale
- corridoio regionale primario ad alta antropizzazione
- Varchi da tenere e deframmentare
- Elementi di primo livello
- Elementi di secondo livello

AT.01

Verifica Sostenibilità

7 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	
PESO	2
GIUDIZIO	5

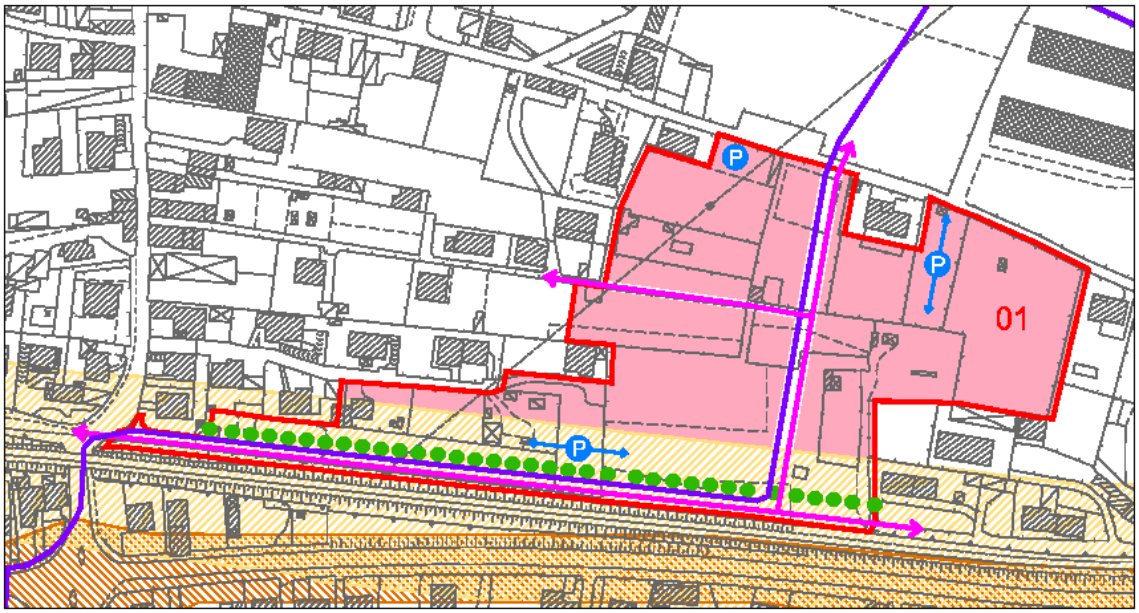


Zonizzazione acustica

- 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	5	15
	2 - Vincoli infrastrutturali		2	4	8
	3 - Sensibilità paesistica		1	3	3
	4 - Sistema ambientale e paesaggistico		2	4	8
	5 - Capacità d'uso del suolo		3	2	6
	6 – Rete ecologica		2	5	10
	7 - Zonizzazione acustica		2	5	10
	GIUDIZIO COMPLESSIVO	TOTALE			60
		VALORE %			80%
		GIUDIZIO SINTETICO			**SOSTENIBILE**

Prescrizioni ed indirizzi



Fascia di rispetto cimiteriale
Fascia di rispetto ferroviario
Fascia di rispetto stradale
Fascia di rispetto reticolo idrico
Alberatura
Verde privato
Verde privato a uso pubblico
Verde pubblico
Area di addensamento edifici
Pista ciclabile
Percorso pedonale in progetto
Allargamento percorso esistente
Viabilità in progetto
Allargamento stradale
Parcheggi

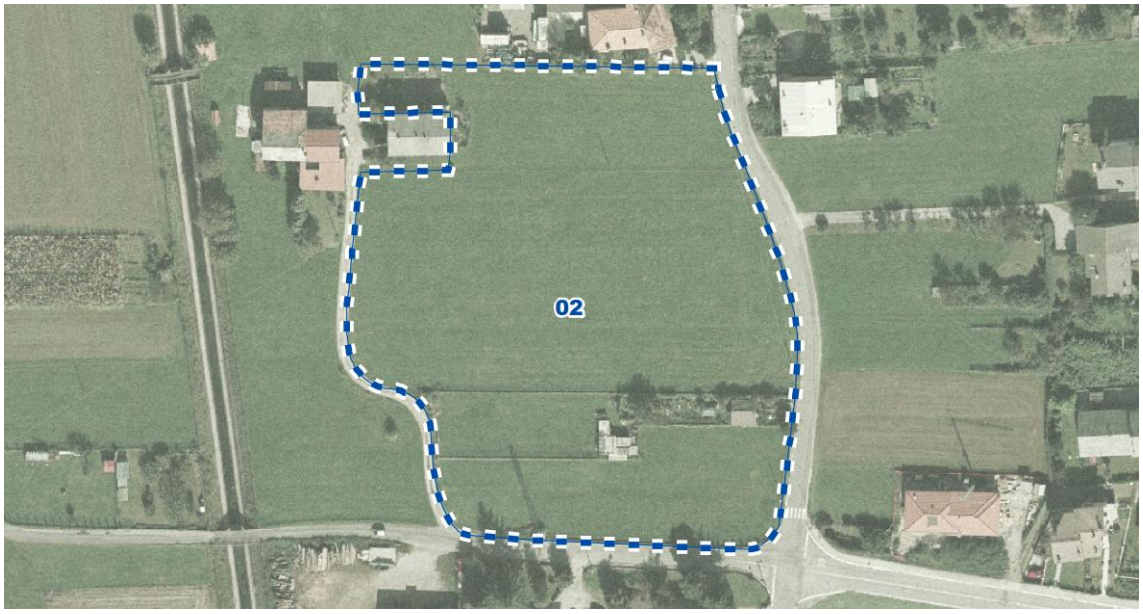
- L'addensamento edilizio dovrà primariamente avvenire nella parte più settentrionale e compatta dell'ambito, garantendo adeguati spazi liberi da edificazione nella parte meridionale, interessata dalla fascia di rispetto ferroviario;
- Il corridoio verde sarà interessato dall'accessibilità veicolare e ciclopedonale, oltreché da schermature arboree lungo il confine con l'area ferroviaria;
- I parcheggi pubblici e privati di uso pubblico si localizzeranno in prossimità delle strade;
- In caso d'attuazione per subcomparti è auspicabile il trasferimento dei diritti edificatori delle aree sottese alla fascia di rispetto ferroviaria ai lotti più settentrionali dell'ambito, considerando gli stessi diritti edificatori funzionali al raggiungimento degli Ut minimo e massimo dei lotti cui andranno ad afferire.

Documento di Piano

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

AT.02

Località/Via	Regoledo / Via Piazzi – Via Roncaletti	**Sup. territ. (mq)**	11.728
Descrizione	Previsto dal previgente PGT come AT R.2 viene ripreso dalla variante '17. L'addensamento edilizio dovrà avvenire in direzione degli insediamenti radi esistenti lungo il lato est del comparto, mentre le aree libere dovranno localizzarsi in direzione degli ambiti a destinazione agricola ad ovest.		



Destinazioni d'uso

Vocazione funzionale	Residenziale (R.Mer – R.Soc)	Max 100%	Slp
Destinazioni compatibili	Artigianale (P.Ars)	Max 40%	Slp
	Esercizi commerciali (C.Evv – C.Pub)	Max 40%	Slp
	Direzionale (D.Daf – D.Pro)	Max 40%	Slp
	Ricettiva (H.Alb – H.Ric)	Max 40%	Slp

Indici e parametri urbanistici

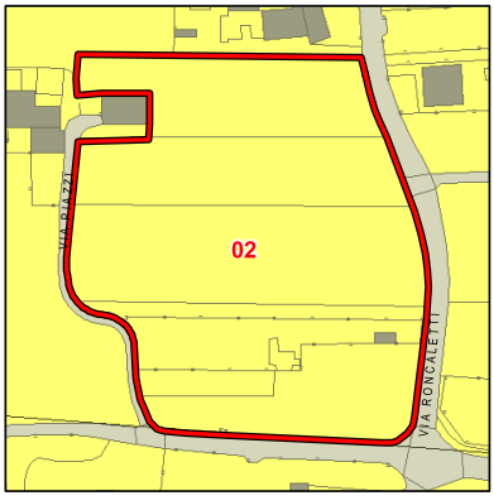
Ut_base	0.25	mq/mq	**N. Piani f.t.**	3	
Ut_min	0.28	mq/mq	**De**	10.00	ml
Ut_max	0.33	mq/mq	**Ds**	5.00	ml
He	10.50	ml	**Dc**	5.00	ml
Cessione min. obbligatoria		20% della St	**Rc**	0.40	**Sp** 0.30
			Attuazione	PA, anche mediante sub comparti, ferme restando tutte le prescrizioni	

AT.02

Verifica Sostenibilità

1 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA

PESO	3
GIUDIZIO	5

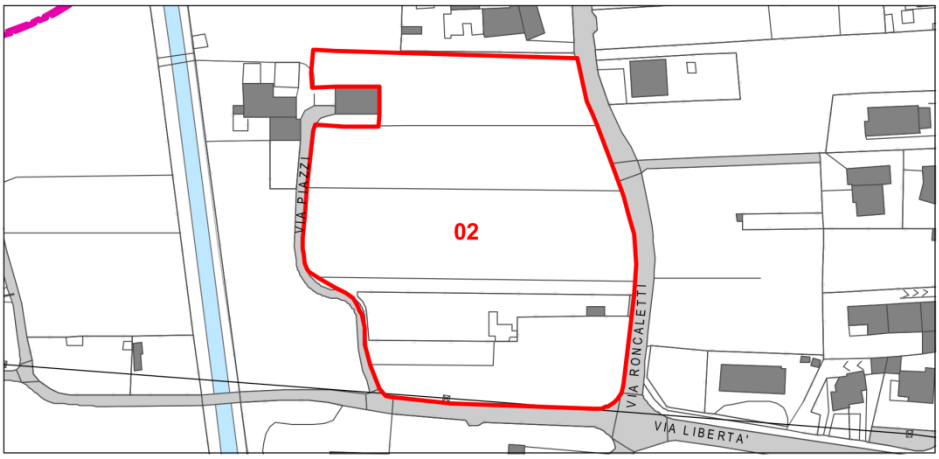


Classi di fattibilità

- 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
- Sottoclassse 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 serivizi di trasporto
- Distanza di rispetto ferroviario (30 m)
- Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto cimiteriale
- Esistente

Impianti telecomuniazione e radiotelevisione
- Ponte Radio
- Radio
- Telefonia
- Televisione

Ambiti a tutela dall'inquinamento elettromagnetico
- Ponte Radio
- Radio
- Telefonia
- Televisione

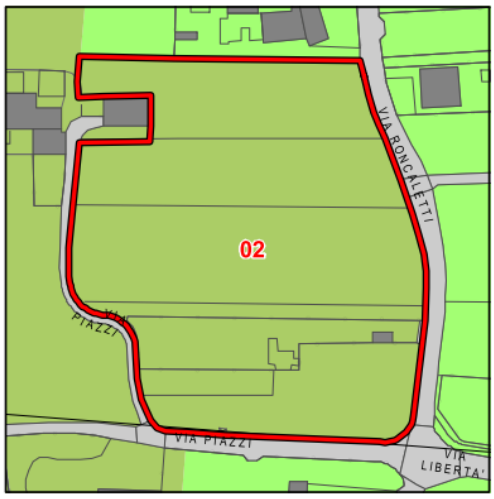
Cabine elettriche
- Cabina Primaria
- Centrale Idroelettrica

Fasce di rispetto degli elettrodotti
- DPA elettrodotti ad alta tensione

Verifica Sostenibilità

3 - SENSIBILITÀ PAESISTICA

PESO	1
GIUDIZIO	2

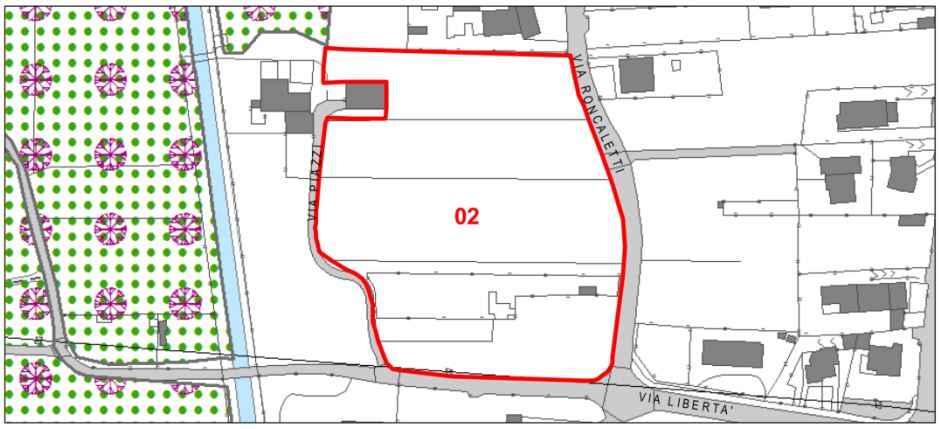


Classe di sensibilità paesaggistica

- 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

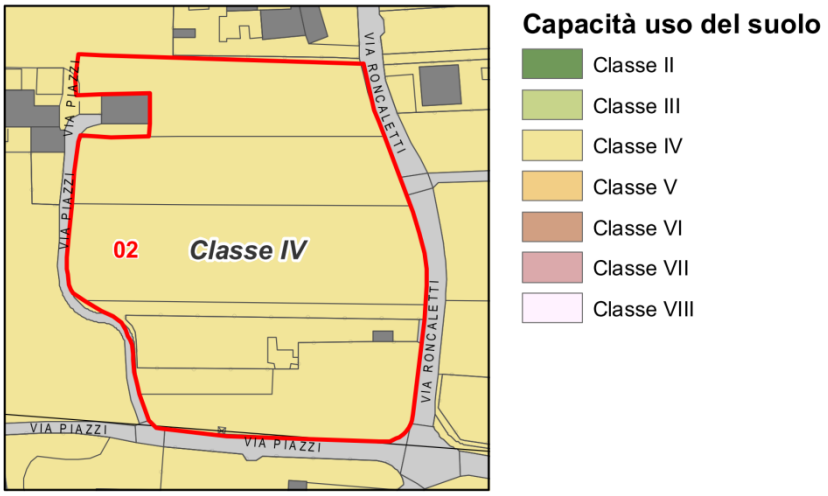
El. interesse storico/culturale/paesaggistico

- Beni immobili (art.10.3-D.Lgs.42/2004)
- Chiese, manufatti ed edifici religiosi

Verifica Sostenibilità

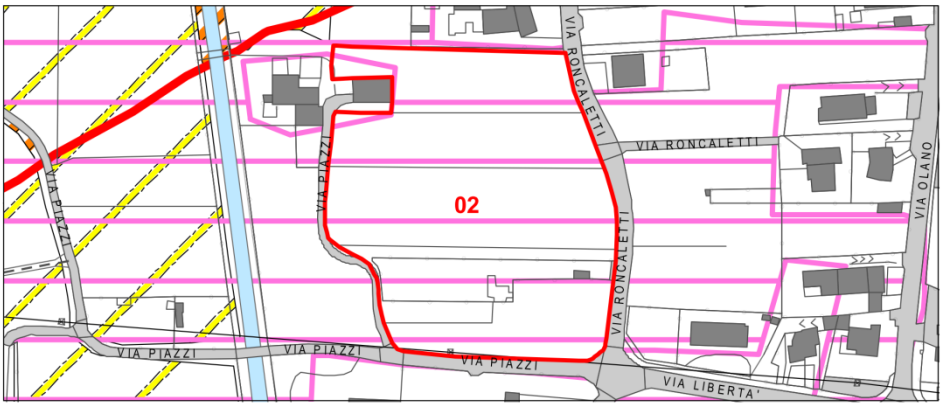
5 - CAPACITÀ D'USO DEL SUOLO

PESO	3
GIUDIZIO	2



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

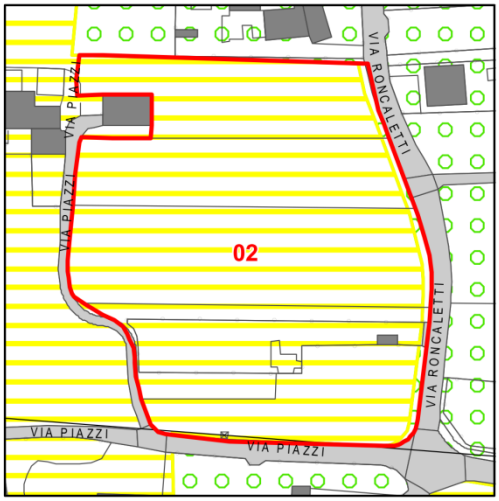
Nodi della rete
- Aree agricole strategiche
- IT2040027 - Valle del Bitto di Gerola
- IT2040401 - Parco Regionale Orobie Valtellinesi
- Parco delle Orobie Valtellinesi

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	4



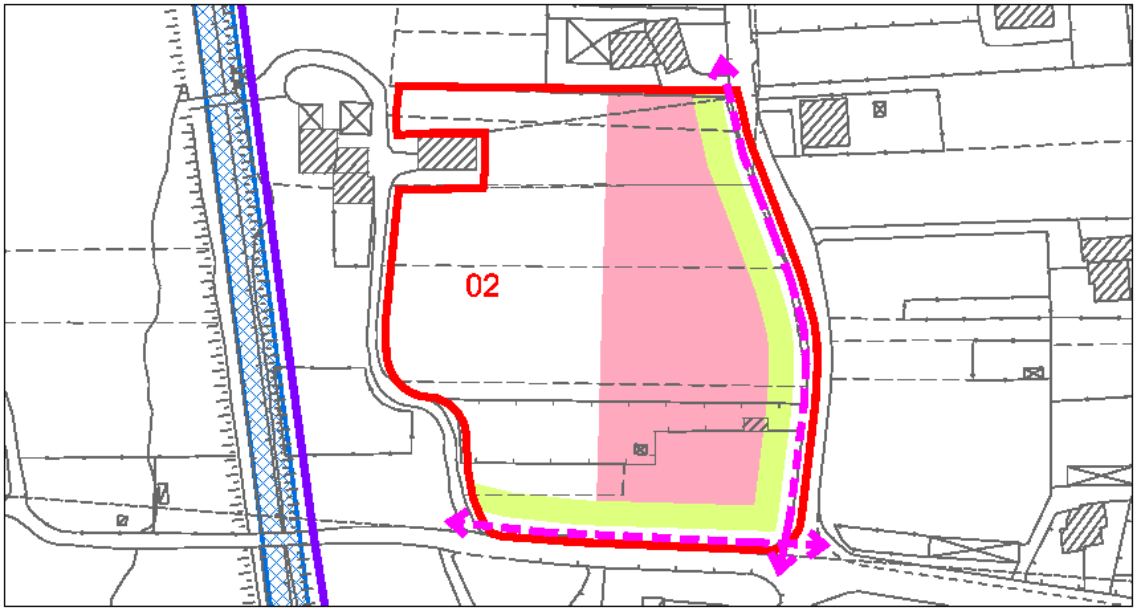
Zonizzazione acustica

- 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	5	15
	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	4	8
	GIUDIZIO COMPLESSIVO	TOTALE			59
		VALORE %			78%
		GIUDIZIO SINTETICO			SOSTENIBILE

AT.02

Prescrizioni ed indirizzi



Fascia di rispetto cimiteriale
Fascia di rispetto ferroviario
Fascia di rispetto stradale
Fascia di rispetto reticolo idrico
Alberatura
Verde privato
Verde privato a uso pubblico
Verde pubblico
Area di addensamento edifici
Pista ciclabile
Percorso pedonale in progetto
Allargamento percorso esistente
Viabilità in progetto
Allargamento stradale
Parcheggi

- A carico dell'AT l'ampliamento della sede stradale lungo le Vie Roncaletti e Piazzi;
- Contestualmente saranno realizzati nuovi marciapiedi e filari alberati lungo le vie;
- Gli edifici saranno arretrati rispetto al fronte strada che sarà invece occupato da verde privato ad uso pubblico;
- La parte più occidentale dell'AT è libera da edificazione.

Documento di Piano

AT.03

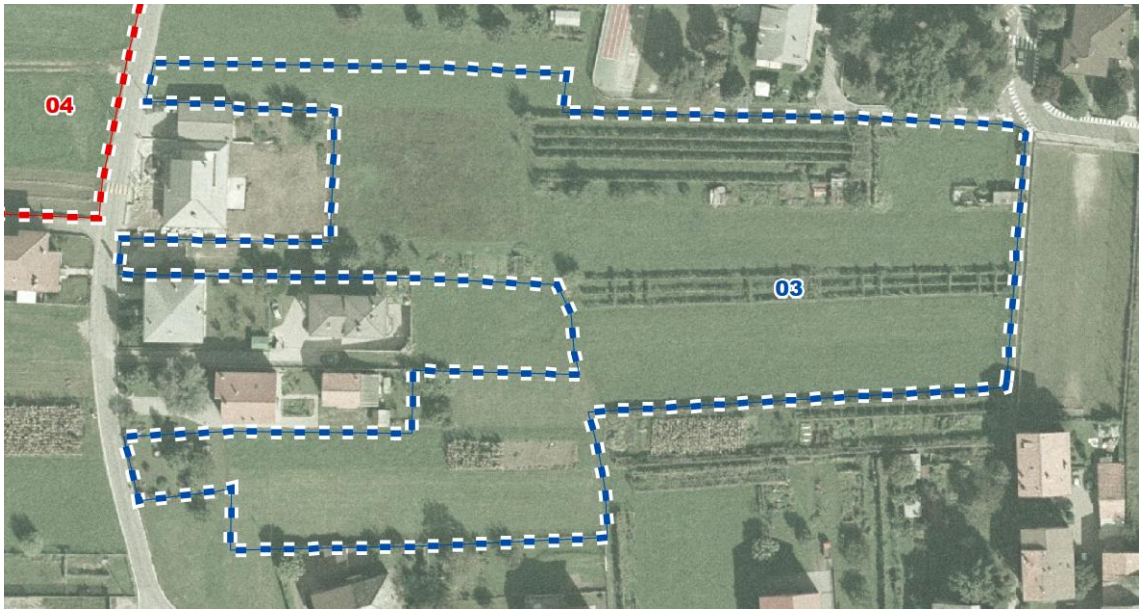
Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

Località/Via	Regoledo / Via Campi Lunghi – Via E. Vanoni	**Sup. territ. (mq)**	13.302

Descrizione

Previsto dal previgente PGT come AT R.1g, era parte del più vasto ed articolato R.1 (rimodulato ed in parte stralciato dalla variante '17), del quale costituiva un grosso comparto residenziale.

Si localizza immediatamente a sud del polo per servizi (scuole, cimitero, verde attrezzato in previsione) della centrale Via Don Guanella, occupando un ambito completamente libero da edificazione di grandi dimensioni e parzialmente intercluso.



Destinazioni d'uso

Vocazione funzionale	Residenziale (R.Mer – R.Soc)	Max 100%	Slp
Destinazioni compatibili	Artigianale (P.Ars)	Max 40%	Slp
	Esercizi commerciali (C.Evv – C.Pub)	Max 40%	Slp
	Direzionale (D.Daf – D.Pro)	Max 40%	Slp
	Ricettiva (H.Alb – H.Ric)	Max 40%	Slp

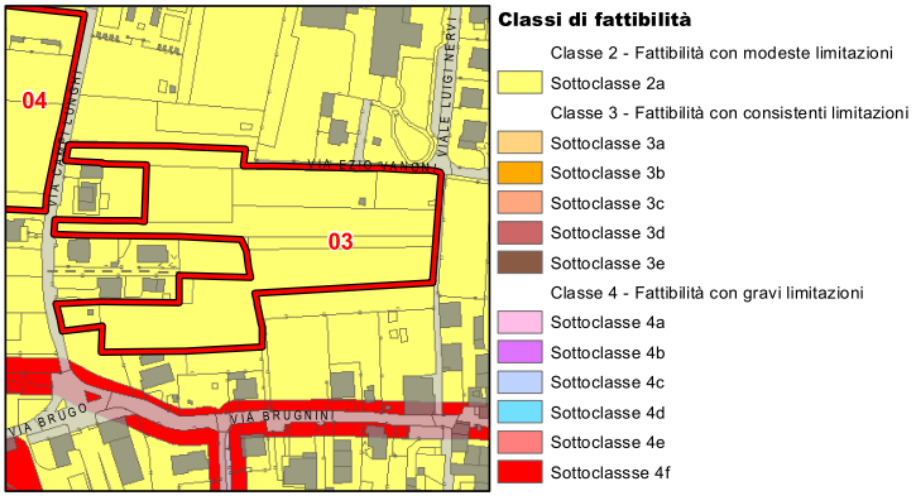
Indici e parametri urbanistici

Ut_base	0.25	mq/mq	**N. Piani f.t.**	3	
Ut_min	0.28	mq/mq	**De**	10.00	ml
Ut_max	0.33	mq/mq	**Ds**	5.00	ml
He	10.50	ml	**Dc**	5.00	ml
Cessione min. obbligatoria	20% della St		**Rc**	0.40	**Sp** 0.30
			Attuazione	PA, anche mediante sub comparti, ferme restando tutte le prescrizioni	

Verifica Sostenibilità

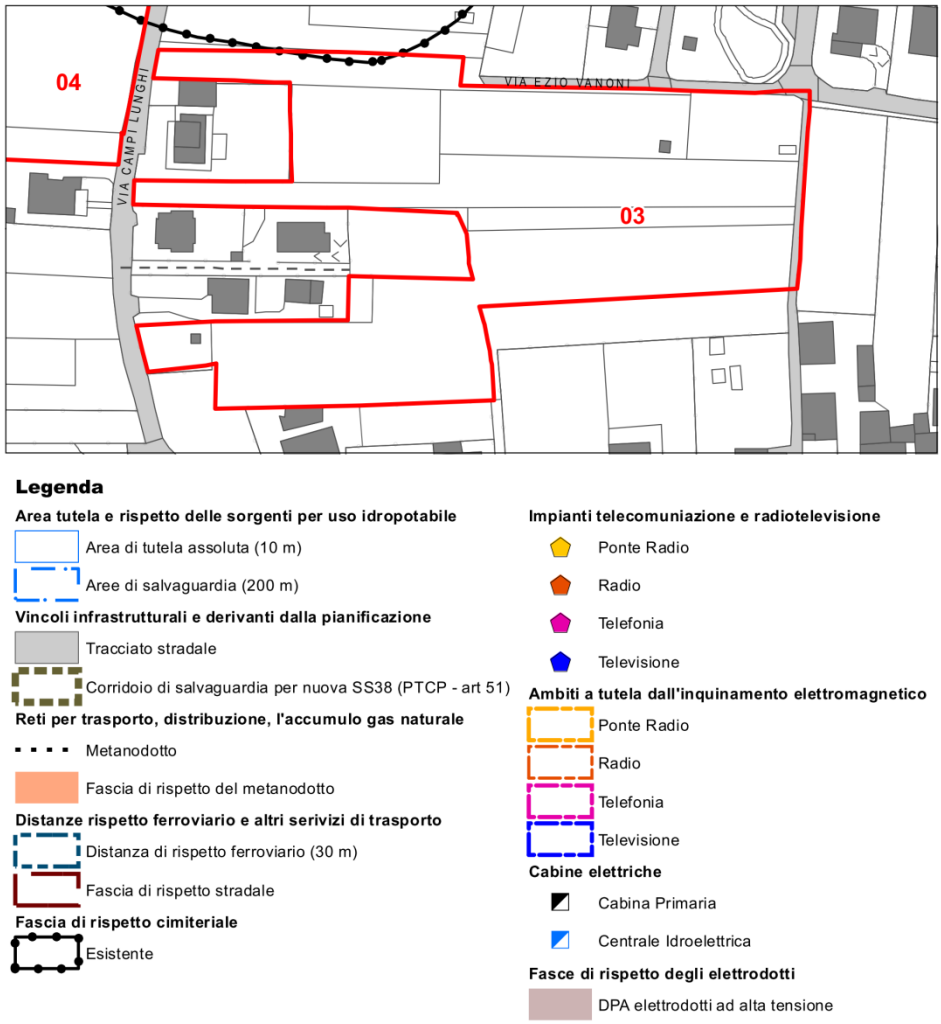
1 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA

