

ATR 07 – PL RESIDENZIALE ROGOLA



AREE INTERESSATE DA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

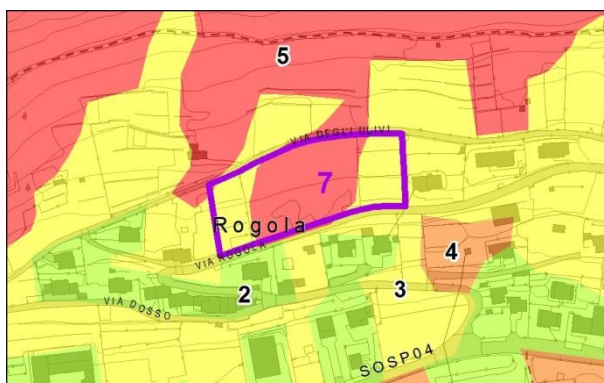
- Ambito di trasformazione residenziale da attuarsi come PDCC
- Ambito di trasformazione residenziale
- Ambito di trasformazione produttivo
- Ambito di rigenerazione urbana
- Area multifunzionale
- Verde privato e spazi aperti
- Verde pubblico

- Aiuole e spartitraffico
- Area stradale
- Area di concentrazione edificatoria residenziale
- Area di concentrazione edificatoria produttiva
- Parcheggi
- Sosta autobus
- Marciapiedi e percorsi ciclopedonali
- Accessi
- Alberature
- Allineamento fabbricati
- Suddivisione lotti

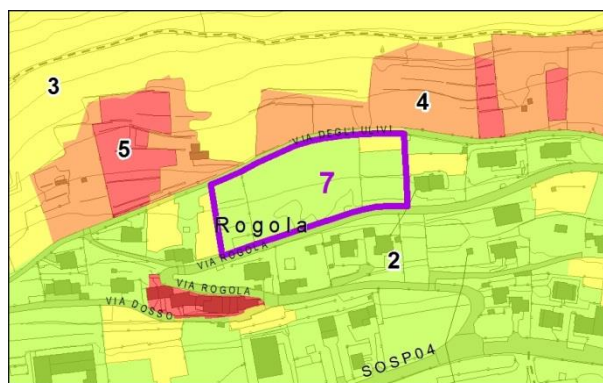
Superficie territoriale	6.542,50	mq	
Strumento attuativo:	Piano di lottizzazione (PL)		
Cessione	30% della St		
U _{tp}	0,28	mq/mq	Pari a mq 1.831,90 di SLP
U _{max}	0,40	mq/mq	Pari a mq 2.617,00 di SLP
H _E	10,50	m	
H _F	9,00	m	
D _s	5,0 m	m	
D _c	5,0 m	m	

Destinazione Principale	Residenziale	
Destinazioni non ammesse	Medie e grandi strutture di vendita, strutture agricole, attività produttive	
Disposizione aree verdi e spazi aperti	Orientamento generale	

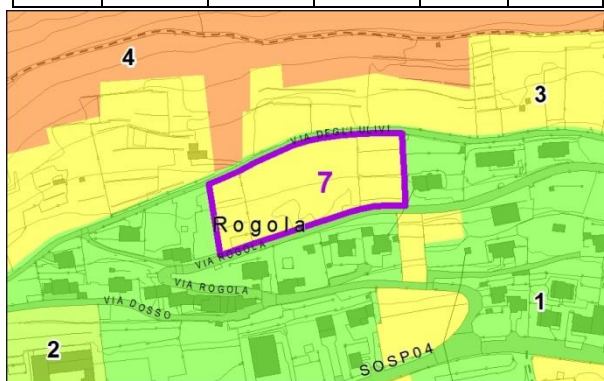
ATR 07 - Propensione alla trasformazione dei suoli