PESO	3
GIUDIZIO	5



2 – VINCOLI INFRASTRUTTURALI

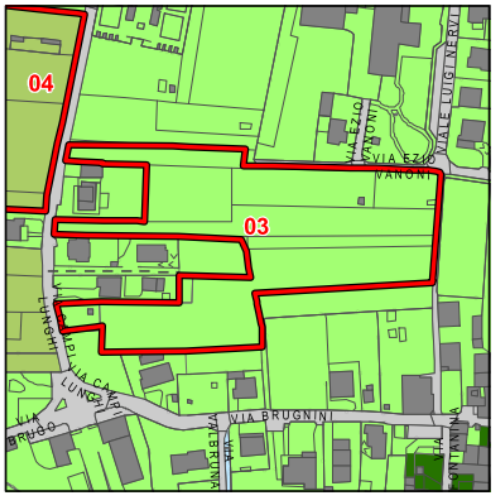
PESO	2
GIUDIZIO	5



Verifica Sostenibilità

3 - SENSIBILITÀ PAESISTICA

PESO	1
GIUDIZIO	3

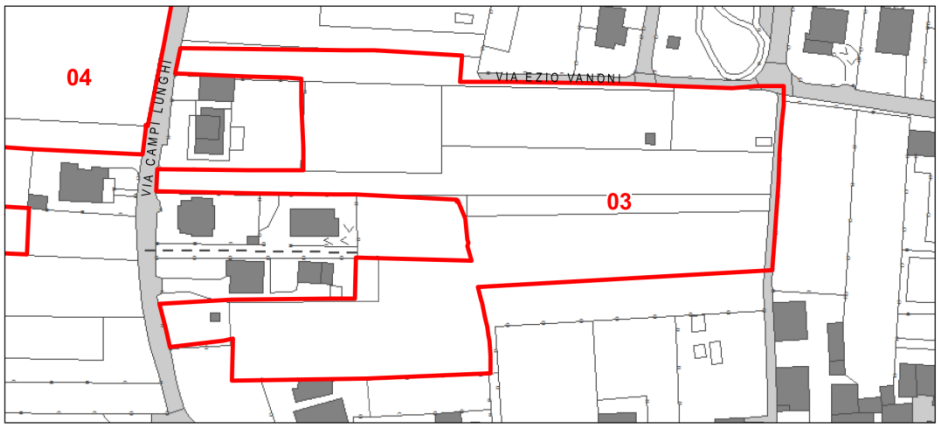


Classe di sensibilità paesaggistica

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

4 - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

PESO	2
GIUDIZIO	5



Legenda

- Viste passive vive
- Ambiti particolare interesse ambientale

Valenze

- Presenze archeologiche

El. a importanza paesaggistica-ambientale

- Forre
- Fasce connessione tra opposti versanti
- Varchi inedificabili
- Terrazzamenti
- Aree di naturalità fluviale
- Ambiti agricoli strategici

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

Aree sottoposte a vincolo

- Aree soggette a vincolo idrogeologico

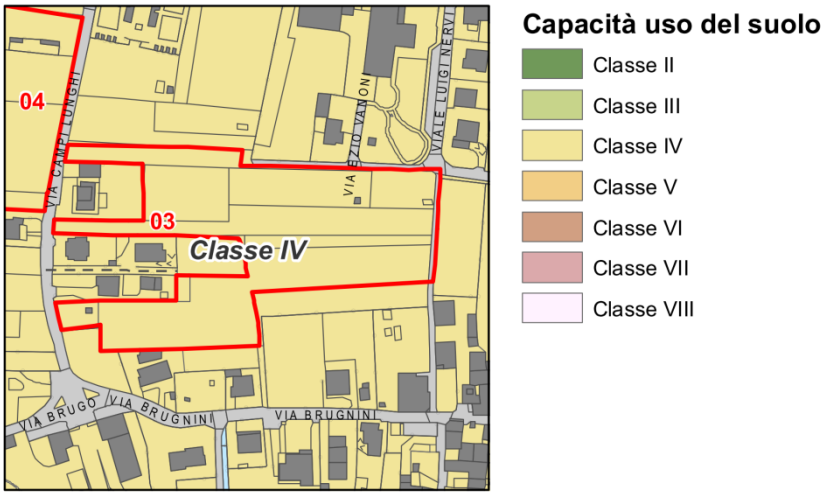
El. interesse storico/culturale/paesaggistico

- 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



6 – RETE ECOLOGICA

PESO	2
GIUDIZIO	5



Legenda

Proposta ecologica
- Varchi
- Varchi
- Corridoio fluviale
- Corridoio terrestre
- Elementi di criticità per la rete ecologica
- Aree di supporto
- Zone di riqualificazione ecologica

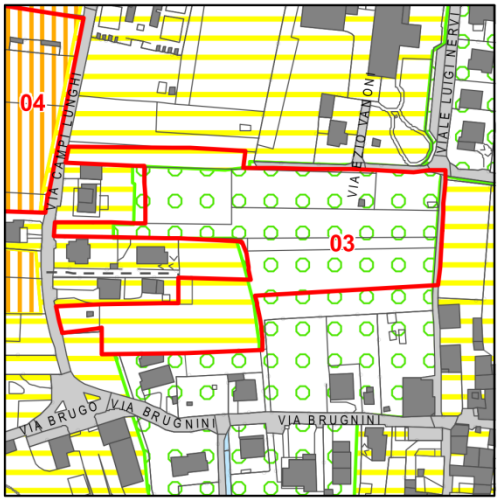
Nodi della rete
- Aree agricole strategiche
- IT2040027 - Valle del Bitto di Gerola
- IT2040401 - Parco Regionale Orobie Valtellinesi
- Parco delle Orobie Valtellinesi

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

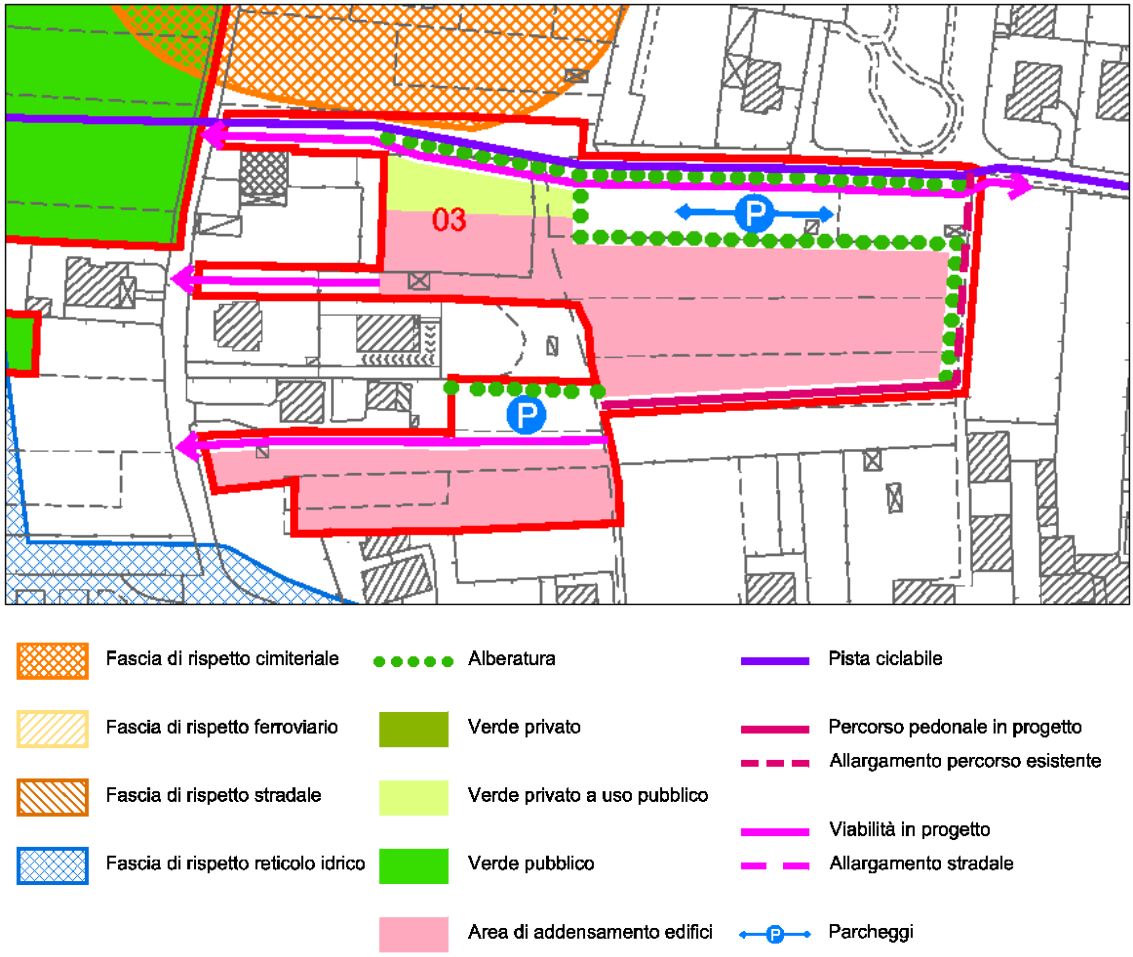


Zonizzazione acustica

- 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	5	15
	2 - Vincoli infrastrutturali	2	5	10
	3 - Sensibilità paesistica	1	3	3
	4 - Sistema ambientale e paesaggistico	2	5	10
	5 - Capacità d'uso del suolo	3	2	6
	6 – Rete ecologica	2	5	10
	7 - Zonizzazione acustica	2	5	10
	GIUDIZIO COMPLESSIVO — TOTALE			64
	VALORE %			85%
	GIUDIZIO SINTETICO			**AMPIAMENTE SOSTENIBILE**

Prescrizioni ed indirizzi



- L'AT partecipa alla realizzazione di nuova viabilità: 1) lungo il confine nord correrà una strada di collegamento tra Via Campi Lunghi e Via Vanoni, compresa nuova pista ciclopedonale; 2) il prolungamento in direzione della Via Campi Lunghi centrale all'AT sarà occupato da viabilità d'accesso; 3) nella parte bassa dell'AT sarà realizzata ulteriore viabilità d'accesso con parcheggio d'attestamento e area di manovra;
- La parte settentrionale dell'AT, in direzione del cimitero, sarà libera da edificazione ed occupata da parcheggi pubblici e verde privato di uso pubblico;
- L'addensamento edilizio avverrà nella parte centrale dell'ambito, ad esclusione delle aree interessate da viabilità, parcheggi e verde;
- Lungo il lato est il prolungamento del percorso pedonale esistente;
- Lungo la viabilità ed in prossimità dei parcheggi saranno poste alberature.

Documento di Piano

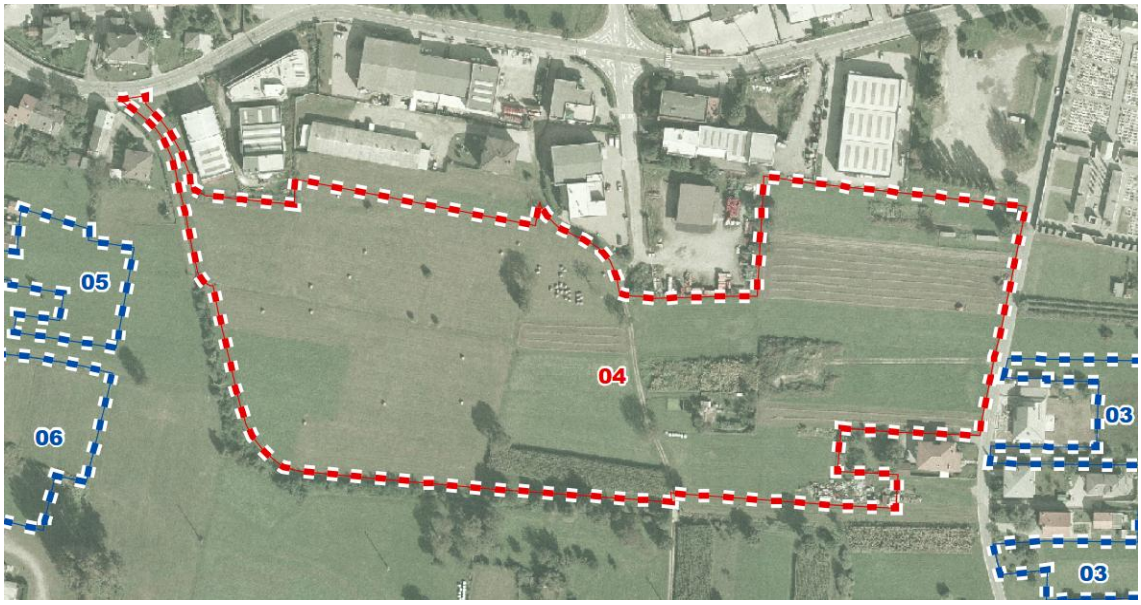
Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

AT.04

Località/Via	Regoledo / Via Don Guanella – Via Streccia	**Sup. territ. (mq)**	43.732

Descrizione

Previsto dal previgente PGT suddiviso in comparti (AT R.1c, R.1e, R.1f) costituisce la porzione più rilevante a destinazione produttiva del vasto ed articolato AT R.1 (rimodulato ed in parte stralciato dalla variante '17). Si localizza immediatamente a sud degli insediamenti produttivi di Via Don Guanella a Regoledo, dei quali costituisce la naturale espansione. Date le estese dimensioni, la vicinanza con l'abitato di Regoledo e l'intersezione con aree vincolate, è necessario introdurre un'area verde di "filtro".



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 40%	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

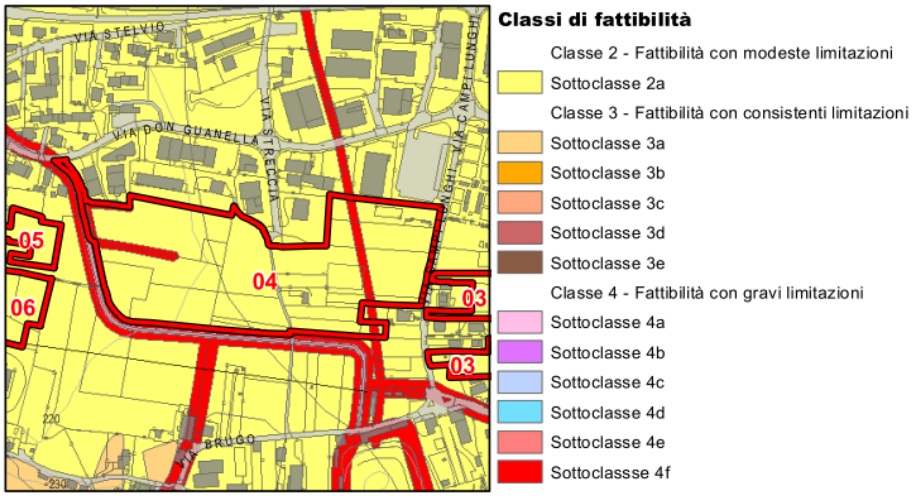
Indici e parametri urbanistici

Ut_base	0.45	mq/mq	**N. Piani f.t.**	3 (parte residenziale)	
Ut_min	0.60	mq/mq	**De**	10.00	ml
Ut_max	0.70	mq/mq	**Ds**	7.00	ml
He	10.00	ml	**Dc**	5.00	ml
Cessione min. obbligatoria	30% della St		**Rc**	0.40	**Sp** 0.20
			Attuazione	PA, anche mediante sub comparti di 10.000 mq di St minima, ferme restando tutte le prescrizioni	

Verifica Sostenibilità

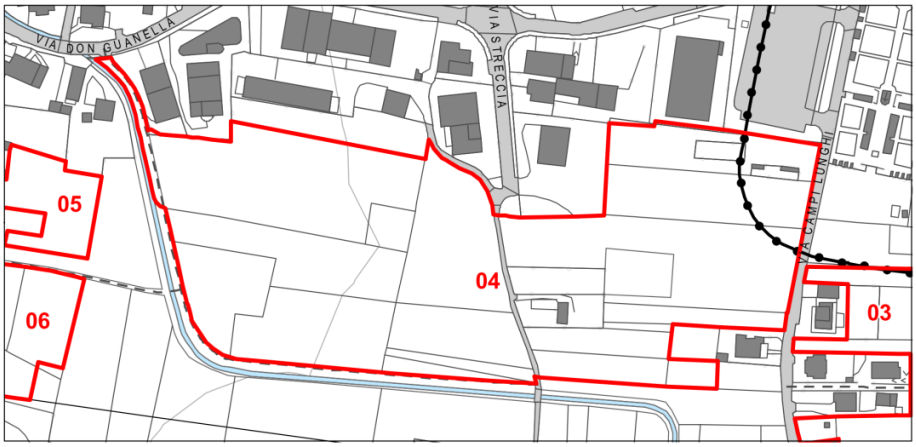
1 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA

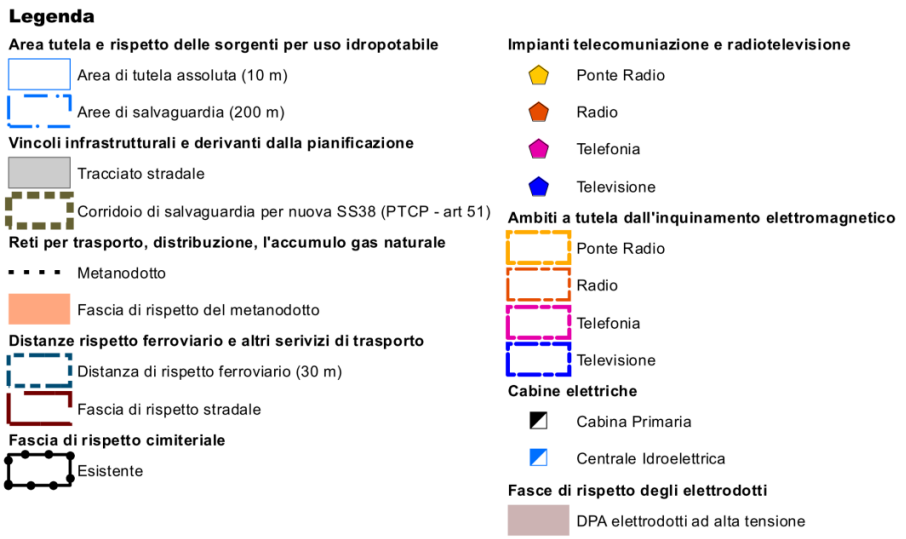
PESO	3
GIUDIZIO	4



2 – VINCOLI INFRASTRUTTURALI

PESO	2
GIUDIZIO	4



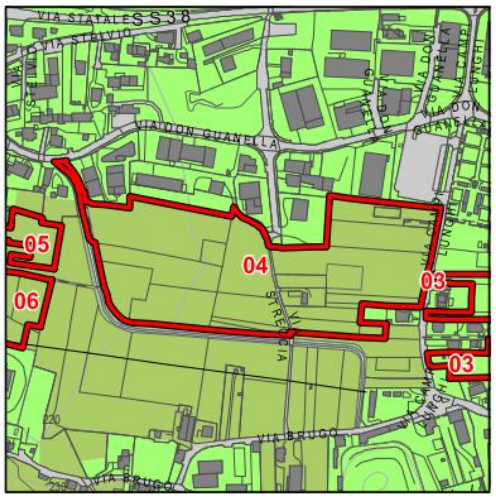


AT.04

Verifica Sostenibilità

3 - SENSIBILITÀ PAESISTICA

PESO	1
GIUDIZIO	2

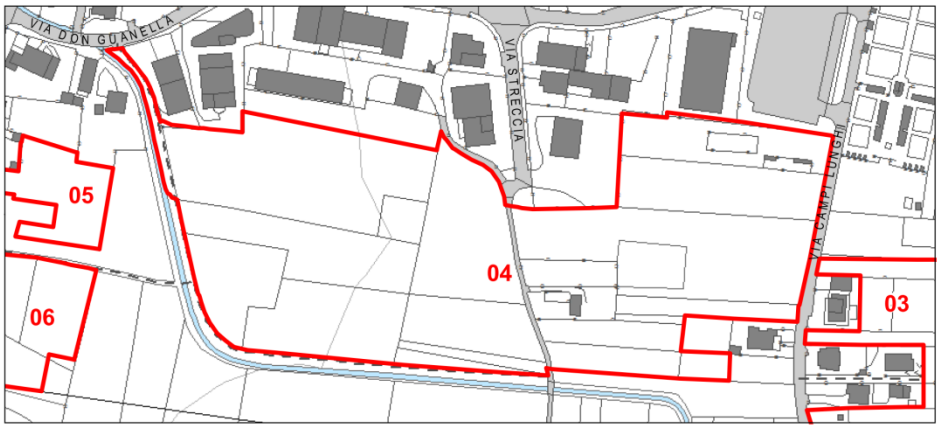


Classe di sensibilità paesaggistica

- 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

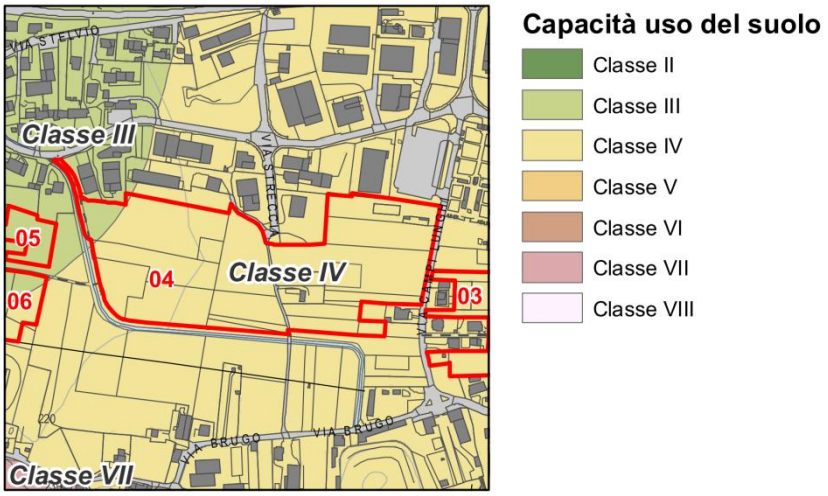
El. interesse storico/culturale/paesaggistico

- Beni immobili (art.10.3-D.Lgs.42/2004)
- Chiese, manufatti ed edifici religiosi

Verifica Sostenibilità

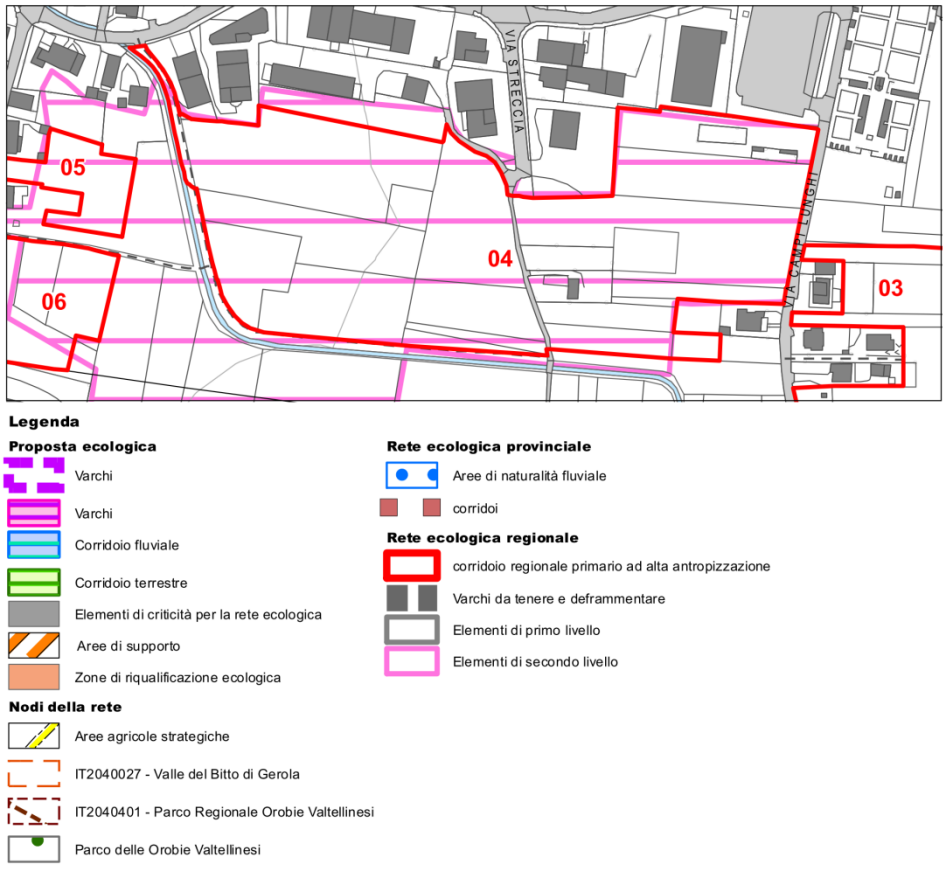
5 - CAPACITÀ D'USO DEL SUOLO

PESO	3
GIUDIZIO	2



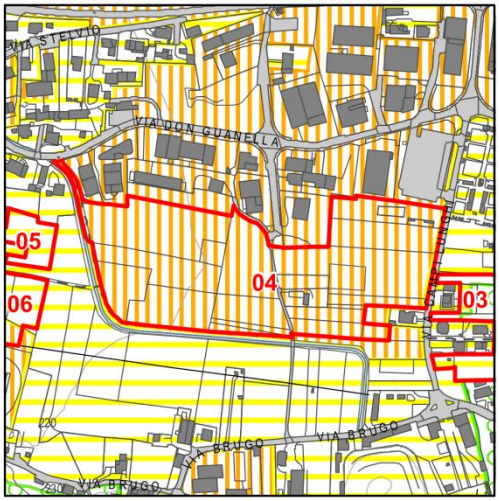
6 – RETE ECOLOGICA

PESO	2
GIUDIZIO	4



Verifica Sostenibilità

7 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	
PESO	2
GIUDIZIO	5

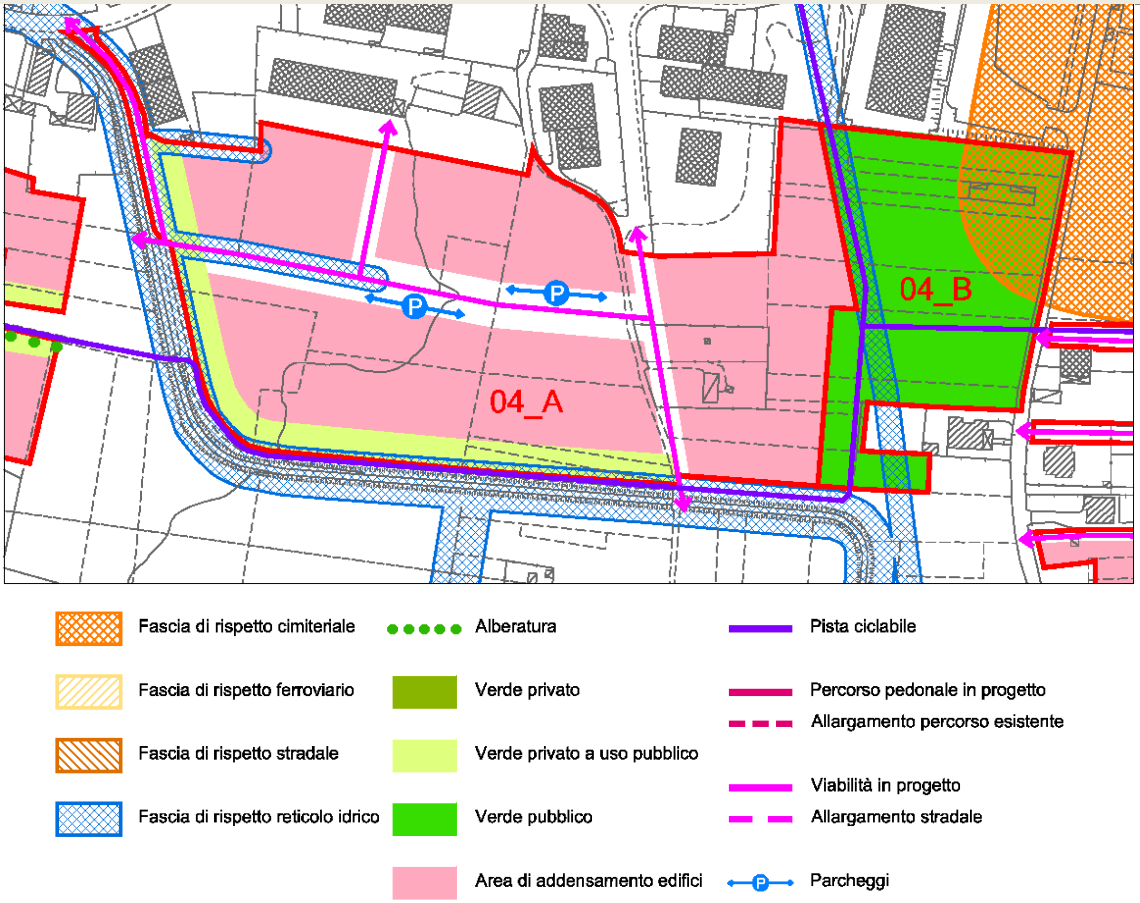


Zonizzazione acustica

- 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	4	12
	2 - Vincoli infrastrutturali	2	4	8
	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	5	10
	GIUDIZIO COMPLESSIVO — TOTALE			56
	VALORE %			75%
	GIUDIZIO SINTETICO			**SOSTENIBILE**

Prescrizioni ed indirizzi



Fascia di rispetto cimiteriale
Fascia di rispetto ferroviario
Fascia di rispetto stradale
Fascia di rispetto reticolo idrico
Alberatura
Verde privato
Verde privato a uso pubblico
Verde pubblico
Area di addensamento edifici
Pista ciclabile
Percorso pedonale in progetto
Allargamento percorso esistente
Viabilità in progetto
Allargamento stradale
Parcheggi

- Un'ampia porzione ad est dell'AT (indicata in verde con la sigla AT 04_B), inedificabile poiché vincolata (cimitero e canale Enel), è destinata a verde pubblico con funzione di filtro del nuovo insediamento artigianale rispetto all'abitato di Regoledo. Su di essa insiste solamente l'Ut_base;
- Nel caso in cui le proprietà delle aree destinate al verde pubblico non partecipino alla lottizzazione assieme ai comparti edificabili, questi ultimi acquisiscono, preliminarmente ed in via di prelazione, l'edificabilità di base (Ut_base) delle proprietà destinate a Verde pubblico interne all'AT per raggiungere l'Ut_min;
- L'attuazione dell'AT concorre alla realizzazione della pista ciclopedonale prevista dal PdS sul lato sud e che attraversa il comparto in corrispondenza del canale Enel;
- Dovranno essere posizionate idonee piantumazioni a schermatura degli edifici produttivi rispetto percorso ciclopedonale previsto a sud dell'AT;
- Il 50% della superficie all'estradosso delle coperture piane deve essere occupata da inverdimenti estensivi;
- In corrispondenza del fosso che corre lungo i lati sud e est è prevista una fascia destinata a Verde ecologico di filtro (privato ad uso pubblico) per una profondità indicativa di 10 m;
- L'articolazione delle strade di accesso ai lotti è definita nello schema sopra riportato;
- La localizzazione dei parcheggi pubblici e di quelli privati di uso pubblico avviene lungo le strade di accesso ai lotti.

Documento di Piano

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

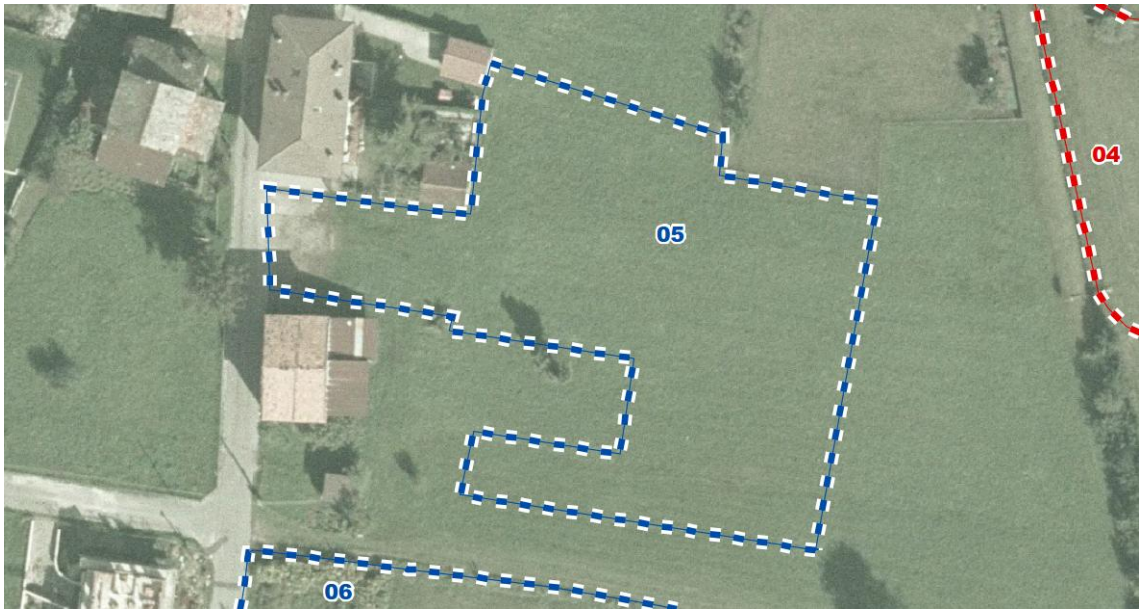
AT.05

Località/Via	Regoledo / Via Marcia – nord	**Sup. territ. (mq)**	2.751

Descrizione

Previsto dal previgente PGT come AT R.1b, parte del più vasto ed articolato AT R.1, è riproposto come AT residenziale indipendente e con una St ridotta in funzione di istanze della cittadinanza presentate all'avvio del procedimento di variante.

Si localizza immediatamente ad ovest degli insediamenti produttivi di Via Don Guanella a Regoledo e dell'AT.04 produttivo, dal quale resta separato grazie ad una fascia agricola residuale. E' complementare all'AT.06 residenziale.



Destinazioni d'uso

Vocazione funzionale	Residenziale (R.Mer – R.Soc)	Max 100%	Slp
Destinazioni compatibili	Artigianale (P.Ars)	Max 40%	Slp
	Esercizi commerciali (C.Evv – C.Pub)	Max 40%	Slp
	Direzionale (D.Daf – D.Pro)	Max 40%	Slp
	Ricettiva (H.Alb – H.Ric)	Max 40%	Slp

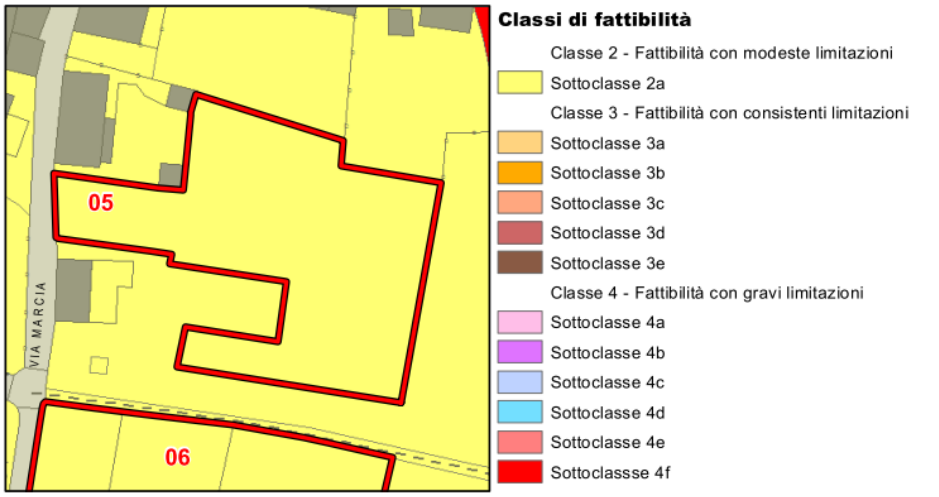
Indici e parametri urbanistici

Ut_base	0.25	mq/mq	**N. Piani f.t.**	3			
Ut_min	0.28	mq/mq	**De**	10.00	ml		
Ut_max	0.33	mq/mq	**Ds**	5.00	ml		
He	10.50	ml	**Dc**	5.00	ml		
Cessione min. obbligatoria		20% della St	**Rc**	0.40		**Sp**	0.30
			Attuazione	PA			

Verifica Sostenibilità

1 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA

PESO	3
GIUDIZIO	5



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 serivizi di trasporto
- Distanza di rispetto ferroviario (30 m)
- Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto cimiteriale
- Esistente

Impianti telecomuniazione 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

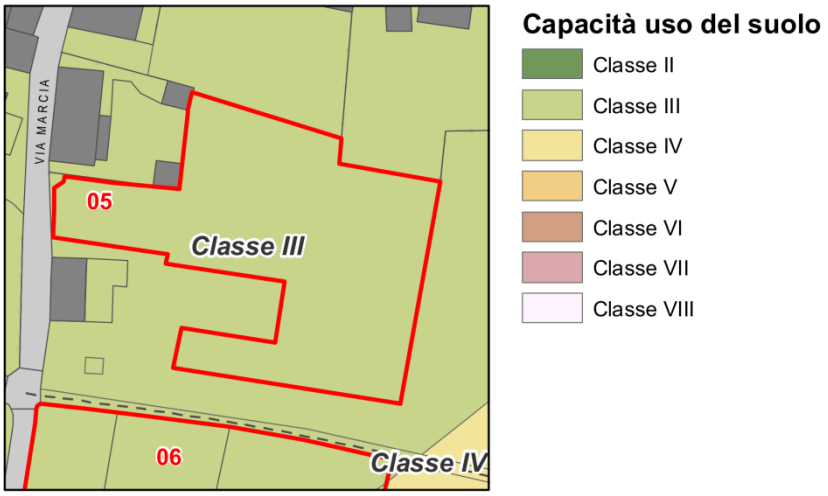
El. interesse storico/culturale/paesaggistico

- 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



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

AT.05

Verifica Sostenibilità

7 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	
PESO	2
GIUDIZIO	4

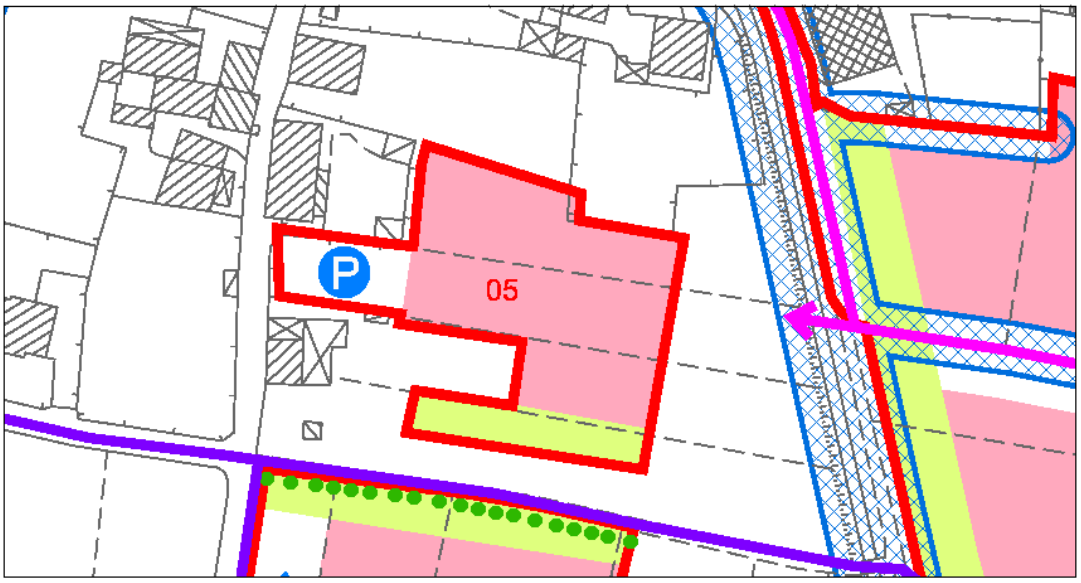


Zonizzazione acustica

- 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	5	15
	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	4	8
	GIUDIZIO COMPLESSIVO — TOTALE			59
	VALORE %			79%
	GIUDIZIO SINTETICO			**SOSTENIBILE**

Prescrizioni ed indirizzi



Fascia di rispetto cimiteriale
Fascia di rispetto ferroviario
Fascia di rispetto stradale
Fascia di rispetto reticolo idrico
Alberatura
Verde privato
Verde privato a uso pubblico
Verde pubblico
Area di addensamento edifici
Pista ciclabile
Percorso pedonale in progetto
Allargamento percorso esistente
Viabilità in progetto
Allargamento stradale
Parcheggi

- La parte più meridionale dell'AT sarà occupata da aree verdi private ad uso pubblico;
- La strada d'accesso alla lottizzazione ed i parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico saranno localizzati nella frangia ovest, verso la Via Marcia.

Documento di Piano

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

AT.06

Località/Via	Regoledo / Via Marcia – sud	**Sup. territ. (mq)**	5.105

Descrizione

Previsto dal previgente PGT come AT R.1a, parte del più vasto ed articolato AT R.1, è riproposto come AT residenziale indipendente e con una St ridotta in funzione di istanze della cittadinanza presentate all'avvio del procedimento di variante.

Si localizza immediatamente ad ovest degli insediamenti produttivi di Via Don Guanella a Regoledo e dell'AT.04 produttivo, dal quale resta separato grazie ad una fascia agricola residuale. E' complementare all'AT.05 residenziale.



Destinazioni d'uso

Vocazione funzionale	Residenziale (R.Mer – R.Soc)	Max 100%	Slp
Destinazioni compatibili	Artigianale (P.Ars)	Max 40%	Slp
	Esercizi commerciali (C.Evv – C.Pub)	Max 40%	Slp
	Direzionale (D.Daf – D.Pro)	Max 40%	Slp
	Ricettiva (H.Alb – H.Ric)	Max 40%	Slp

Indici e parametri urbanistici

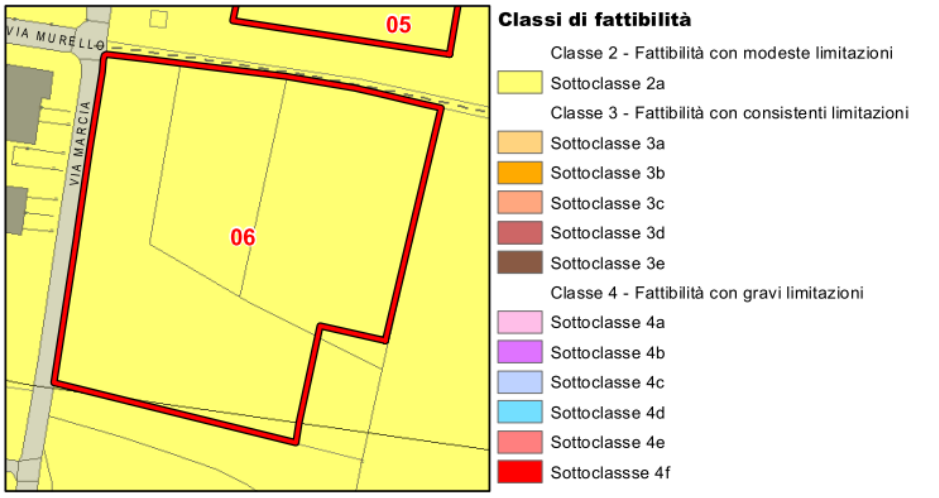
Ut_base	0.25	mq/mq	**N. Piani f.t.**	3			
Ut_min	0.28	mq/mq	**De**	10.00	ml		
Ut_max	0.33	mq/mq	**Ds**	7.00	ml		
He	10.50	ml	**Dc**	5.00	ml		
Cessione min. obbligatoria		20% della St	**Rc**	0.40		**Sp**	0.30
			Attuazione	PA			

AT.06

Verifica Sostenibilità

1 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA

PESO	3
GIUDIZIO	5



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 serivizi di trasporto
- Distanza di rispetto ferroviario (30 m)
- Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto cimiteriale
- Esistente

Impianti telecomuniazione e radiotelevisione
- Ponte Radio
- Radio
- Telefonia
- Televisione

Ambiti a tutela dall'inquinamento elettromagnetico
- Ponte Radio
- Radio
- Telefonia
- Televisione

Cabine elettriche
- Cabina Primaria
- Centrale Idroelettrica

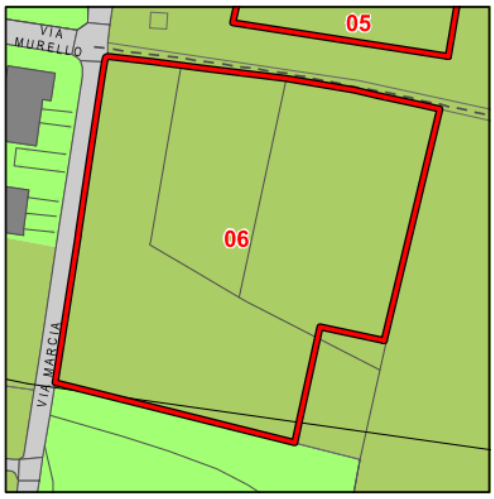
Fasce di rispetto degli elettrodotti
- DPA elettrodotti ad alta tensione

AT.06

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

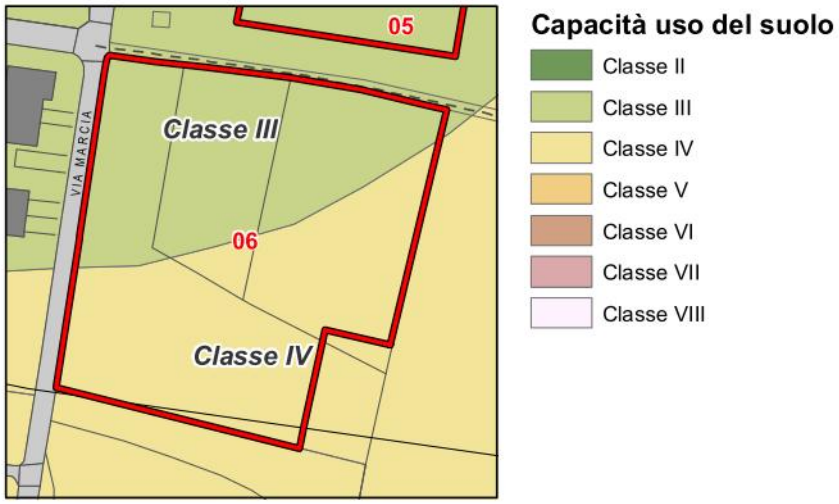
El. interesse storico/culturale/paesaggistico

- Beni immobili (art.10.3-D.Lgs.42/2004)
- Chiese, manufatti ed edifici religiosi

Verifica Sostenibilità

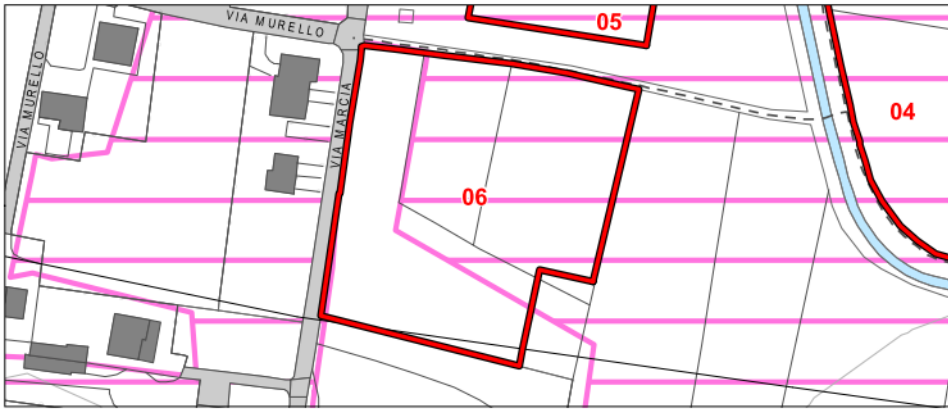
5 - CAPACITÀ D'USO DEL SUOLO

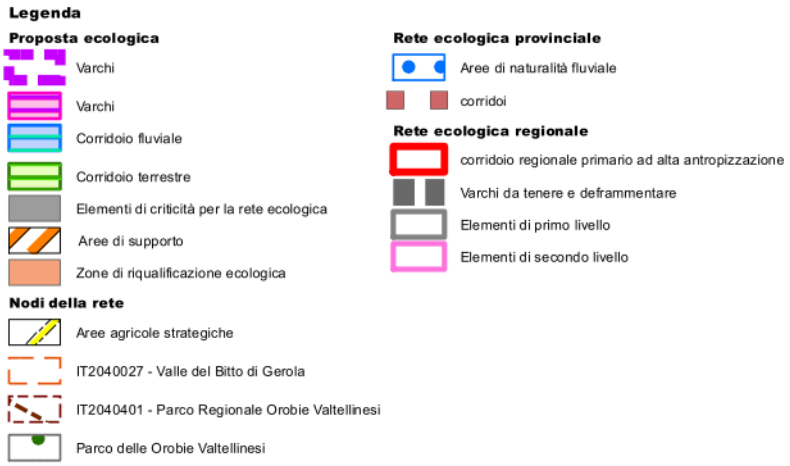
PESO	3
GIUDIZIO	2



6 – RETE ECOLOGICA

PESO	2
GIUDIZIO	4



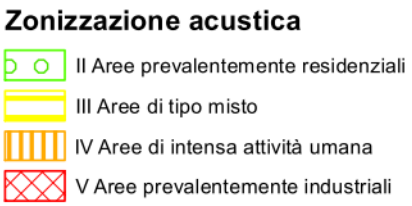


AT.06

Verifica Sostenibilità

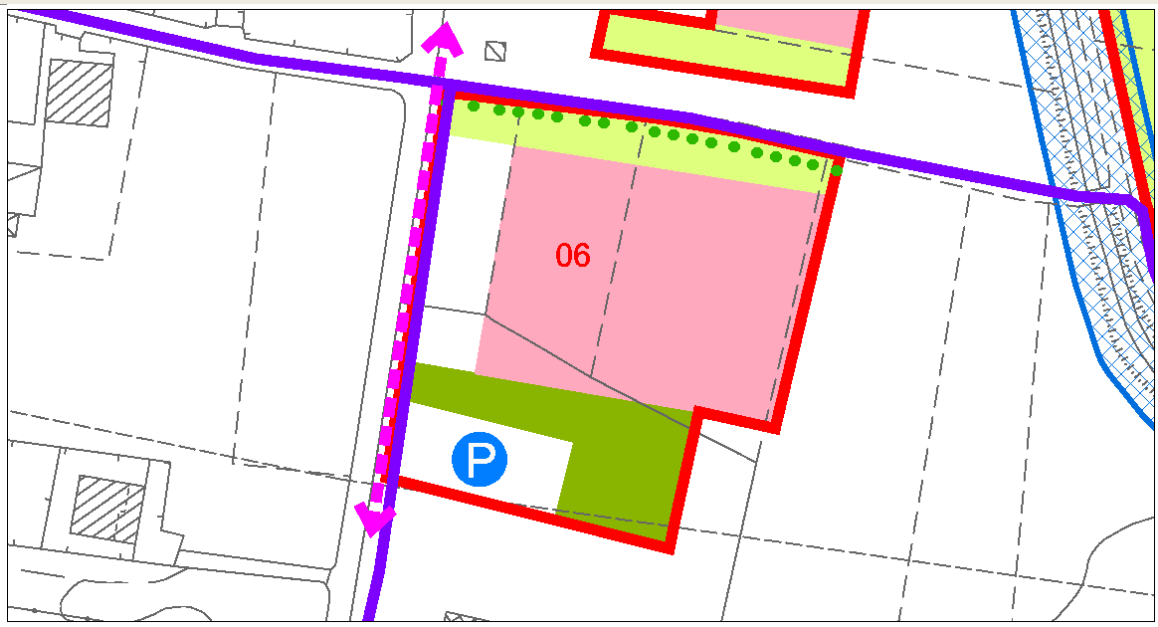
7 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	
PESO	2
GIUDIZIO	4





GIUDIZIO SINTETICO DI SOSTENIBILITÀ	INDICATORE	PESO	GIUDIZIO	GIUDIZIO PONDERATO
	1 - Fattibilità geologica	3	5	15
	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	4	8
	GIUDIZIO COMPLESSIVO — TOTALE			59
	VALORE %			79%
	GIUDIZIO SINTETICO			**SOSTENIBILE**

Prescrizioni ed indirizzi



Fascia di rispetto cimiteriale
Fascia di rispetto ferroviario
Fascia di rispetto stradale
Fascia di rispetto reticolo idrico
Alberatura
Verde privato
Verde privato a uso pubblico
Verde pubblico
Area di addensamento edifici
Pista ciclabile
Percorso pedonale in progetto
Allargamento percorso esistente
Viabilità in progetto
Allargamento stradale
Parcheggi

- L'AT partecipa alla realizzazione del tratto della pista ciclopedonale prevista dal PdS che corre lungo il lato nord;
- L'AT partecipa all'adeguamento della Via Marcia nel tratto interessato dalla sua attuazione, compresa la realizzazione di un nuovo marciapiede lungo la stessa;
- Un fascia di verde privato a uso pubblico con alberature sarà posta lungo il limite nord dell'ambito;
- Le cessioni avverranno nella porzione più meridionale dell'ambito dove troveranno posto i parcheggi pubblici ed il verde pubblico;
- L'addensamento edilizio avverrà nella parte centrale dell'ambito.