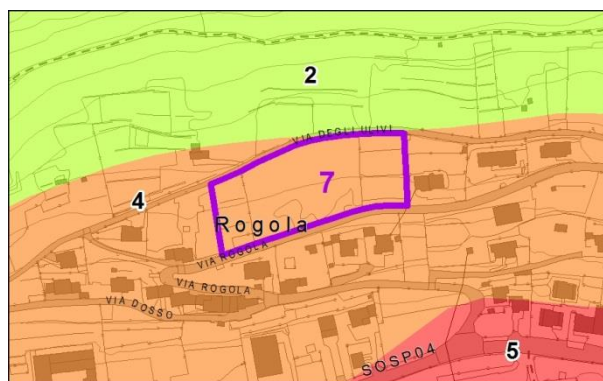
Classe di sensibilità ambientale					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	41,9%	0,00%	58,03%	4,16



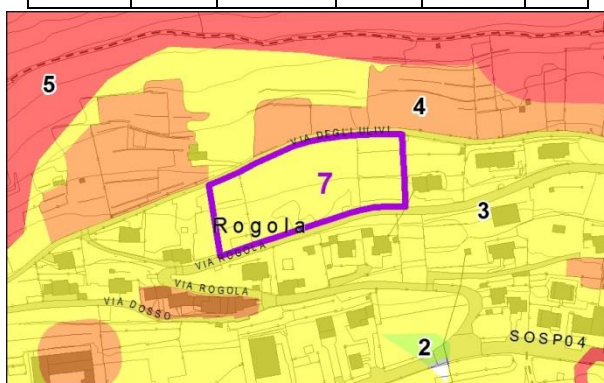
Classe di sensibilità paesaggistica					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,02	99,8%	0,00%	0,00%	3,00



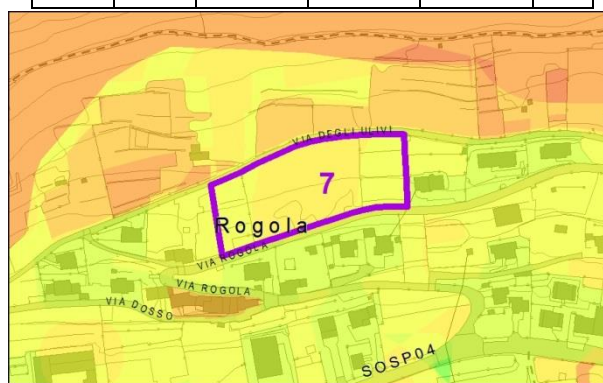
Classe di sensibilità ecologica					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	3,00



Classe di sensibilità agronomica					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	4,00



Grado di incidenza dei vincoli					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	3,00



Grado di trasformabilità pesato: 3,18

Pur trovandosi l'ambito ai margini del sistema urbano, gli indicatori desunti dal GIS non rivelano elementi fortemente ostativi all'attuazione del comparto.

Inquadramento e obiettivi generali di sviluppo

Si tratta di un'area che il previgente PRG destinava a funzioni residenziali ad intervento edilizio diretto.

L'obiettivo del PGT è quello di confermare l'ambito per equità di trattamento rispetto a situazioni analoghe e, contestualmente, di prevedere il potenziamento del sistema dei servizi della località Rogola (previsione di aree a parcheggio, in particolare).

Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

- ♦ L'intervento deve concorrere al completamento del sistema dei servizi del nucleo di Rogola. In particolare sarà necessario reperire almeno 12 posti auto al servizio degli insediamenti in progetto e quelli del nucleo originario.

Figura 8: l'ambito d'intervento



Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico

La posizione sul versante rende particolarmente esposto l'ambito rispetto alla percezione dal fondovalle e quindi dalle viste attive dinamiche coincidenti con le principali infrastrutture di trasporto della Valtellina (SS38 e Ferrovia Colico-Sondrio). Il livello di sensibilità paesaggistica ed ambientale è inoltre accresciuto dal contesto rurale e semi-naturale che costituisce la cornice in cui si colloca l'intervento.