Documento di Piano

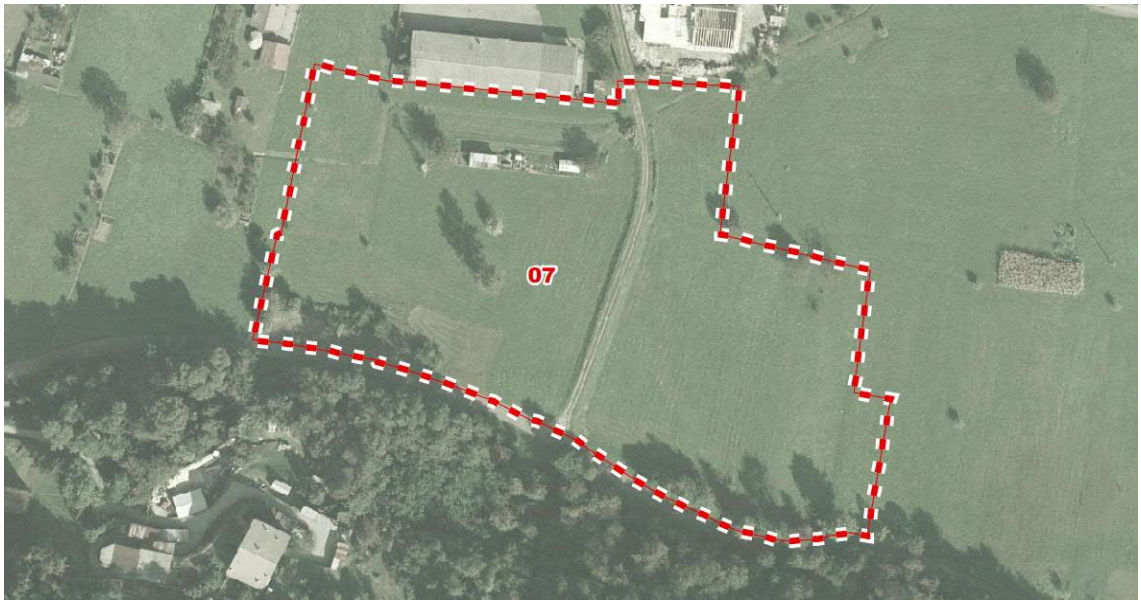
Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

AT.07

Località/Via	Cosio / Via Stelvio – Via Acquistapace	**Sup. territ. (mq)**	17.822

Descrizione

Introdotto 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

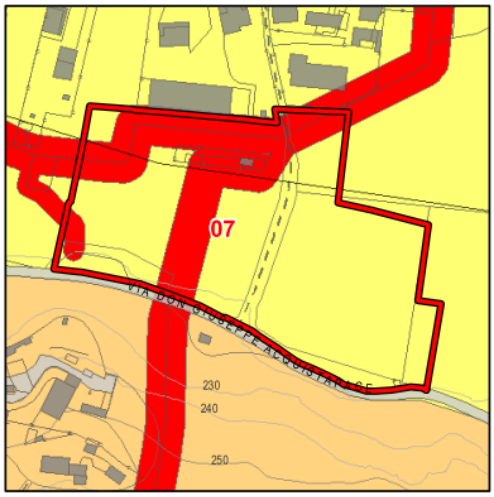
Ut_base	-	mq/mq	**N. Piani f.t.**	1		
Pp	12000	mq	**De**	10.00	ml	
Slp_max	2000	mq	**Ds**	7.00	ml	
He	10.50	ml	**Dc**	5.00	ml	
Cessione min. obbligatoria	10% della Slp		**Rc**	0.50	**Sp**	0.20
			Attuazione	PA		

AT.07

Verifica Sostenibilità

1 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA

PESO	3
GIUDIZIO	3

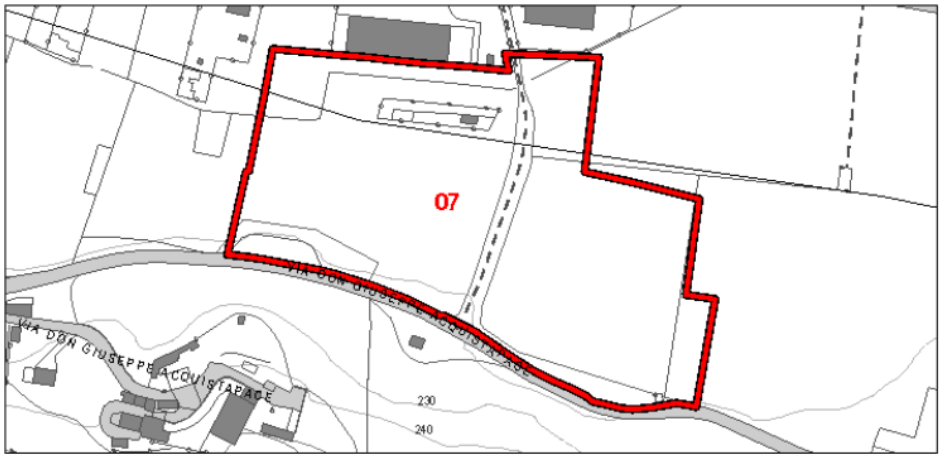


Classi di fattibilità

- 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
- Sottoclassse 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 serivizi di trasporto
- Distanza di rispetto ferroviario (30 m)
- Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto cimiteriale
- Esistente

Impianti telecomuniazione e radiotelevisione
- Ponte Radio
- Radio
- Telefonia
- Televisione

Ambiti a tutela dall'inquinamento elettromagnetico
- Ponte Radio
- Radio
- Telefonia
- Televisione

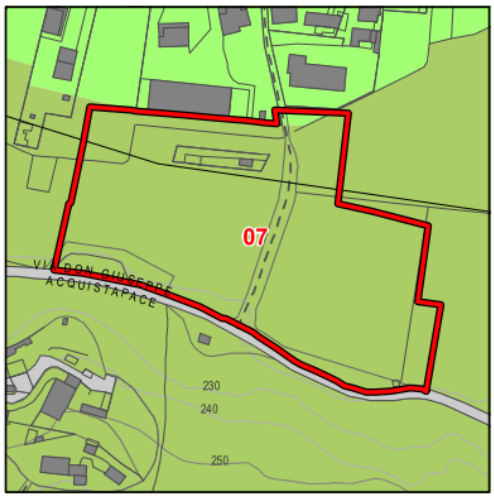
Cabine elettriche
- Cabina Primaria
- Centrale Idroelettrica

Fasce di rispetto degli elettrodotti
- DPA elettrodotti ad alta tensione

Verifica Sostenibilità

3 - SENSIBILITÀ PAESISTICA

PESO	1
GIUDIZIO	2

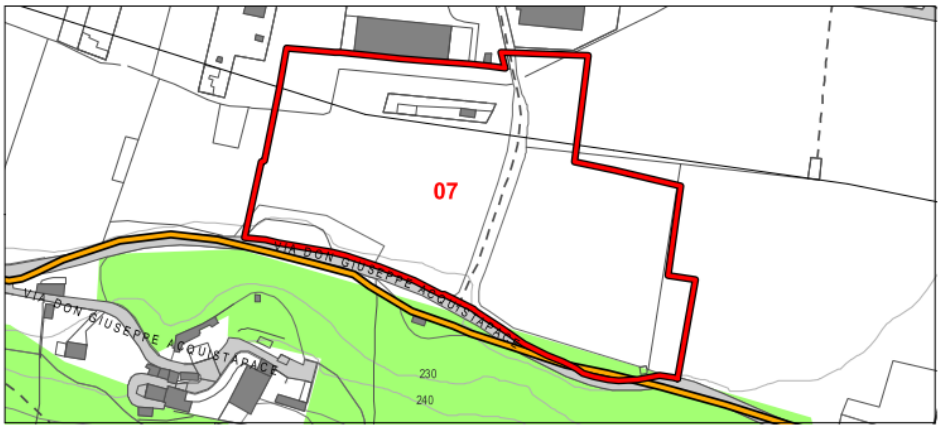


Classe di sensibilità paesaggistica

- 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

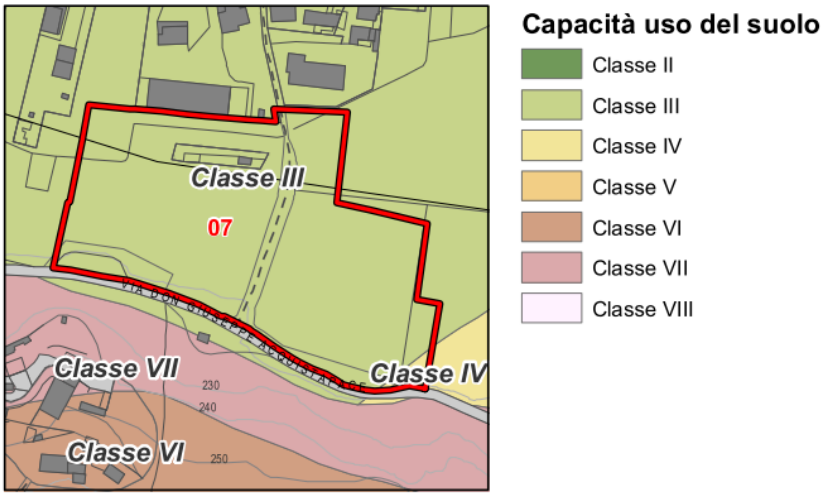
El. interesse storico/culturale/paesaggistico

- Beni immobili (art.10.3-D.Lgs.42/2004)
- Chiese, manufatti ed edifici religiosi

Verifica Sostenibilità

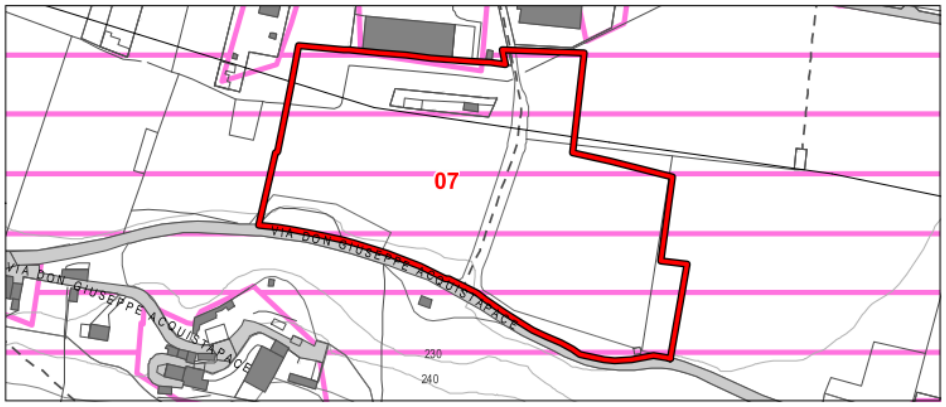
5 - CAPACITÀ D'USO DEL SUOLO

PESO	3
GIUDIZIO	2



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

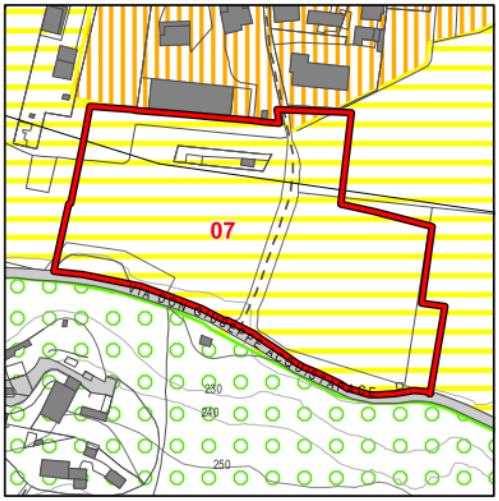
Rete ecologica provinciale
- Aree di naturalità fluviale
- corridoi

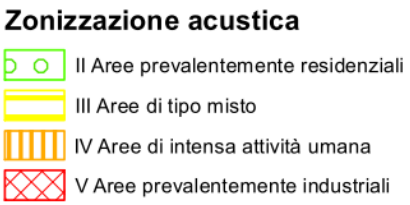
Rete ecologica regionale
- corridoio regionale primario ad alta antropizzazione
- Varchi da tenere e deframmentare
- Elementi di primo livello
- Elementi di secondo livello

AT.07

Verifica Sostenibilità

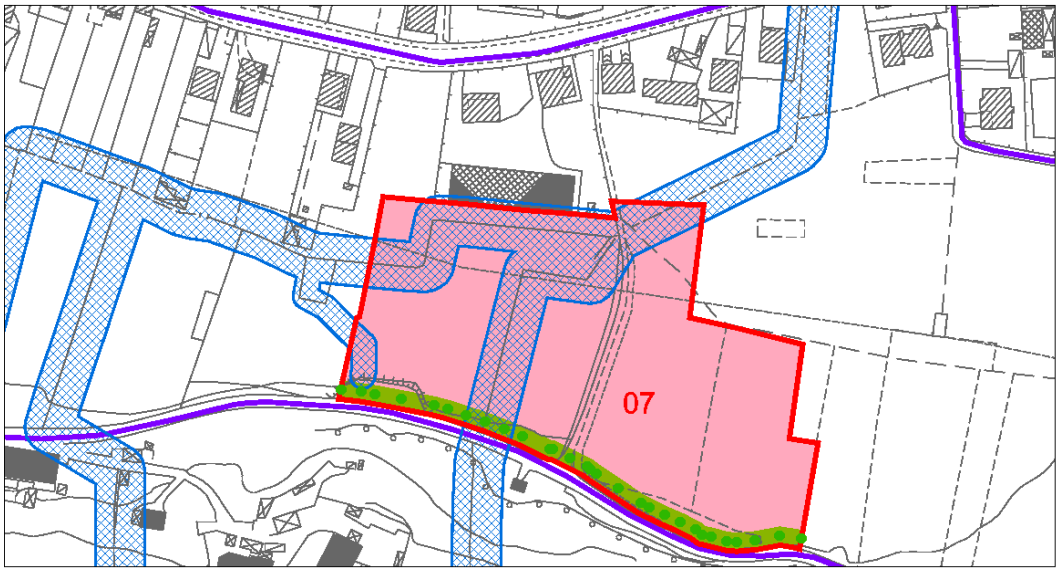
7 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	
PESO	2
GIUDIZIO	3





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 COMPLESSIVO — TOTALE			51
	VALORE %			68%
	GIUDIZIO SINTETICO			**SOSTENIBILE**

Prescrizioni ed indirizzi



Fascia di rispetto cimiteriale
Fascia di rispetto ferroviario
Fascia di rispetto stradale
Fascia di rispetto reticolo idrico
Alberatura
Verde privato
Verde privato a uso pubblico
Verde pubblico
Area di addensamento edifici
Pista ciclabile
Percorso pedonale in progetto
Allargamento percorso esistente
Viabilità in progetto
Allargamento stradale
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'acceso 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 contermine 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.

Documento di Piano

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

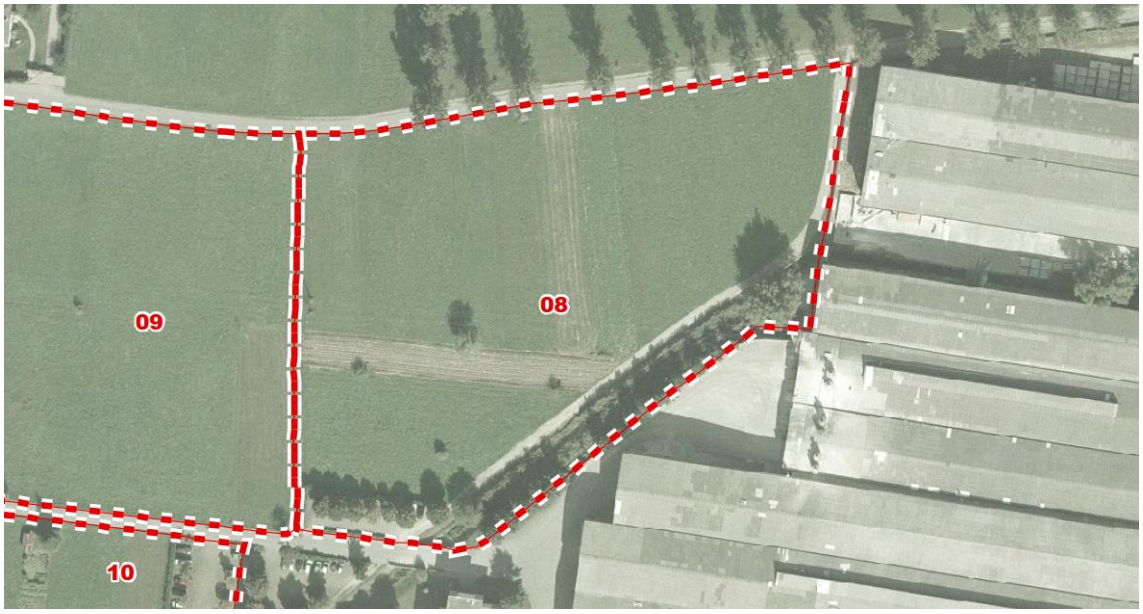
AT.08

Località/Via	Cosio / Via Dei Molini – Via Dei Boschi Vecchi	**Sup. territ. (mq)**	16.673

Descrizione

Previsto dal previgente PGT (AT C.3a) rappresenta la naturale espansione del comparto produttivo industriale Zecca prefabbricati immediatamente ad est.

Eventuali ampliamenti devono tenere conto della presenza del fosso della bonifica e delle più recenti disposizione in materia idraulica, nonché della Via Dei Molini (pubblica), alzaia del canale stesso. A carico dei lottizzanti la sistemazione della strada, del fosso e le eventuali mitigazioni.



Destinazioni d'uso

Vocazione funzionale	Industriale (P.Ari, p.ti 1-2-3 - Art. 2 NTA PdR)	Max 100%	Slp
Destinazioni compatibili	Esercizi commerciali (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

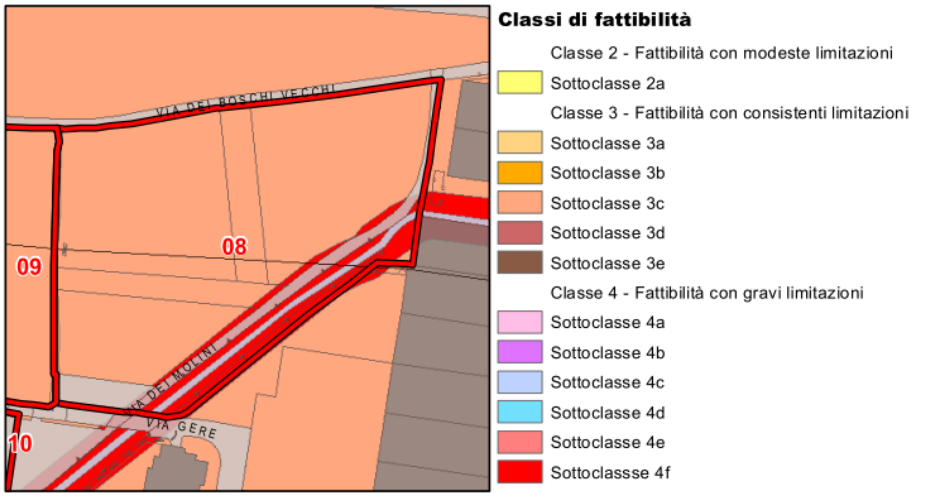
Indici e parametri urbanistici

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	12.00	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

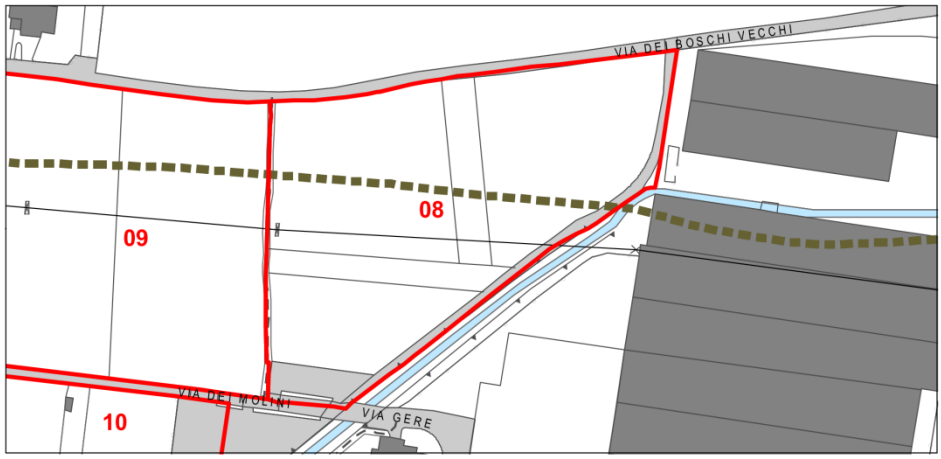
1 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA

PESO	3
GIUDIZIO	3



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 serivizi di trasporto
- Distanza di rispetto ferroviario (30 m)
- Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto cimiteriale
- Esistente

Impianti telecomuniazione 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

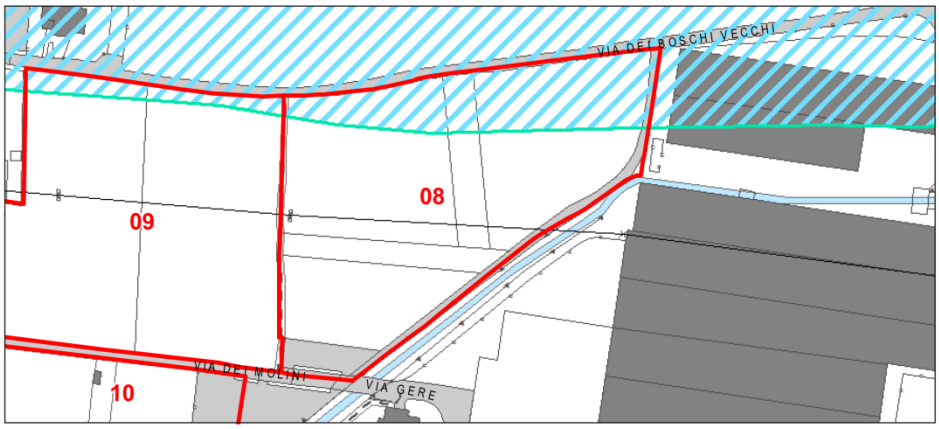


Classe di sensibilità paesaggistica

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

4 - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

PESO	2
GIUDIZIO	4



Legenda

- Viste passive vive
- Ambiti particolare interesse ambientale

Valenze

- Presenze archeologiche

El. a importanza paesaggistica-ambientale

- Forre
- Fasce connessione tra opposti versanti
- Varchi inedificabili
- Terrazzamenti
- Aree di naturalità fluviale
- Ambiti agricoli strategici

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

Aree sottoposte a vincolo

- Aree soggette a vincolo idrogeologico

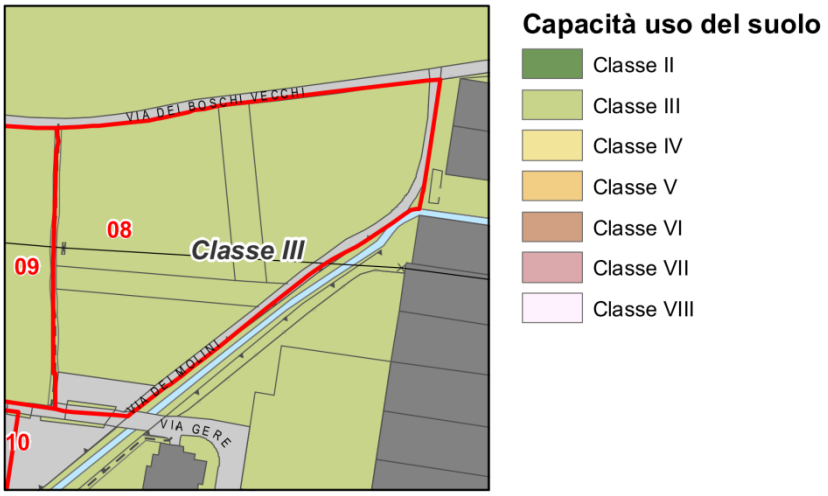
El. interesse storico/culturale/paesaggistico

- Beni immobili (art.10.3-D.Lgs.42/2004)
- Chiese, manufatti ed edifici religiosi

Verifica Sostenibilità

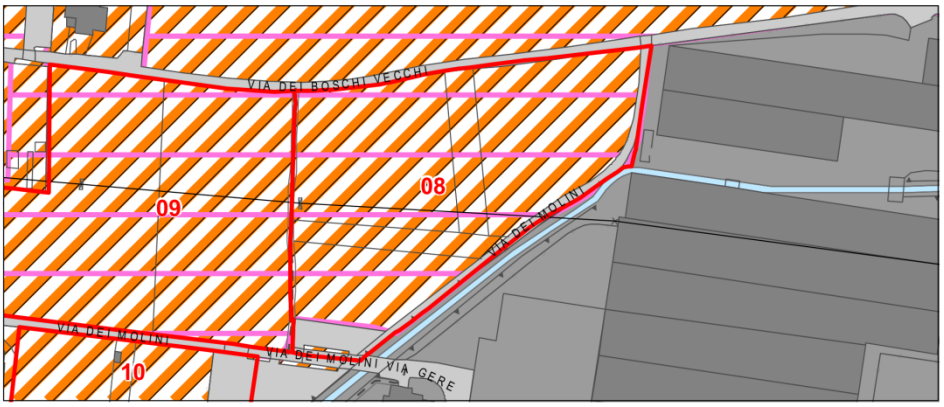
5 - CAPACITÀ D'USO DEL SUOLO

PESO	3
GIUDIZIO	2



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

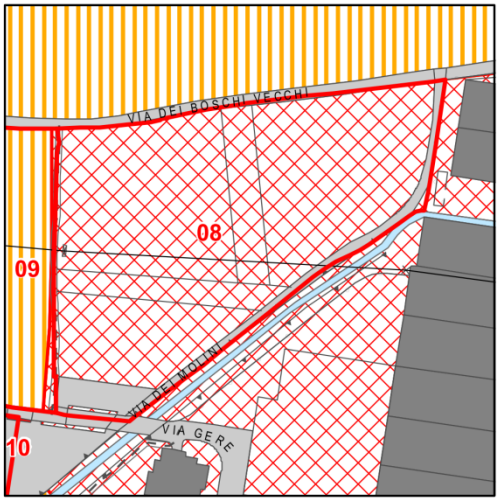
Nodi della rete
- Aree agricole strategiche
- IT2040027 - Valle del Bitto di Gerola
- IT2040401 - Parco Regionale Orobie Valtellinesi
- Parco delle Orobie Valtellinesi

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	4

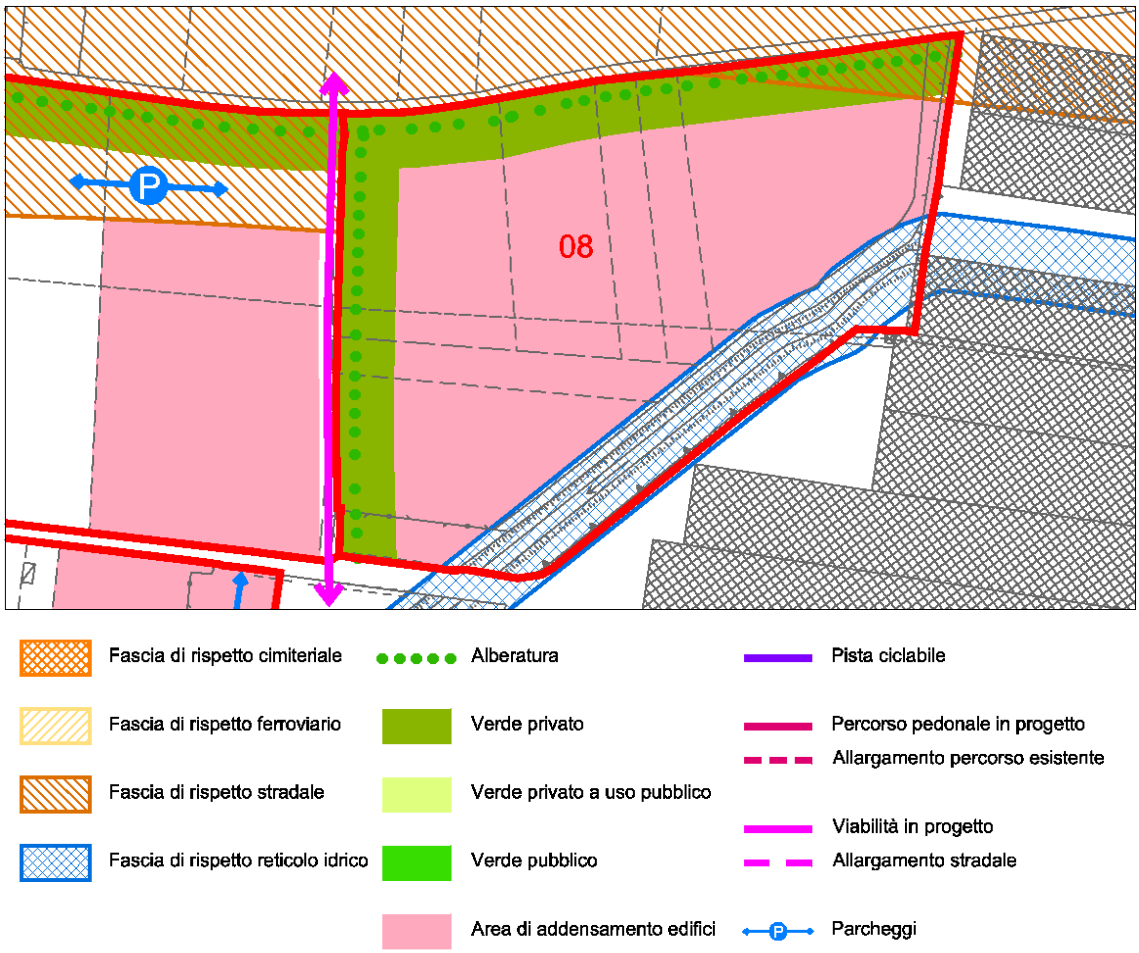


Zonizzazione acustica

- 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	4	8
	5 - Capacità d'uso del suolo	3	2	6
	6 – Rete ecologica	2	2	4
	7 - Zonizzazione acustica	2	4	8
	GIUDIZIO COMPLESSIVO — TOTALE			43
	VALORE %			57%
	GIUDIZIO SINTETICO			**MEDIAMENTE SOSTENIBILE**

Prescrizioni ed indirizzi



- L'ambito si configura come naturale espansione del comparto industriale esistente "Zecca prefabbricati" immediatamente ad est;
- Tenuto conto delle esigenze d'espansione dell'importante industria, la presenza del canale lungo la Via dei Molini dovrà essere debitamente salvaguardata tenuto conto delle qualità paesaggistiche e delle recenti disposizioni in materia di regimazione idraulica;
- L'addensamento edilizio tralascerà le fasce poste lungo il lato est e nord dell'ambito per una profondità di 15 m occupate da aree verdi e spazi aperti liberi e coperti da alberature;
- Ai sensi della Delibera di Giunta Provinciale n. 27 del 27.20.2013, il corridoio infrastrutturale di 100 ml dalla nuova SS 38 (più a nord), è ridotto a 50 ml;
- Il 50% della superficie all'estradosso delle coperture piane deve essere occupata da inverdimenti estensivi;
- Dovranno essere posizionate idonee piantumazioni a schermatura degli edifici produttivi rispetto alla ferrovia.

Documento di Piano

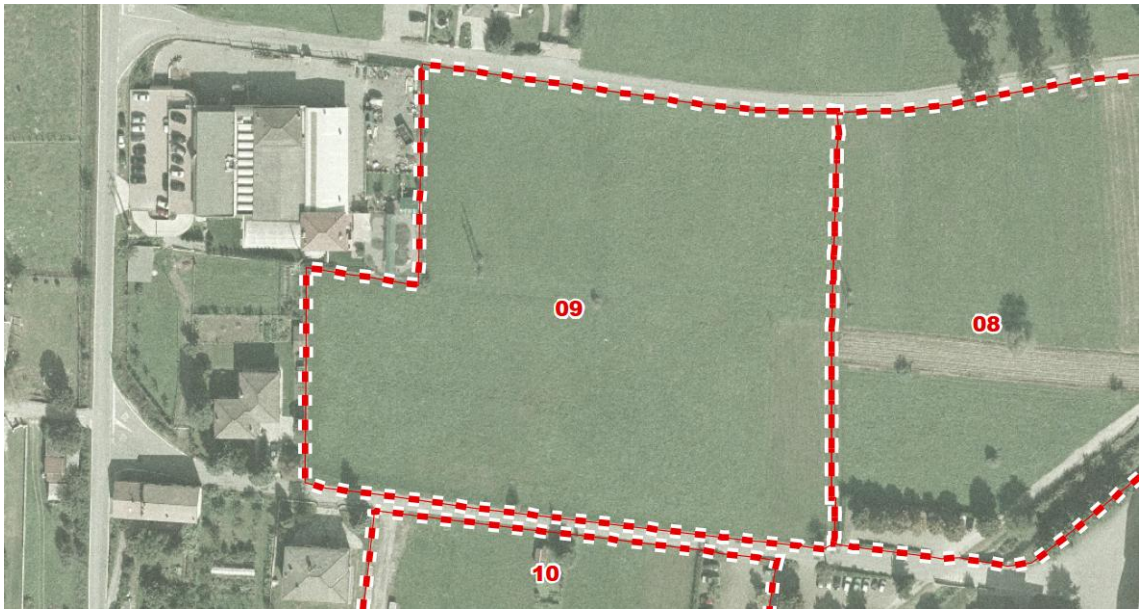
Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

AT.09

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

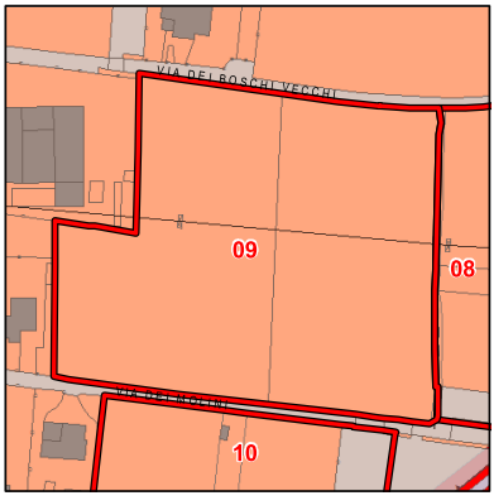
Indici e parametri urbanistici

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

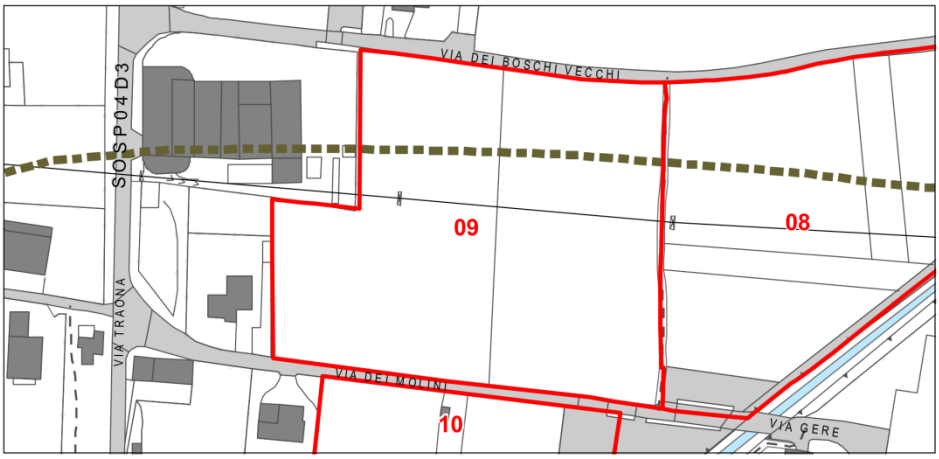


Classi di fattibilità

- 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
- Sottoclassse 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 serivizi di trasporto

- Distanza di rispetto ferroviario (30 m)
- Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto cimiteriale

- Esistente

Impianti telecomuniazione 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

AT.09

Verifica Sostenibilità

3 - SENSIBILITÀ PAESISTICA

PESO	1
GIUDIZIO	2

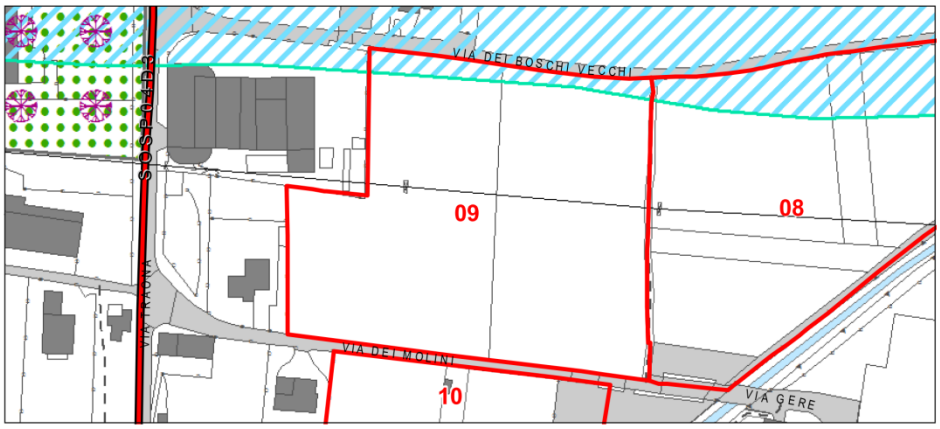


Classe di sensibilità paesaggistica

- 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

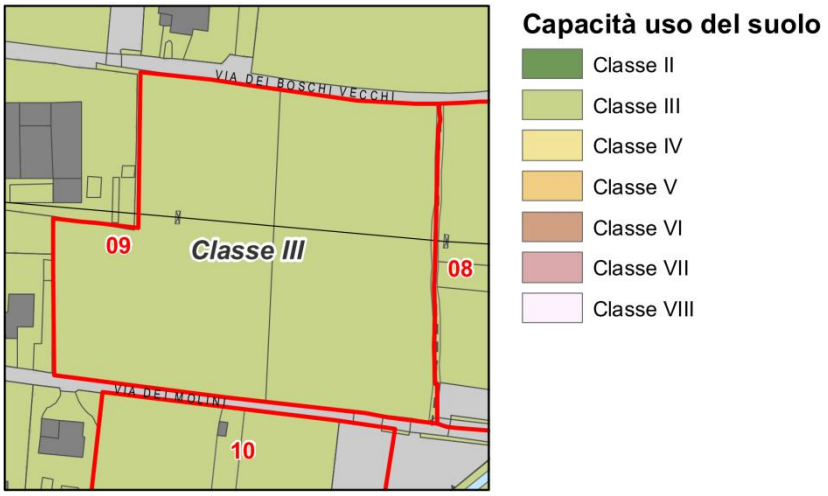
El. interesse storico/culturale/paesaggistico

- Beni immobili (art.10.3-D.Lgs.42/2004)
- Chiese, manufatti ed edifici religiosi

Verifica Sostenibilità

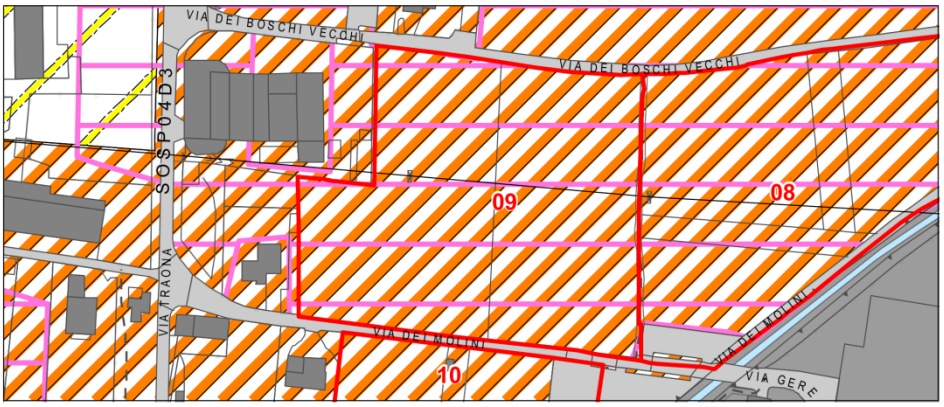
5 - CAPACITÀ D'USO DEL SUOLO

PESO	3
GIUDIZIO	2



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

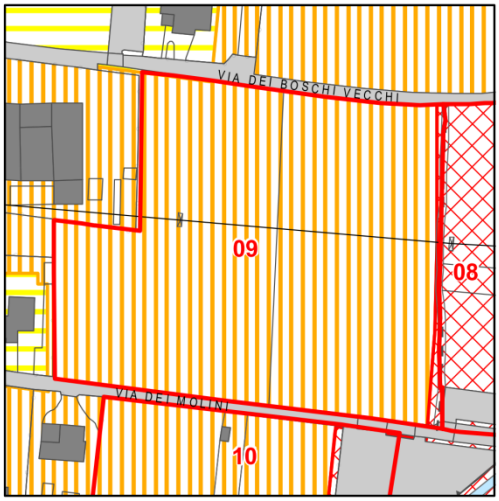
Rete ecologica provinciale
- Aree di naturalità fluviale
- corridoi

Rete ecologica regionale
- corridoio regionale primario ad alta antropizzazione
- Varchi da tenere e deframmentare
- Elementi di primo livello
- Elementi di secondo livello

AT.09

Verifica Sostenibilità

7 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	
PESO	2
GIUDIZIO	5

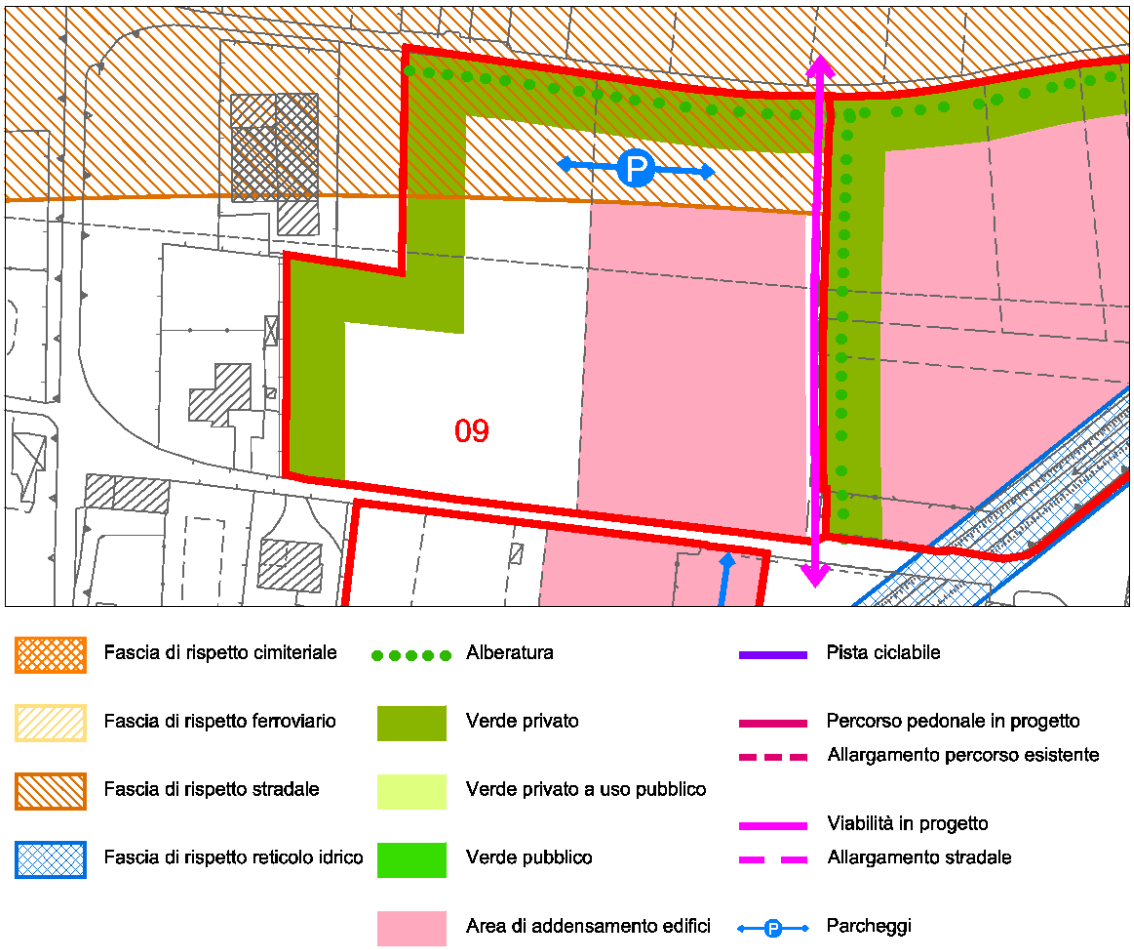


Zonizzazione acustica

- 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 COMPLESSIVO — TOTALE			47
	VALORE %			67%
	GIUDIZIO SINTETICO			**SOSTENIBILE**

Prescrizioni ed indirizzi



- 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.

Documento di Piano

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

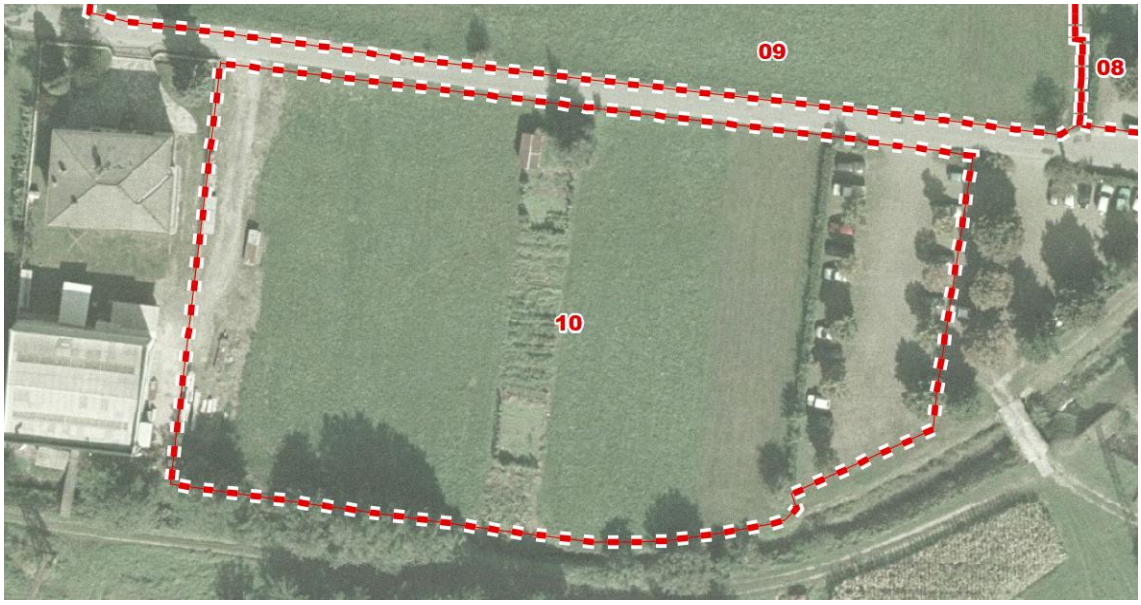
AT.10

Località/Via	Cosio / Via Dei Molini	**Sup. territ. (mq)**	6.519

Descrizione

Previsto dal previgente PGT (AT C.4a) rappresenta un'ulteriore espansione del comparto produttivo di Regoledo già esistente a nord della ferrovia, come i complementari AT.08 e AT.09.

Devono essere garantiti la permeabilità e gli spazi aperti verdi che consentano la circolazione della fauna tra gli spazi verdi ed il fosso a sud dell'ambito e le aree agricole e fluviali a nord dell'AT.08 e dell'AT.09.



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

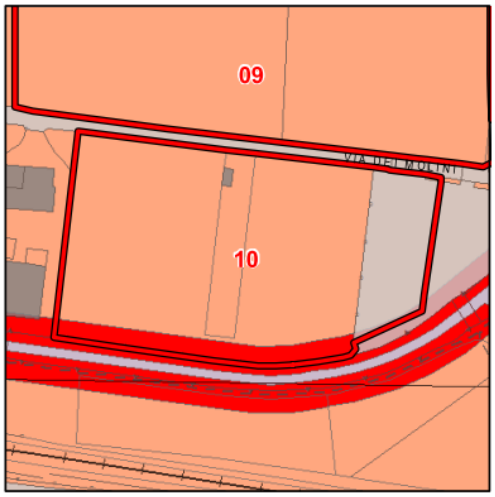
Indici e parametri urbanistici

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			

Verifica Sostenibilità

1 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA

PESO	3
GIUDIZIO	3

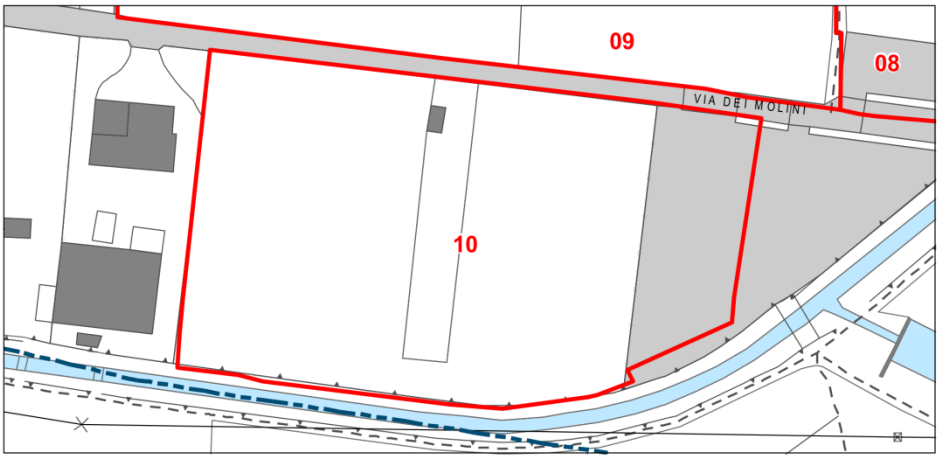


Classi di fattibilità

- 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
- Sottoclassse 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 serivizi di trasporto
- Distanza di rispetto ferroviario (30 m)
- Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto cimiteriale
- Esistente

Impianti telecomuniazione e radiotelevisione
- Ponte Radio
- Radio
- Telefonia
- Televisione

Ambiti a tutela dall'inquinamento elettromagnetico
- Ponte Radio
- Radio
- Telefonia
- Televisione

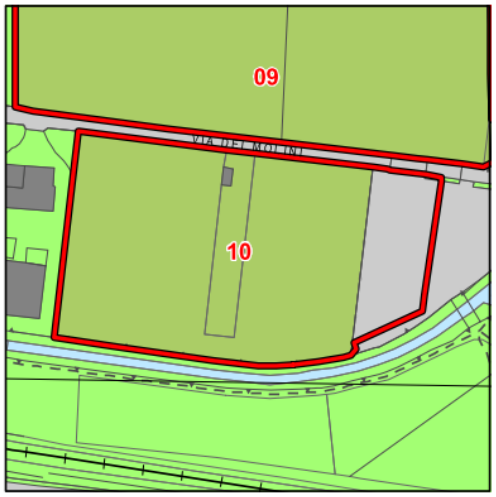
Cabine elettriche
- Cabina Primaria
- Centrale Idroelettrica

Fasce di rispetto degli elettrodotti
- DPA elettrodotti ad alta tensione

Verifica Sostenibilità

3 - SENSIBILITÀ PAESISTICA

PESO	1
GIUDIZIO	2

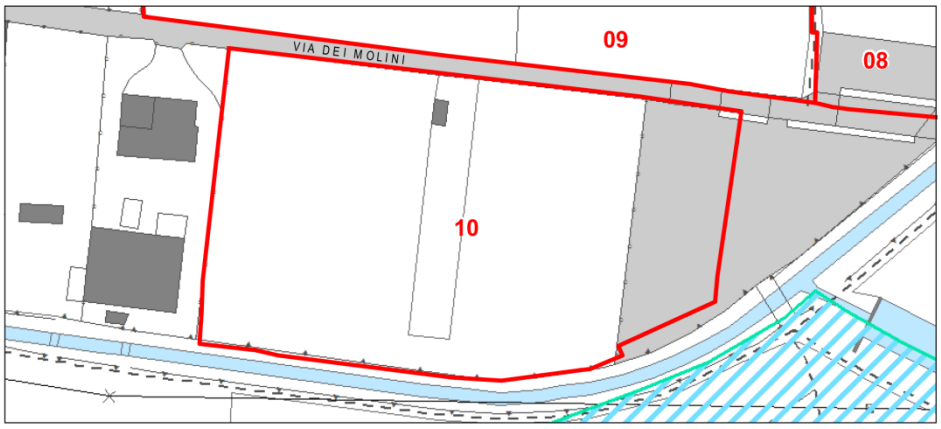


Classe di sensibilità paesaggistica

- 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

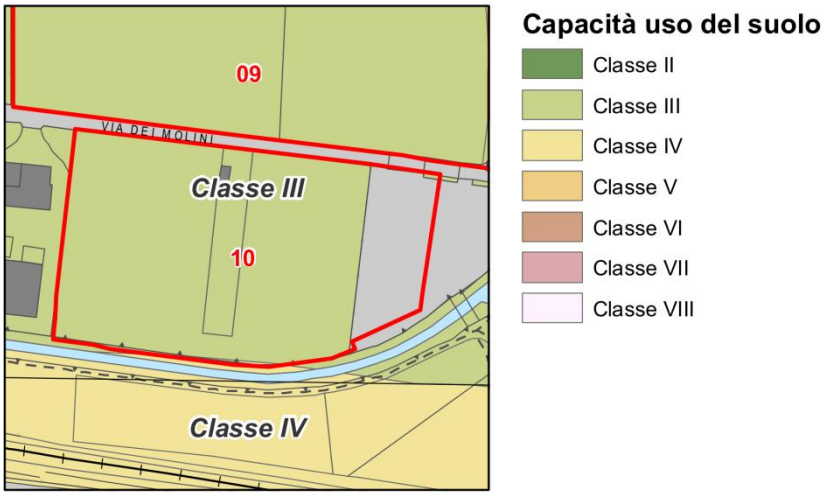
El. interesse storico/culturale/paesaggistico