Sarà pertanto necessario uno sforzo progettuale finalizzato a minimizzare l'impatto dei fabbricati che dovranno occupare la porzione più a sud del lotto, mantenendo a verde privato la fascia superiore su via degli Ulivi.

Le altezze dei fabbricati dovranno essere il più possibile contenute e dovranno plasmarsi sull'andamento orografico del terreno.

Gli accessi carrai dovranno avvenire esclusivamente dalla via Rogola e saranno da evitarsi strade e corselli fuori terra.

L'ambito deve costituirsi come margine dell'edificato rispetto al contesto agricolo ad nord. Particolare attenzione andrà riservata al verde privato che dovrà fungere da raccordo con gli ambiti agricoli e boscati limitrofi e, contestualmente, svolgere una funzione ecologica.

Rete ecologica comunale

- ♦ Attenersi alle indicazioni degli elaborati della "Rete Ecologica Comunale"; mantenere una fascia di verde privato di raccordo con l'area boscata a nord nella fascia su via degli Ulivi e, se possibile, una fascia di connessione ecologica lungo il versante.

Clima acustico e impatto acustico

- ♦ Data la distanza da potenziali forme di disturbo, non risulta necessaria la redazione della documentazione previsionale di clima acustico (art. 8 comma 3 della L. 447/95).

Note VAS ATR_07

Flora, fauna e biodiversità

L'ambito di trasformazione residenziale si trova ai margini di altre destinazioni residenziali e costituirà il limite dell'edificato rispetto al contesto agricolo. Nella nuova area dovrà essere limitato il disturbo alle aree agricole a ovest; evitare la frammentazione e l'isolamento di alcune porzioni di territorio, evitando per quanto possibile sbarramenti lineari al suolo (recinzioni al suolo, cordoli, muretti).

Valutare la possibilità di procedere all'interramento dell'elettrodotto di media tensione.

Aria

Al fine di abbattere le emissioni in atmosfera, si dovrà cercare di adottare soluzioni volte alla riduzione delle emissioni, come ad esempio l'utilizzo di fonti energetiche alternative, in particolare mirate alla riduzione delle emissioni inquinanti derivanti da impianti di riscaldamento, o attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive adeguate alla limitazione di emissione di inquinanti in atmosfera (bio-edilizia).

Acqua

Gli ambiti di trasformazione residenziali sono agevolmente collegabili alle reti acquedottistiche, fognarie e depurative e tecnologiche del Comune.

Nell'ottica del risparmio energetico, si dovrà cercare di utilizzare tecniche per la riduzione del consumo di acqua potabile come ad esempio l'utilizzo di sistemi di riciclo dell'acqua piovana per scopi di servizio alle abitazioni.

Le nuove progettazioni non dovranno modificare l'assetto idrologico e la qualità delle acque superficiali della zona; non dovranno interferire con le fasce di vincolo del reticolo idrico minore, in modo da non interferire sul deflusso dei corsi d'acqua esistenti; dovranno essere supportate dagli studi e approfondimenti previsti dallo Studio Geologico di supporto al PGT.

Suolo e sottosuolo

Per un minor impatto sul consumo di suolo, le nuove costruzioni dovranno prevedere una migliore definizione degli spazi (aree a verde privato) che permetteranno un miglior inserimento urbanistico ed ambientale.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta al mantenimento di superfici permeabili ed al recupero delle acque piovane per irrigazione spazi verdi.

Paesaggio

L'ambito deve costruirsi come margine dell'edificato rispetto al contesto agricolo della piana alluvionale che si raccorda verso ovest con il comune di Sorico e l'alto Lario. Per questo l'edificazione dovrà concentrarsi verso la via Vanoni lasciando la porzione ovest a verde privato. Particolare cura andrà riservata nel raccordo tra le aree a giardino e la campagna circostante.

Rifiuti

L'ATR residenziale dovrà essere inserito nella rete di raccolta rifiuti comunale. Dovrà essere promossa e attivata la raccolta differenziata anche nel nuovo ambito di trasformazione (peraltro la via Vanoni risulta già servita).