- Beni immobili (art.10.3-D.Lgs.42/2004)
- Chiese, manufatti ed edifici religiosi

Verifica Sostenibilità

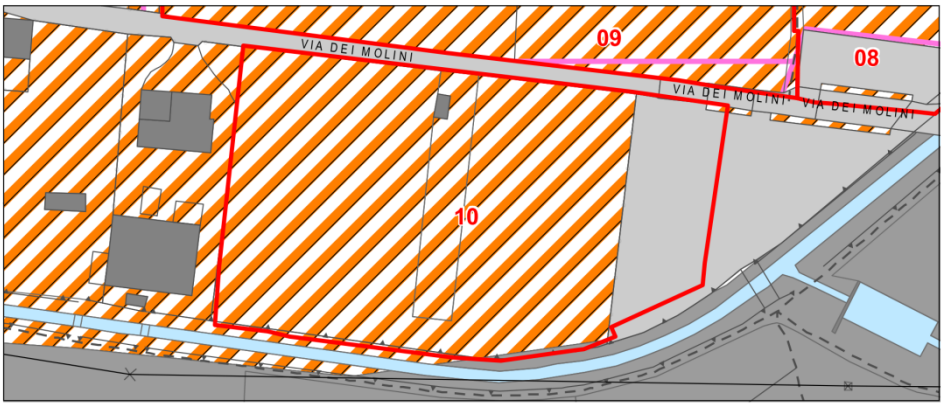
5 - CAPACITÀ D'USO DEL SUOLO

PESO	3
GIUDIZIO	2



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

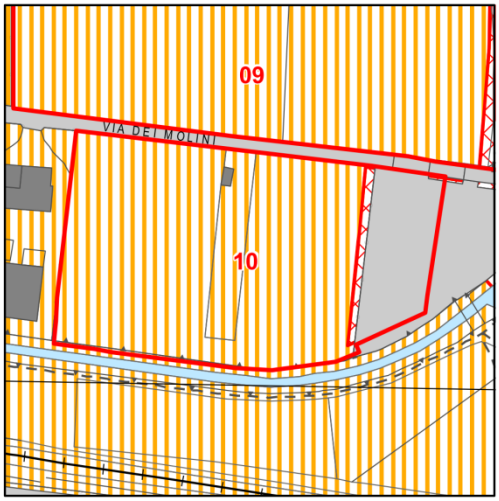
Nodi della rete
- Aree agricole strategiche
- IT2040027 - Valle del Bitto di Gerola
- IT2040401 - Parco Regionale Orobie Valtellinesi
- Parco delle Orobie Valtellinesi

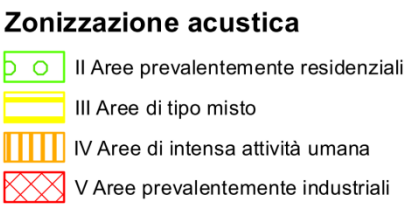
Rete ecologica provinciale
- Aree di naturalità fluviale
- corridoi

Rete ecologica regionale
- corridoio regionale primario ad alta antropizzazione
- Varchi da tenere e deframmentare
- Elementi di primo livello
- Elementi di secondo livello

Verifica Sostenibilità

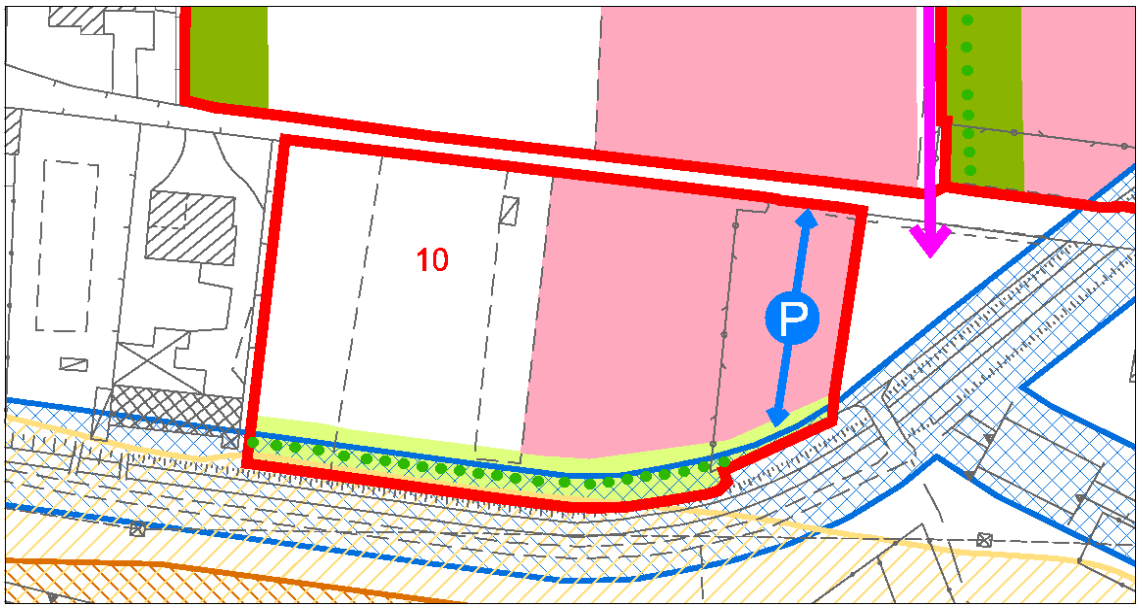
7 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	
PESO	2
GIUDIZIO	5





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	2	4
	7 - Zonizzazione acustica	2	5	10
	GIUDIZIO COMPLESSIVO — TOTALE			51
	VALORE %			67%
	GIUDIZIO SINTETICO			**SOSTENIBILE**

Prescrizioni ed indirizzi



Fascia di rispetto cimiteriale
Fascia di rispetto ferroviario
Fascia di rispetto stradale
Fascia di rispetto reticolo idrico
Alberatura
Verde privato
Verde privato a uso pubblico
Verde pubblico
Area di addensamento edifici
Pista ciclabile
Percorso pedonale in progetto
Allargamento percorso esistente
Viabilità in progetto
Allargamento stradale
Parcheggi

- Un'ampia fascia di Verde privato con alberature, di profondità pari a 15 ml, correrà lungo il confine meridionale dell'ambito, assieme ad una fascia alberata posta a schermatura degli edifici produttivi rispetto alla ferrovia;
- L'addensamento edilizio avverrà nella parte est, lasciando libere le aree in direzione degli ambiti del TUC ad ovest, creando così un'ampia fascia tampone rispetto alle aree residenziali;
- Viabilità d'accesso e parcheggi pubblici e privati di uso pubblico si troveranno sul lato est;
- Il 50% della superficie all'estradosso delle coperture piane deve essere occupata da inverdimenti estensivi.

Documento di Piano

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

AT.11

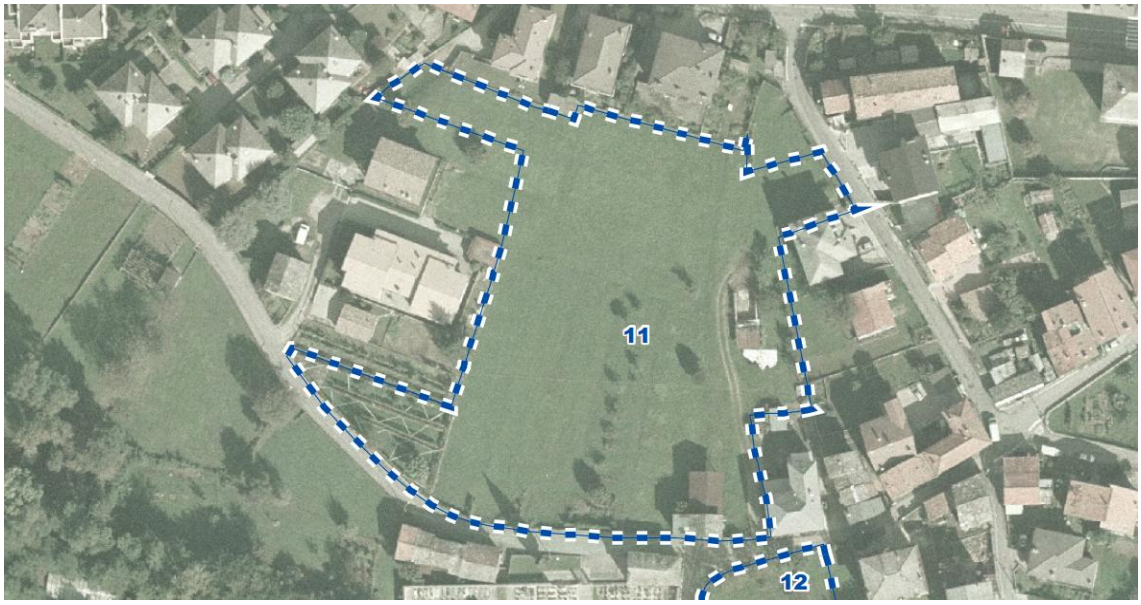
Località/Via	Cosio / Via Dalla Riva	**Sup. territ. (mq)**	8.166

Descrizione

Previsto dal previgente PGT come AT C.2a, è un'espansione residenziale del nucleo di Cosio Valtellino sull'ampio conoide del torrente omonimo.

Satura una porzione agricola rimasta quasi interclusa tra il TUC, fatto di tessuti edilizi residenziali radi ad ovest, sud ed est, ed il cimitero.

La presenza proprio della fascia di rispetto del cimitero deve essere debitamente tenuta in considerazione dalla pianificazione attuativa.



Destinazioni d'uso

Vocazione funzionale	Residenziale (R.Mer – R.Soc)	Max 100%	Slp
Destinazioni compatibili	Artigianale (P.Ars)	Max 40%	Slp
	Esercizi commerciali (C.Evv – C.Pub)	Max 40%	Slp
	Direzionale (D.Daf – D.Pro)	Max 40%	Slp
	Ricettiva (H.Alb – H.Ric)	Max 40%	Slp

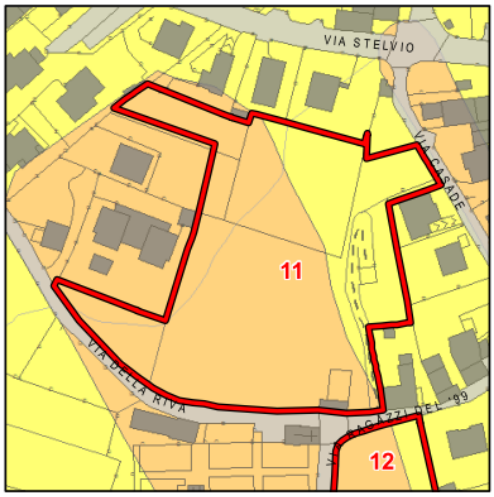
Indici e parametri urbanistici

Ut_base	0.25	mq/mq	**N. Piani f.t.**	3			
Ut_min	0.28	mq	**De**	10.00	ml		
Ut_max	0.33	mq	**Ds**	5.00	ml		
He	10.50	ml	**Dc**	5.00	ml		
Cessione min. obbligatoria		20% della St	**Rc**	0.40	**Sp**	0.30	
			Attuazione	PA, anche mediante subcomparti di St pari a 5.000 mq minimo, ferme restando tutte le prescrizioni			

Verifica Sostenibilità

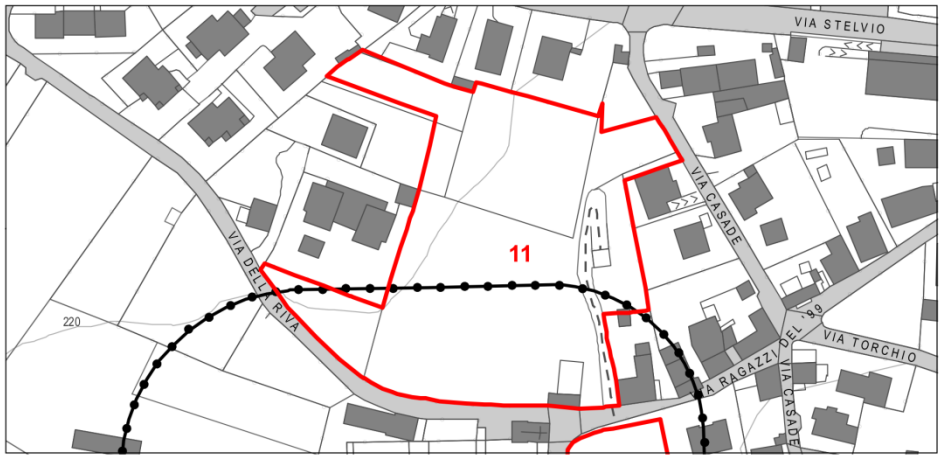
1 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA

PESO	3
GIUDIZIO	4



2 – VINCOLI INFRASTRUTTURALI

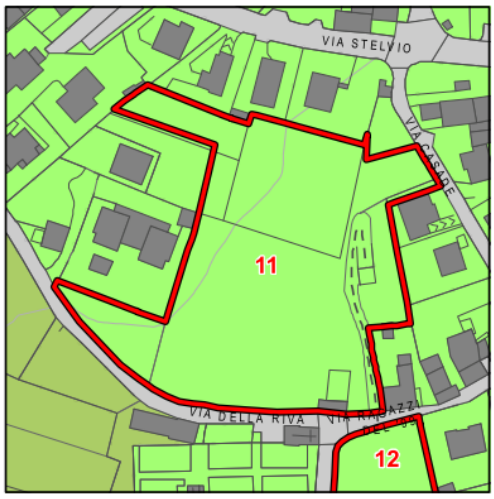
PESO	2
GIUDIZIO	3



Verifica Sostenibilità

3 - Sensibilità paesistica

Peso	1
Giudizio	3

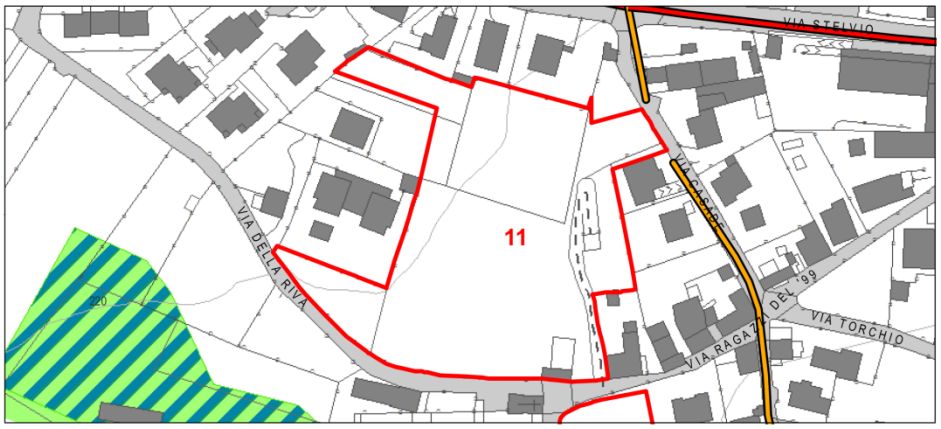


Classe di sensibilità paesaggistica

- 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

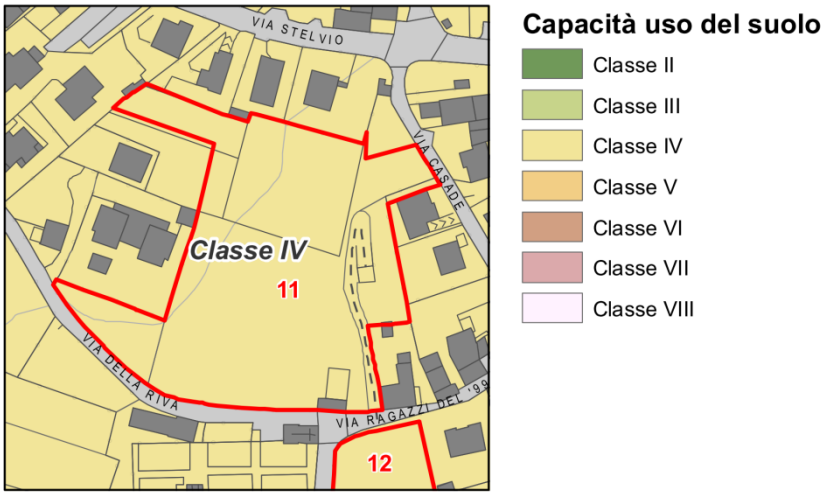
El. interesse storico/culturale/paesaggistico

- Beni immobili (art.10.3-D.Lgs.42/2004)
- Chiese, manufatti ed edifici religiosi

Verifica Sostenibilità

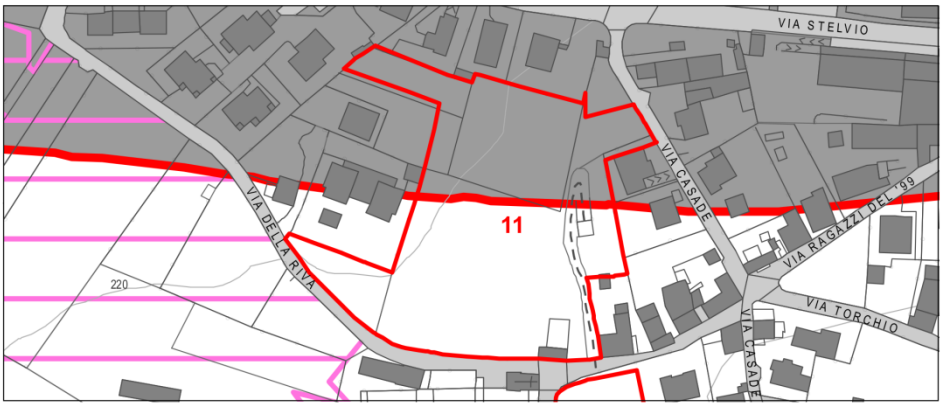
5 - CAPACITÀ D'USO DEL SUOLO

PESO	3
GIUDIZIO	2



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

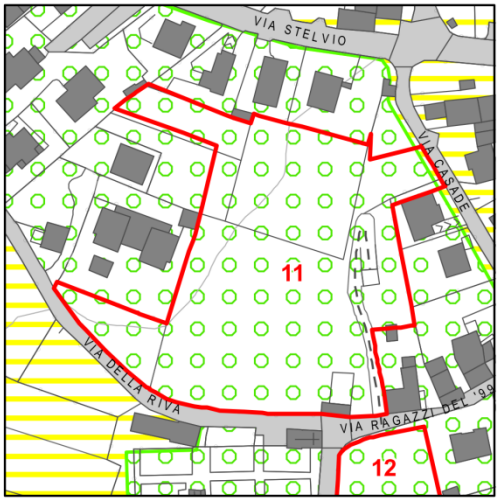
Rete ecologica provinciale
- Aree di naturalità fluviale
- corridoi

Rete ecologica regionale
- corridoio regionale primario ad alta antropizzazione
- Varchi da tenere e deframmentare
- Elementi di primo livello
- Elementi di secondo livello

AT.11

Verifica Sostenibilità

7 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	
PESO	2
GIUDIZIO	5

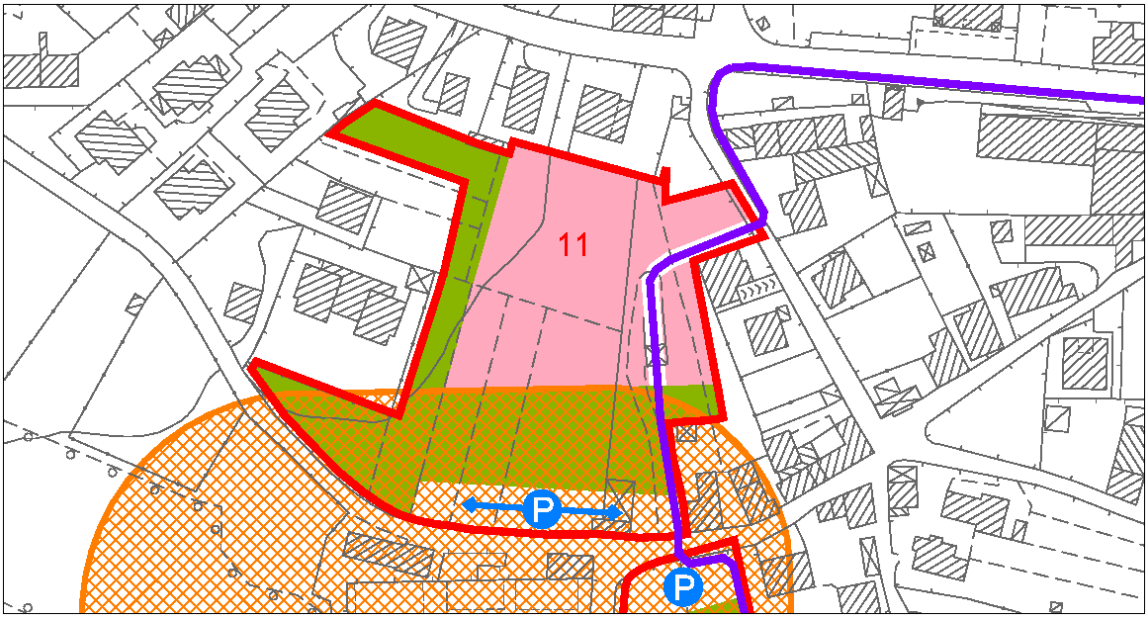


Zonizzazione acustica

- 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	4	12
	2 - Vincoli infrastrutturali	2	3	6
	3 - Sensibilità paesistica	1	3	3
	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	5	10
	GIUDIZIO COMPLESSIVO — TOTALE			55
	VALORE %			73%
	GIUDIZIO SINTETICO			**SOSTENIBILE**

Prescrizioni ed indirizzi



Fascia di rispetto cimiteriale
Fascia di rispetto ferroviario
Fascia di rispetto stradale
Fascia di rispetto reticolo idrico
Alberatura
Verde privato
Verde privato a uso pubblico
Verde pubblico
Area di addensamento edifici
Pista ciclabile
Percorso pedonale in progetto
Allargamento percorso esistente
Viabilità in progetto
Allargamento stradale
Parcheggi

- La presenza della fascia di rispetto cimiteriale impone l'addensamento edilizio nella parte settentrionale dell'ambito;
- Ampi spazi di Verde privato si articoleranno lungo il lato ovest ed in corrispondenza della fascia di rispetto cimiteriale, assieme ai parcheggi e alle ulteriori eventuali cessioni;
- L'attuazione dell'ambito partecipa alla realizzazione del tratto interno della pista ciclabile prevista dal PdS, che da Via Ragazzi del '99 conduce a Via Casade.

Documento di Piano

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

AT.12

Località/Via	Cosio / Via Ragazzi del ’99 – Via Casade	**Sup. territ. (mq)**	6.909

Descrizione

Previsto dal previgente PGT come AT C.2b, è un’espansione residenziale del nucleo di Cosio Valtellino sull’ampio conoide del torrente omonimo.

Satura una porzione agricola marginale interessati da piccoli frammenti di TUC e strutture agricole ed ex-agricole (ovest e sud) e confinata ad est e a nord dal TUC medesimo.

La presenza della fascia di rispetto del cimitero deve essere debitamente tenuta in considerazione dalla pianificazione attuativa.



Destinazioni d‘uso

Vocazione funzionale	Residenziale (R.Mer – R.Soc)	Max 100%	Slp
Destinazioni compatibili	Artigianale (P.Ars)	Max 40%	Slp
	Esercizi commerciali (C.Evv – C.Pub)	Max 40%	Slp
	Direzionale (D.Daf – D.Pro)	Max 40%	Slp
	Ricettiva (H.Alb – H.Ric)	Max 40%	Slp

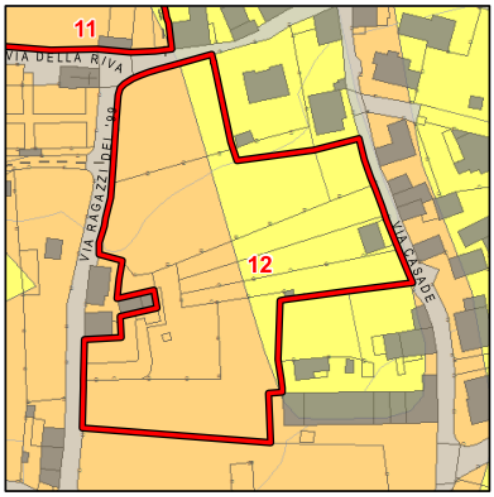
Indici e parametri urbanistici

Ut_base	0.25	mq/mq	**N. Piani f.t.**	3			
Ut_min	0.28	mq	**De**	10.00	ml		
Ut_max	0.33	mq	**Ds**	5.00	ml		
He	10.50	ml	**Dc**	5.00	ml		
Cessione min. obbligatoria		20% della St	**Rc**	0.40	**Sp**	0.30	
			Attuazione	PA, anche mediante subcomparti di St pari a 5.000 mq minimo, ferme restando tutte le prescrizioni			

Verifica Sostenibilità

1 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA

PESO	3
GIUDIZIO	4

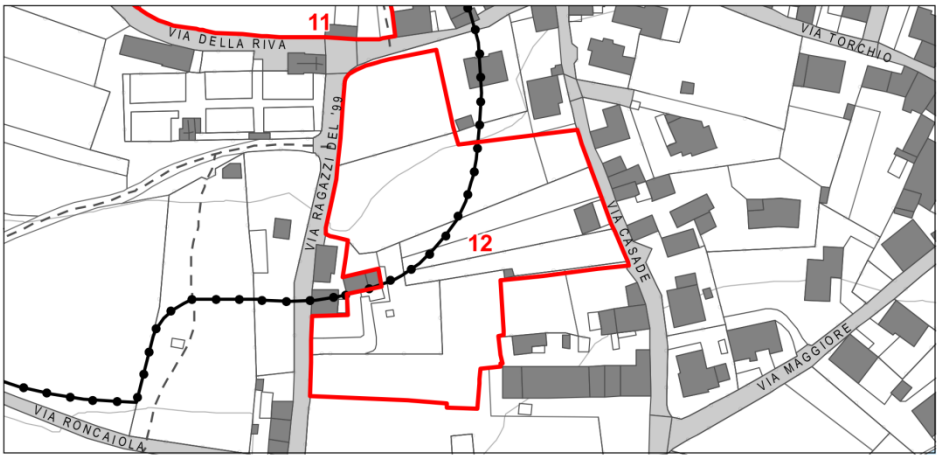


Classi di fattibilità

- 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
- Sottoclassse 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 serivizi di trasporto

- Distanza di rispetto ferroviario (30 m)
- Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto cimiteriale

- Esistente

Impianti telecomuniazione 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

AT.12

Verifica Sostenibilità

3 - SENSIBILITÀ PAESISTICA

PESO	1
GIUDIZIO	3

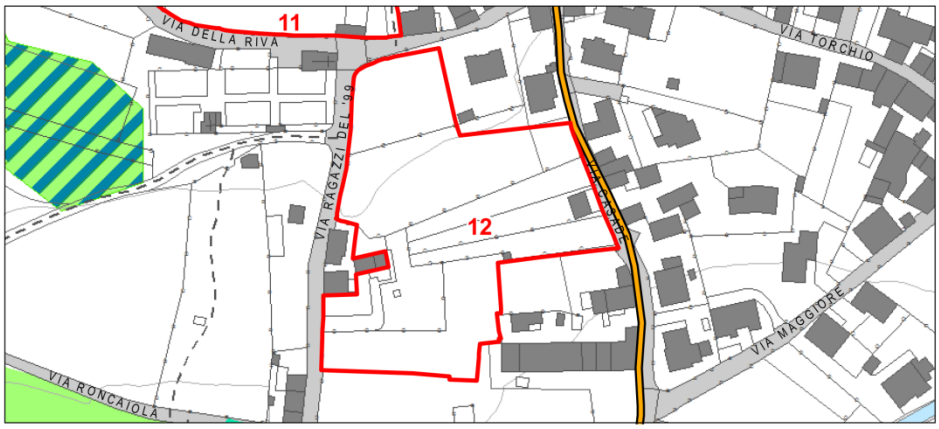


Classe di sensibilità paesaggistica

- 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

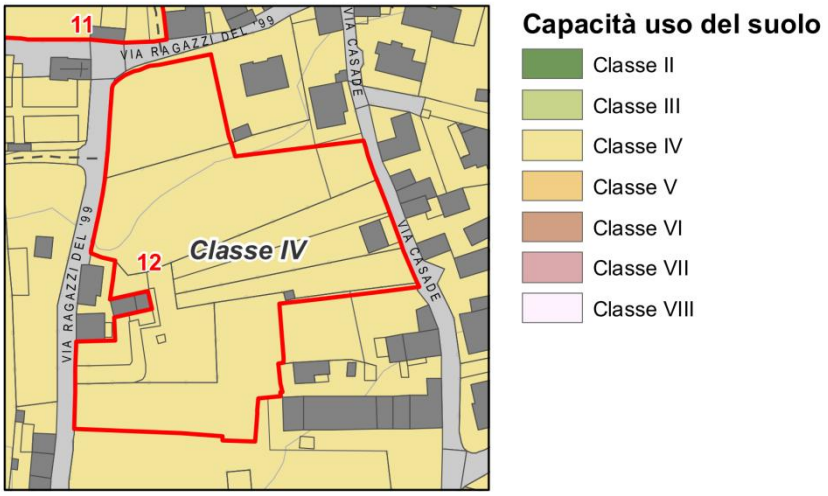
El. interesse storico/culturale/paesaggistico

- Beni immobili (art.10.3-D.Lgs.42/2004)
- Chiese, manufatti ed edifici religiosi

Verifica Sostenibilità

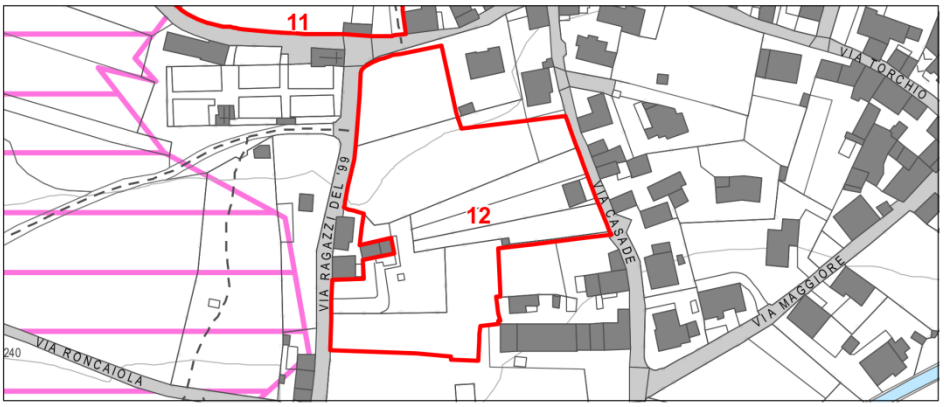
5 - CAPACITÀ D'USO DEL SUOLO

PESO	3
GIUDIZIO	2



6 – RETE ECOLOGICA

PESO	2
GIUDIZIO	5



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

AT.12

Verifica Sostenibilità

7 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	
PESO	2
GIUDIZIO	5

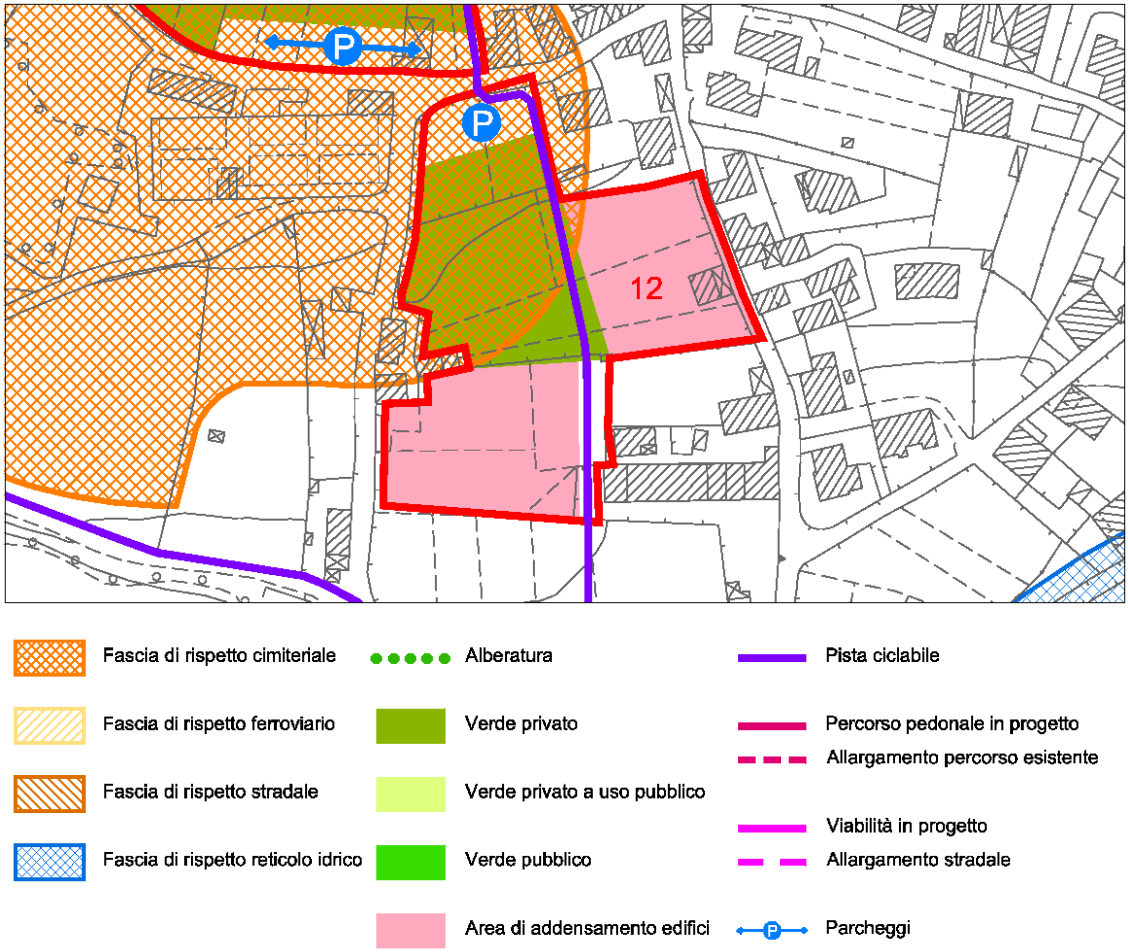


Zonizzazione acustica

- 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	4	12
	2 - Vincoli infrastrutturali	2	3	6
	3 - Sensibilità paesistica	1	3	3
	4 - Sistema ambientale e paesaggistico	2	5	10
	5 - Capacità d'uso del suolo	3	2	6
	6 – Rete ecologica	2	5	10
	7 - Zonizzazione acustica	2	5	10
	GIUDIZIO COMPLESSIVO — TOTALE			57
	VALORE %			75%
	GIUDIZIO SINTETICO			**SOSTENIBILE**

Prescrizioni ed indirizzi



- La presenza della fascia di rispetto cimiteriale impone l'addensamento edilizio nella parte meridionale e orientale dell'ambito;
- Ampi spazi di Verde privato si articoleranno lungo il lato ovest in corrispondenza della fascia di rispetto cimiteriale, assieme ai parcheggi ed alle eventuali ulteriori cessioni;
- L'attuazione dell'ambito partecipa alla realizzazione del tratto interno della pista ciclabile prevista dal Pds che dalla parte alta di Via Ragazzi del '99 conduce a alla parte bassa, in prossimità dell'intersezione con Via della Riva.

Documento di Piano

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

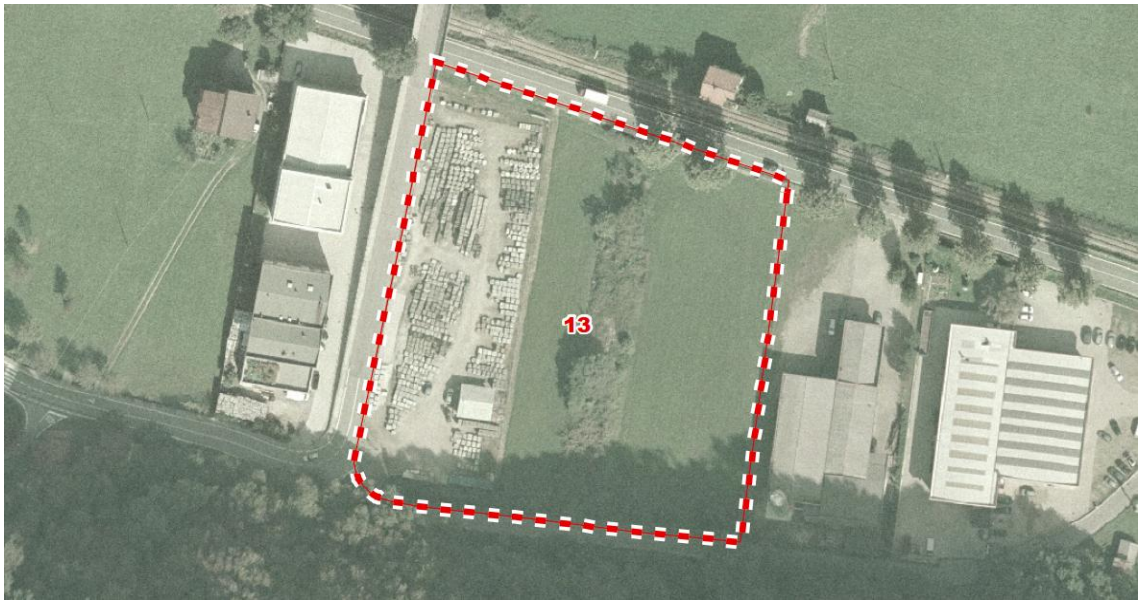
AT.13

Località/Via	Piagno / Via Statale – Via Vallate	**Sup. territ. (mq)**	11.345

Descrizione

Previsto dal previgente PGT (AT P.2c) è una porzione agricola rimasta interclusa tra la direttrice della vecchia SS38, il cavalcavia di Via Bolgia che conduce all'omonima piana agricola a nord della ferrovia ed alcune espansioni produttive/commerciali ad est.

La presenza delle fasce di rispetto delle infrastrutture e del cavalcavia della Via Bolgia, compatibilmente con le possibilità di un pieno sviluppo dell'AT, suggeriscono di addensare l'edificazione sul lato est.



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

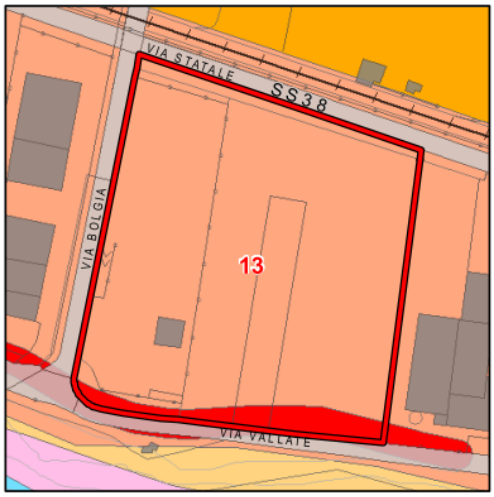
Ut_base	0.50	mq/mq	**N. Piani f.t.**	-			
Ut_min	0.60	mq	**De**	10.00	ml		
Ut_max	0.70	mq	**Ds**	7.00	ml		
He	10.00	ml	**Dc**	5.00	ml		
Cessione min. obbligatoria	20% della St		**Rc**	0.50	**Sp**	0.20	
			Attuazione	PA, anche mediante subcomparti di St pari a 7.000 mq minimo, ferme restando tutte le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

AT.13

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
- Sottoclassse 4f

2 – VINCOLI INFRASTRUTTURALI

PESO	2
GIUDIZIO	4



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 serivizi di trasporto
- Distanza di rispetto ferroviario (30 m)
- Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto cimiteriale
- Esistente

Impianti telecomuniazione e radiotelevisione
- Ponte Radio
- Radio
- Telefonia
- Televisione

Ambiti a tutela dall'inquinamento elettromagnetico
- Ponte Radio
- Radio
- Telefonia
- Televisione

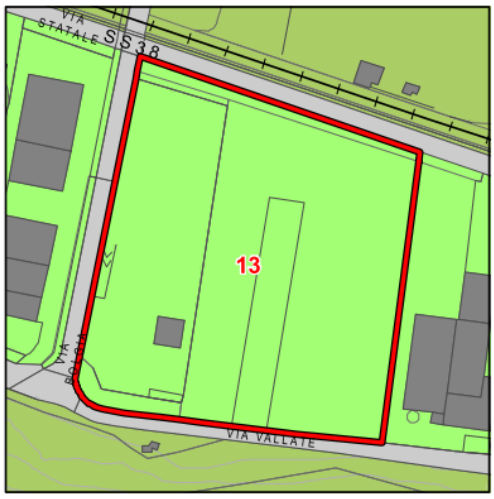
Cabine elettriche
- Cabina Primaria
- Centrale Idroelettrica

Fasce di rispetto degli elettrodotti
- DPA elettrodotti ad alta tensione

Verifica Sostenibilità

3 - Sensibilità paesistica

Peso	1
Giudizio	3

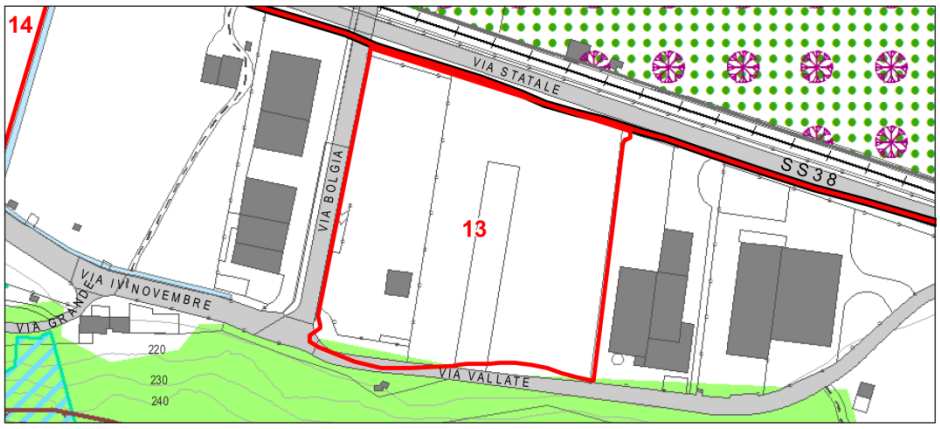


Classe di sensibilità paesaggistica

- 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

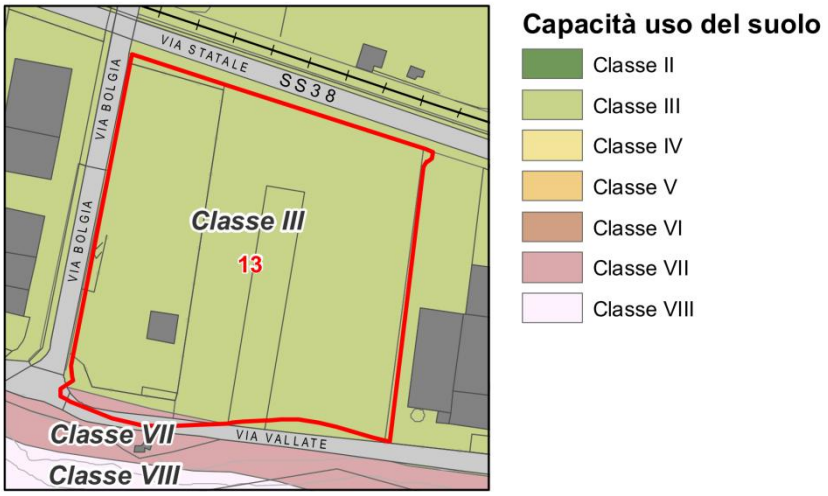
El. interesse storico/culturale/paesaggistico

- Beni immobili (art.10.3-D.Lgs.42/2004)
- Chiese, manufatti ed edifici religiosi

Verifica Sostenibilità

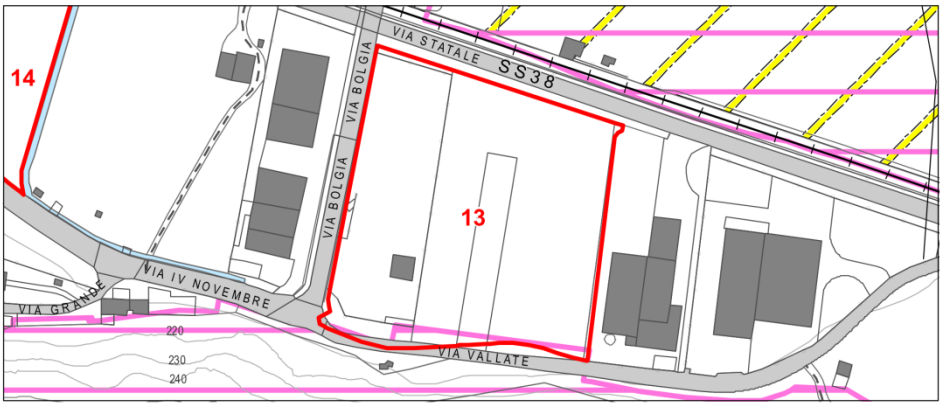
5 - CAPACITÀ D'USO DEL SUOLO

PESO	3
GIUDIZIO	2



6 – RETE ECOLOGICA

PESO	2
GIUDIZIO	5



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

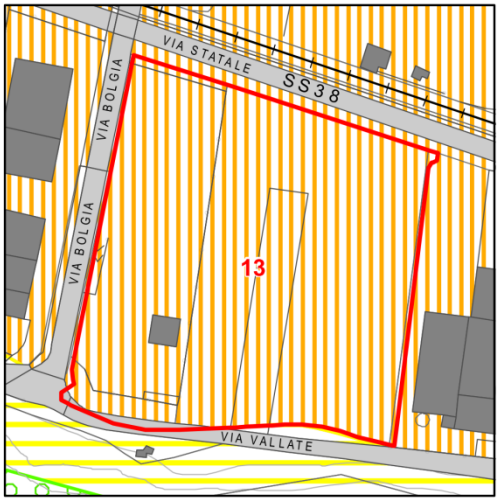
Rete ecologica provinciale
- Aree di naturalità fluviale
- corridoi

Rete ecologica regionale
- corridoio regionale primario ad alta antropizzazione
- Varchi da tenere e deframmentare
- Elementi di primo livello
- Elementi di secondo livello

AT.13

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	4	8
	3 - Sensibilità paesistica		1	3	3
	4 - Sistema ambientale e paesaggistico		2	5	10
	5 - Capacità d'uso del suolo		3	2	6
	6 – Rete ecologica		2	5	10
	7 - Zonizzazione acustica		2	5	10
	GIUDIZIO COMPLESSIVO	TOTALE			56
		VALORE %			74%
		GIUDIZIO SINTETICO			**SOSTENIBILE**

Prescrizioni ed indirizzi



Fascia di rispetto cimiteriale
Fascia di rispetto ferroviario
Fascia di rispetto stradale
Fascia di rispetto reticolo idrico
Alberatura
Verde privato
Verde privato a uso pubblico
Verde pubblico
Area di addensamento edifici
Pista ciclabile
Percorso pedonale in progetto
Allargamento percorso esistente
Viabilità in progetto
Allargamento stradale
Parcheggi

- La presenza delle fasce di rispetto ferroviario e stradale impone un significativo arretramento dell'area di addensamento edilizio rispetto al limite settentrionale dell'ambito;
- Dovranno essere posizionate idonee piantumazioni a schermatura degli edifici produttivi rispetto alla Via Stelvio;
- Oltre all'area interessata dalle fasce di rispetto stradale e ferroviario, sarà destinata a Verde privato anche un'ampia fascia sul lato ovest, poiché indirettamente interessata dalla presenza del cavalcavia di Via Bolgia;
- Il limite sud dell'ambito interessato dalla fascia di rispetto del reticolo idrico minore, sarà destinato a Verde privato di uso pubblico e sarà piantumato con alberature e siepi a mitigazione dell'impatto visivo dalla ciclopedonale pedemontana di Via Vallate prevista dal PdS;
- Il 50% della superficie all'estradosso delle coperture piane deve essere occupata da inverdimenti estensivi;
- Gli accessi saranno localizzati esclusivamente lungo le vie interne e secondo le prescrizioni del Codice della Strada e non lungo Via Statale.

Documento di Piano

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

AT.14

Località/Via	Piagno / Via Statale – Via IV Novembre	**Sup. territ. (mq)**	5.899

Descrizione

Previsto dal previgente PGT (AT P.2a) è una porzione agricola rimasta interclusa tra la direttrice della Via Stelvio-SS38 e la Via IV Novembre. Il contesto è quello di Piagno, laddove non si riconoscono tessuti produttivi a destinazione industriale, quanto piuttosto artigianale e commerciale. L'area, completamente libera da edificazione, vede sul lato est un PL in atto con la medesima destinazione d'uso. Quand'anche sarà declassata, la Via Statale resta un'arteria di scorrimento, per cui non sono consentiti accessi diretti.



Destinazioni d'uso

Vocazione funzionale	Residenziale (R.Mer – R.Soc)	Max 100%	Slp
Destinazioni compatibili	Artigianale (P.Ars)	Max 30%	Slp
	Esercizi commerciali (C.Evv – C.Pub)	Max 30%	Slp
	Direzionale (D.Daf – D.Pro)	Max 30%	Slp
	Ricettiva (H.Alb – H.Ric)	Max 30%	Slp

Indici e parametri urbanistici

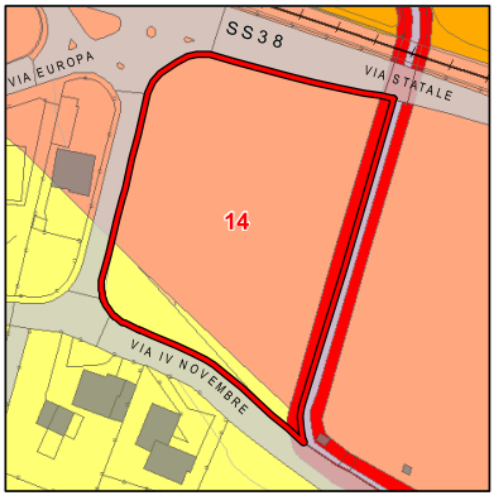
Ut_base	0.25	mq/mq	**N. Piani f.t.**	3	
Ut_min	0.28	mq	**De**	10.00	ml
Ut_max	0.33	mq	**Ds**	7.00	ml
He	10.50	ml	**Dc**	5.00	ml
Cessione min. obbligatoria	20% della St		**Rc**	0.40	**Sp** 0.30
			Attuazione	PA, anche mediante subcomparti di St pari a 5.000 mq minimo, ferme restando tutte le prescrizioni	

AT.14

Verifica Sostenibilità

1 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA

PESO	3
GIUDIZIO	3

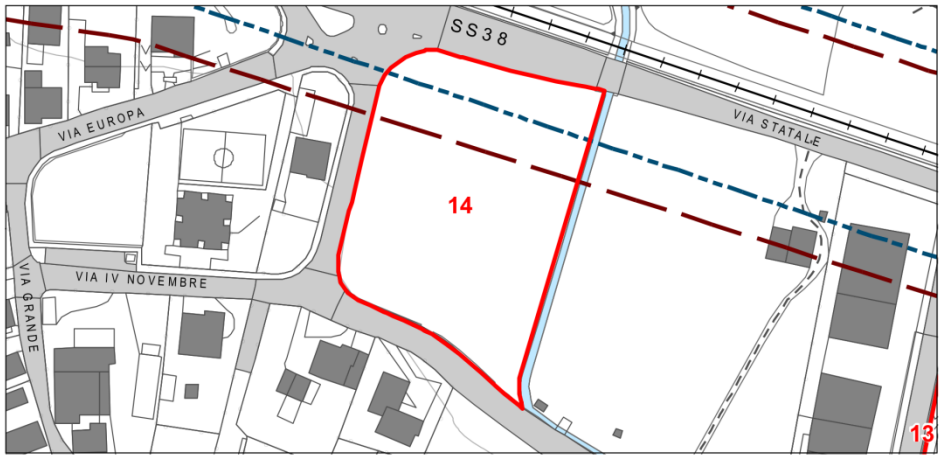


Classi di fattibilità

- 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
- Sottoclassse 4f

2 – VINCOLI INFRASTRUTTURALI

PESO	2
GIUDIZIO	4



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 serivizi di trasporto
- Distanza di rispetto ferroviario (30 m)
- Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto cimiteriale
- Esistente

Impianti telecomuniazione e radiotelevisione
- Ponte Radio
- Radio
- Telefonia
- Televisione

Ambiti a tutela dall'inquinamento elettromagnetico
- Ponte Radio
- Radio
- Telefonia
- Televisione

Cabine elettriche
- Cabina Primaria
- Centrale Idroelettrica

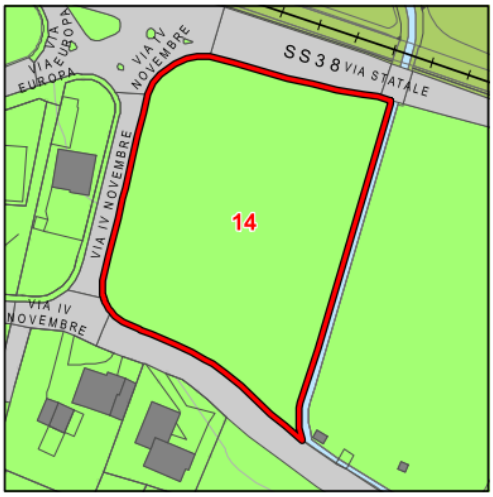
Fasce di rispetto degli elettrodotti
- DPA elettrodotti ad alta tensione

AT.14

Verifica Sostenibilità

3 - SENSIBILITÀ PAESISTICA

PESO	1
GIUDIZIO	3

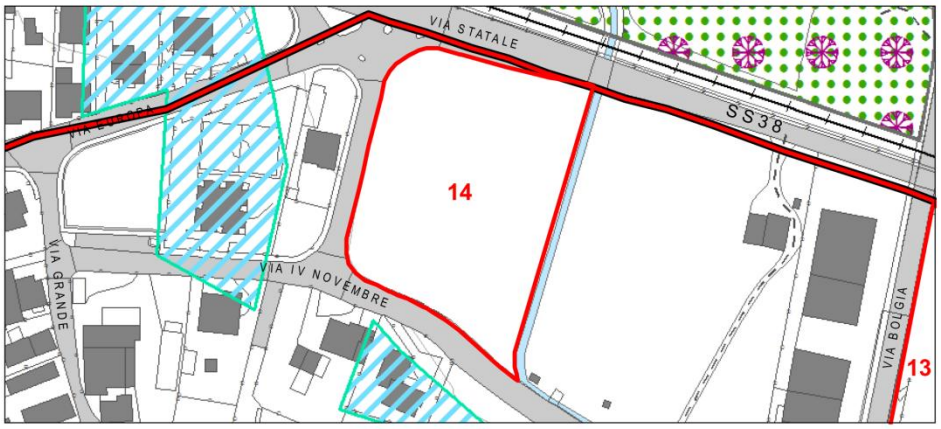


Classe di sensibilità paesaggistica

- 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

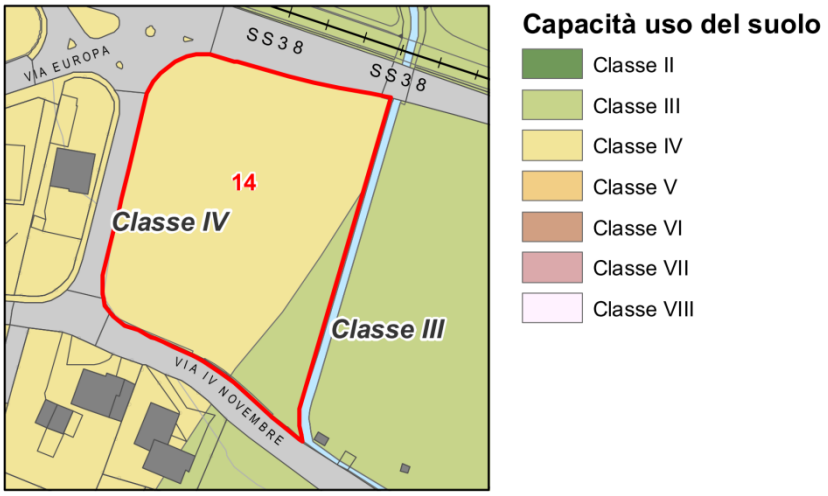
El. interesse storico/culturale/paesaggistico

- Beni immobili (art.10.3-D.Lgs.42/2004)
- Chiese, manufatti ed edifici religiosi

Verifica Sostenibilità

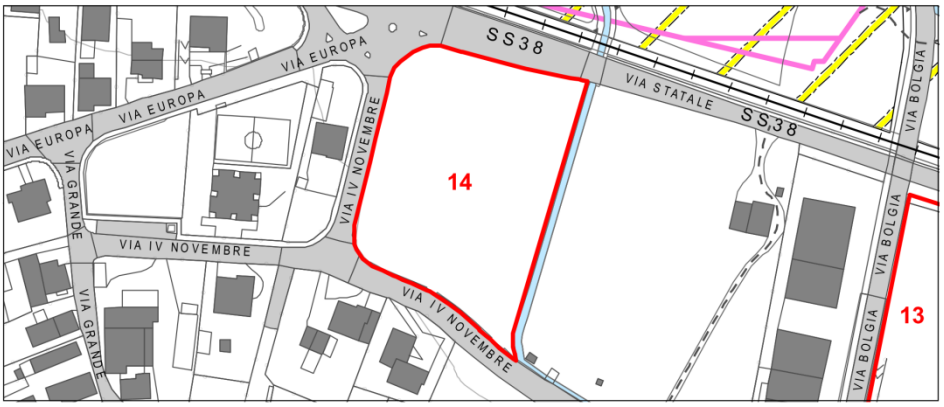
5 - CAPACITÀ D'USO DEL SUOLO

PESO	3
GIUDIZIO	2



6 – RETE ECOLOGICA

PESO	2
GIUDIZIO	5



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

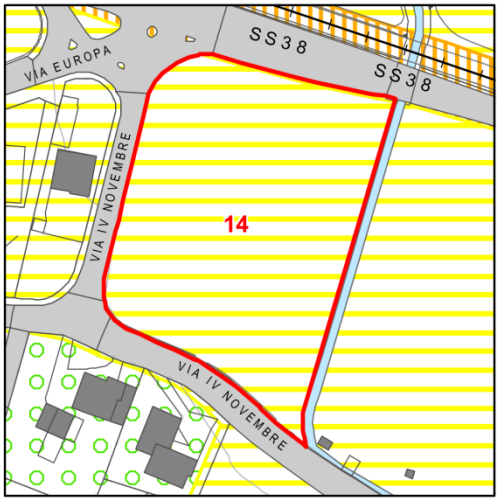
Rete ecologica provinciale
- Aree di naturalità fluviale
- corridoi

Rete ecologica regionale
- corridoio regionale primario ad alta antropizzazione
- Varchi da tenere e deframmentare
- Elementi di primo livello
- Elementi di secondo livello

AT.14

Verifica Sostenibilità

7 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	
PESO	2
GIUDIZIO	3



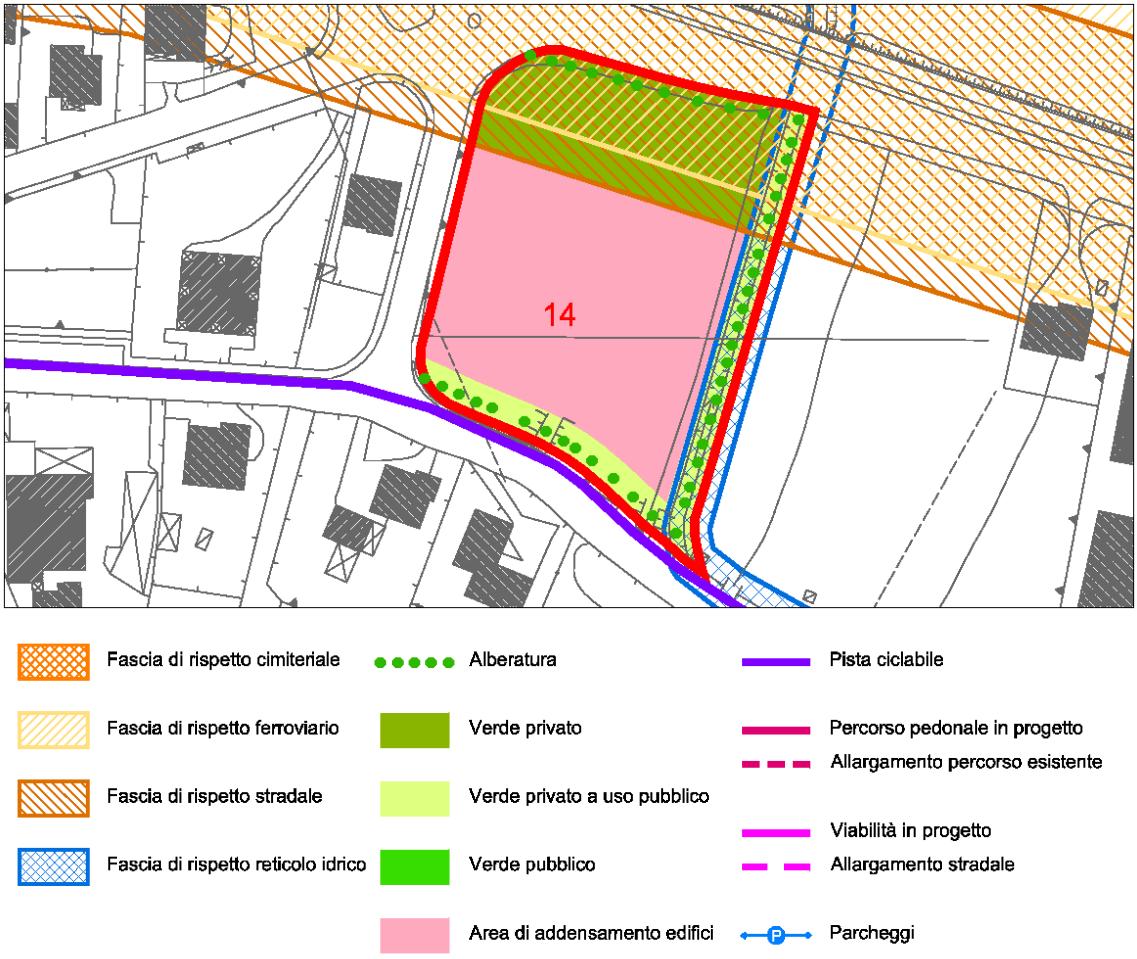
Zonizzazione acustica

- 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	4	8
	3 - Sensibilità paesistica		1	3	3
	4 - Sistema ambientale e paesaggistico		2	5	10
	5 - Capacità d'uso del suolo		3	2	6
	6 – Rete ecologica		2	5	10
	7 - Zonizzazione acustica		2	3	6
	GIUDIZIO COMPLESSIVO	TOTALE			52
		VALORE %			69%
		GIUDIZIO SINTETICO			SOSTENIBILE

AT.14

Prescrizioni ed indirizzi



- La presenza delle fasce di rispetto ferroviario e stradale impone un significativo arretramento dell'area di addensamento edilizio rispetto al limite settentrionale dell'ambito;
- Lungo i limiti sud ed est dell'AT vi saranno fasce destinate a Verde privato di uso pubblico mentre l'area interessata dalle fasce di rispetto stradale e ferroviario, sarà destinata a Verde privato;
- Alberature poste a mitigazione dell'impatto sul paesaggio correranno lungo il confine sud, est e nord, quest'ultimo in fregio alla Via Statale;
- L'attuazione dell'AT si farà carico di realizzare la parte ad esso interna della ciclopedonale che corre lungo la Via IV Novembre;
- Gli accessi saranno localizzati esclusivamente lungo le vie interne e secondo le prescrizioni del Codice della Strada e non lungo Via Statale.

Documento di Piano

Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione

AT.15

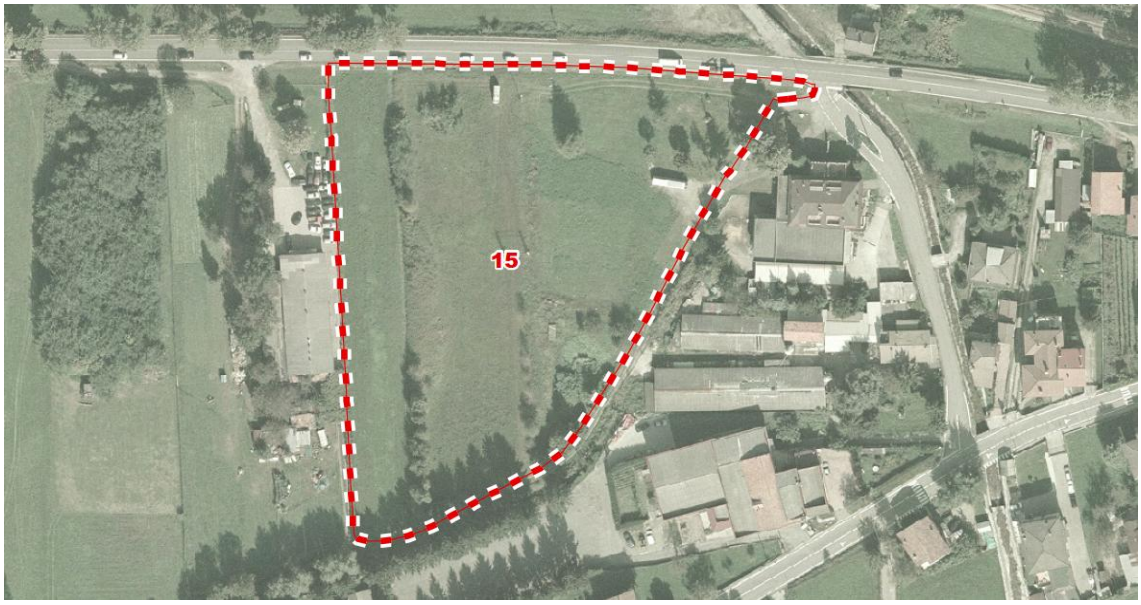
Località/Via	Piagno / Via Statale	**Sup. territ. (mq)**	13.659

Descrizione

Previsto dal previgente PGT (AT P.1a) è un'ampia porzione agricola pedemontana del nucleo di Piagno, adiacente al TUC sul lato est e limitata a nord dalla Via Statale (SS38).

Si tratta di un comparto di dimensioni significative in un'area completamente libera da edificazione.

Quand'anche sarà declassata, la Via Statale resta un'arteria di scorrimento, per cui non sono consentiti accessi diretti.



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	Max 0%	Slp
	Residenziale (R.Mer riferita ad Slp artig.)	Max da vocazione funz.	
	Ricettiva	Max 0%	Slp

(1) Medie strutture di vendita fino a 500 mq NON ALIMENTARI

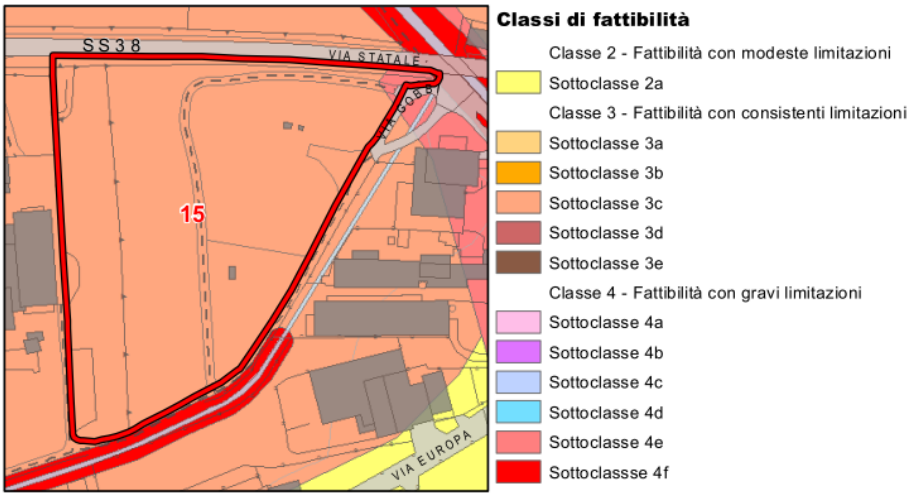
Indici e parametri urbanistici

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**	0.40	**Sp** 0.20
			Attuazione	PA, anche mediante subcomparti ferme restando tutte le prescrizioni	

Verifica Sostenibilità

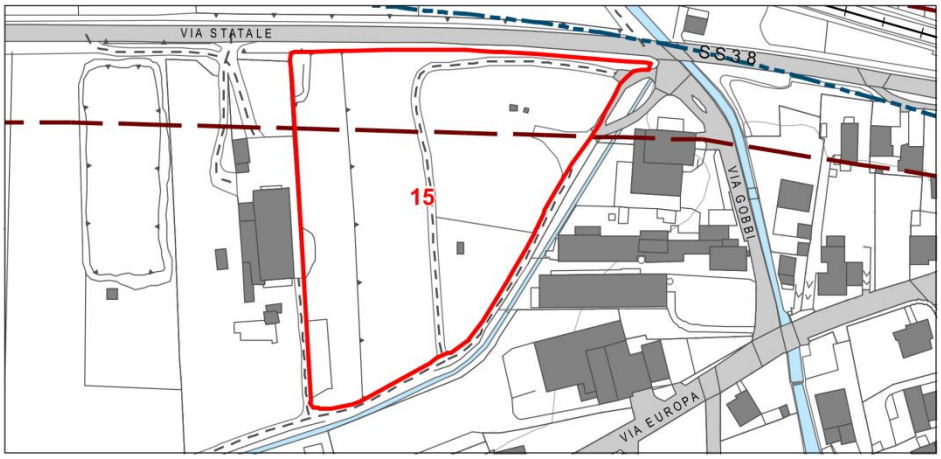
1 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA

PESO	3
GIUDIZIO	3



2 – VINCOLI INFRASTRUTTURALI

PESO	2
GIUDIZIO	4



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 serivizi di trasporto
- Distanza di rispetto ferroviario (30 m)
- Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto cimiteriale
- Esistente

Impianti telecomuniazione 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	3



Legenda

- Viste passive vive
- Ambiti particolare interesse ambientale

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

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

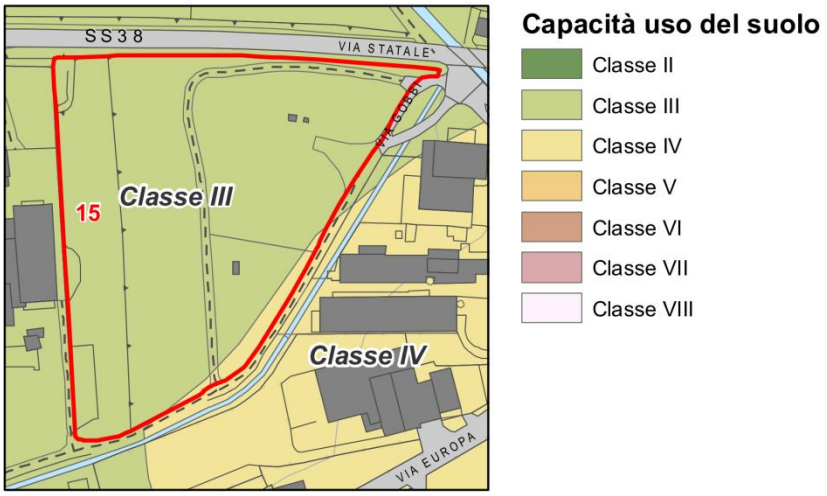
El. interesse storico/culturale/paesaggistico

- Beni immobili (art.10.3-D.Lgs.42/2004)
- Chiese, manufatti ed edifici religiosi

Verifica Sostenibilità

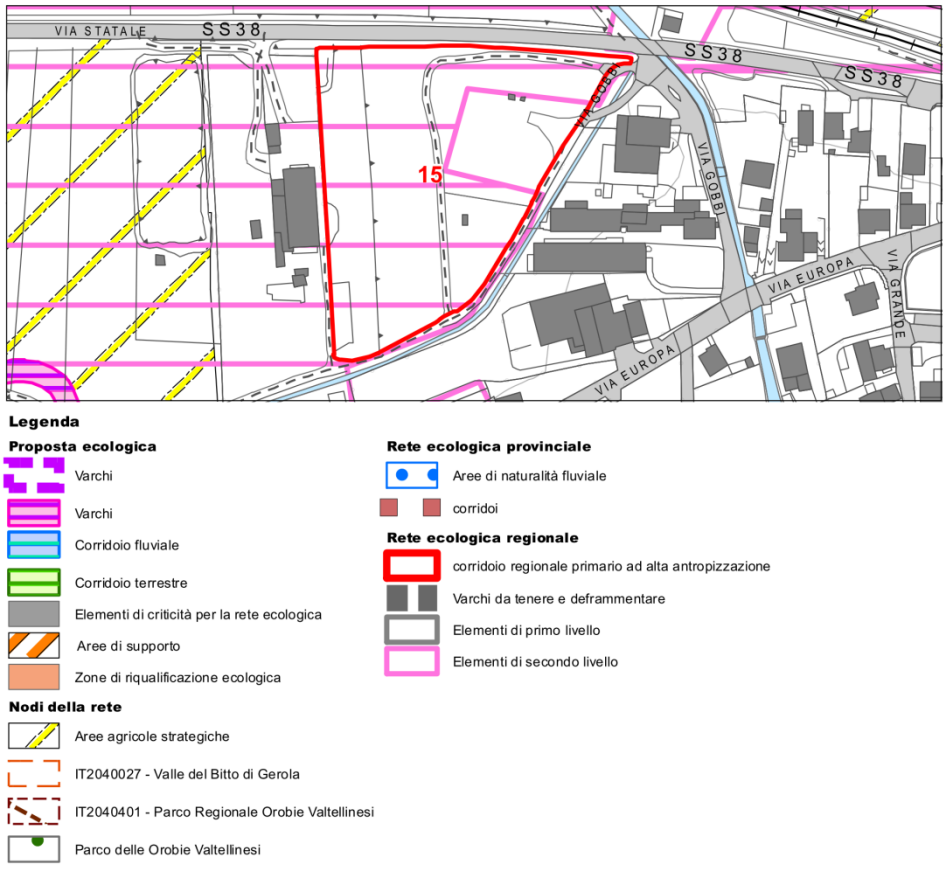
5 - CAPACITÀ D'USO DEL SUOLO

PESO	3
GIUDIZIO	2



6 – RETE ECOLOGICA

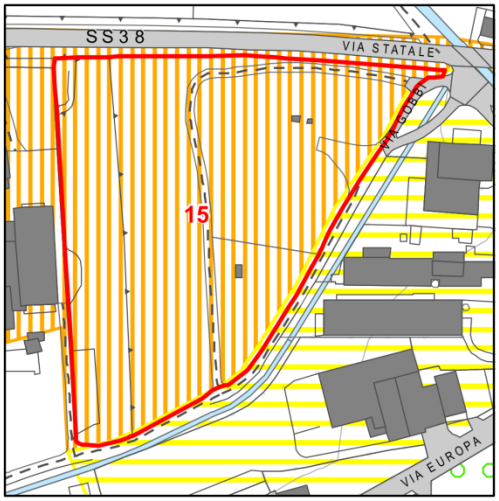
PESO	2
GIUDIZIO	4



AT.15

Verifica Sostenibilità

7 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	
PESO	2
GIUDIZIO	5

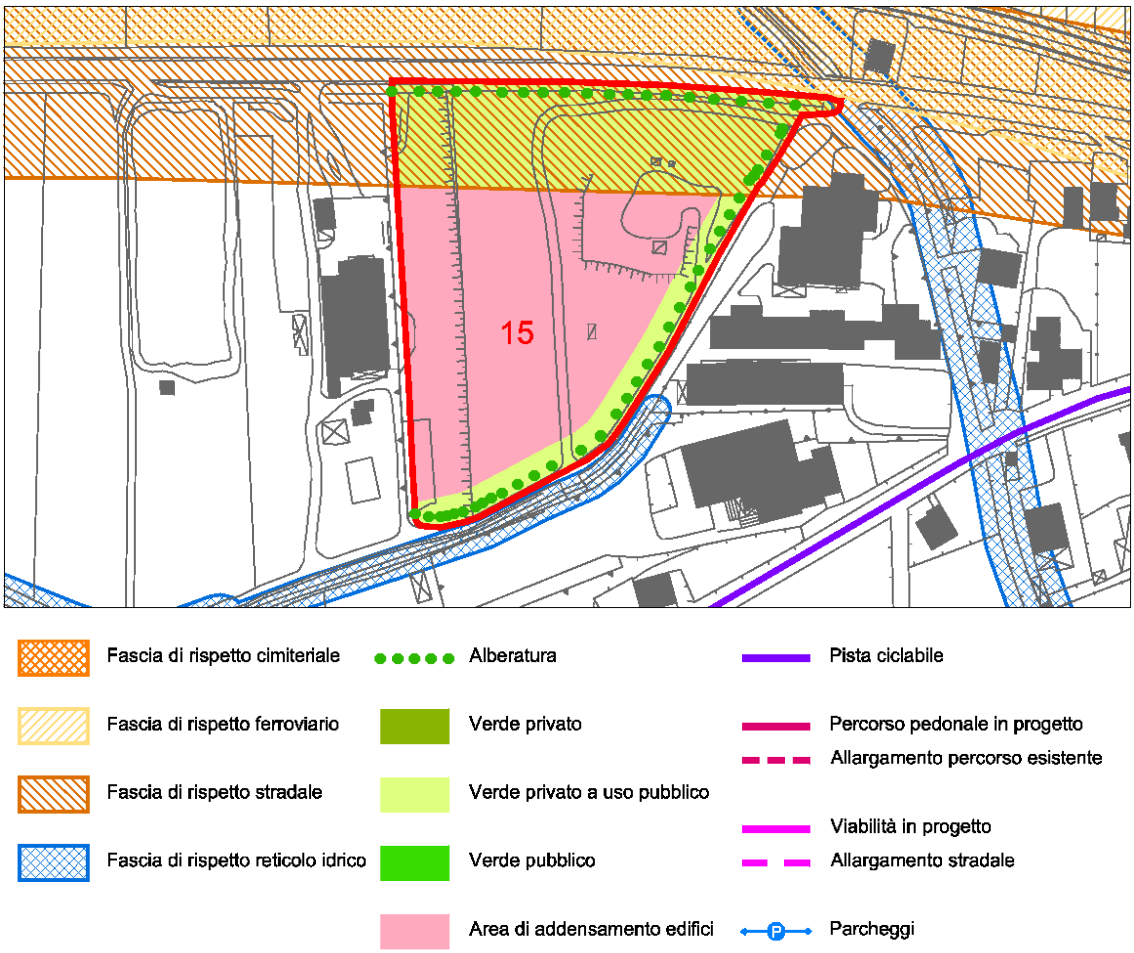


Zonizzazione acustica

- 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	4	8
	3 - Sensibilità paesistica	1	2	2
	4 - Sistema ambientale e paesaggistico	2	3	6
	5 - Capacità d'uso del suolo	3	2	6
	6 – Rete ecologica	2	4	8
	7 - Zonizzazione acustica	2	5	10
	GIUDIZIO COMPLESSIVO — TOTALE			49
	VALORE %			64%
	GIUDIZIO SINTETICO			**SOSTENIBILE**

Prescrizioni ed indirizzi



- La presenza delle fasce di rispetto ferroviario e stradale impone un significativo arretramento dell'area di addensamento edilizio rispetto al limite settentrionale dell'ambito;
- Oltreché in corrispondenza delle fasce di rispetto delle infrastrutture, sarà occupata da fasce destinate a Verde privato di uso pubblico anche una fascia cuscinetto lungo il limite sud-est;
- Alberature poste a mitigazione dell'impatto sul paesaggio correranno lungo i limiti sud, est e nord, quest'ultimo in fregio alla Via Statale;
- Gli accessi saranno realizzati esclusivamente da vie interne, secondo le prescrizioni del Codice della Strada e non lungo Via Statale.