

ATR 01 – PL INDUSTRIALE ROCCOLO SUD

Breve descrizione del luogo	Ambito a destinazione produttiva già previsto dal previgente strumento urbanistico situato in località Roccolo presso lo svincolo della SS. 38..	
Scheda di sintesi	Superficie Territoriale	11.427 mq
	Istanze dei cittadini	N° 8 con 17 firmatari
	PRG Vigente (principali destinazioni)	D1 – Zone artigianali e industriali 12.530 mq F – corsi d'acqua 167 mq
	Intersezione con aree a geo rischio	Classe 2 11.340 mq 89% Classe 4 1.360 mq 11%
	Ambiti a vincolo paesaggistico	Nessuna interferenza
	Articoli PTCP prevalenti	Nessuna interferenza
	Unità Tipologiche di Paesaggio (art. 36 PTCP)	Paesaggio di fondovalle Paesaggio delle criticità
	Interventi sovracomunali ed elementi qualitativi (Art. 61 PTCP)	Previsione già del PRG in prossimità di aree già a prevalente uso produttivo e senza saldatura di nuclei originariamente distinti.
	Ambito boscato	Nessuna interferenza
	Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici (art. 19 PPR)	Nessuna interferenza
	Fascia di rispetto del reticolo idrico	3.689 mq pari al 29%
	Sensibilità ambientale	Alta 95%
	Sensibilità paesaggistica	Molto Alta 63% Alta 37%
	Sensibilità ecologica	Molto Alta 44% Media 56%
	Sensibilità pedologica	Alta 100%
	Classe acustica	Classe V

Criteria punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

SISTEMA PIANIFICATORIO E VINCOLISTICO

1. Classe georischio:		4,0
2. SIBA		0,0
3. PTCP		0,0
4. Vincoli sovraordinati:		0,0
10. Classe acustica:		10,0

ANALISI TRASFORMABILITA' DEI SUOLI

6. Sensibilità paesaggistica:		9,3
7. Sensibilità ambientale		7,8
8. Sensibilità ecologica		7,8
9. Velenza pedologica:		8,0
VALORE PONDERALE TOTALE		5,2

Foto significativa



Figura 1 – Vista dell'area d'intervento dallo spigolo ovest

Superficie territoriale	11.427	mq	
Strumento attuativo:	PL o PII unitario o preceduto da uno studio di inquadramento		
As area minima di cessione	2.285	mq	Pari al 20 % della St
Rcp	0,35	mq/mq	Pari a mq 4.000 di Superficie Coperta SC
Rcmax	0,40	mq/mq	Pari a mq 4.571 di Superficie Coperta SC
H_E (*)	8,00	m	
H_F (*)	8,00	m	
Ds	5,0 m	m	
Dc	5,0 m	m	
Destinazione Principale	Industriale		
Destinazioni non ammesse	Medie e grandi strutture di vendita, strutture agricole, residenza		
Disposizione aree verdi e spazi aperti	Orientamento generale		

Esito del Rapporto Ambientale

Previsione sostenibile (con prescrizioni)



Obiettivi generali di sviluppo dell'ATR 1

Malgrado la previsione di un piano attuativo a destinazione produttiva risalga al previgente PRG, l'ambito si configura come l'unica porzione di suolo inedificato o non trasformato nel contesto commerciale e produttivo del Trivio di Fuentes.

Le cause della mancata attuazione, in un contesto di forte richiesta di aree produttive, sono con ogni probabilità, da ricercare nella eccessiva frammentazione fondiaria della proprietà ("lische" della profondità media di 10 m) e anche nella forma triangolare dello stesso; ne consegue la complessità all'attuazione.

La morfologia dell'ambito lo rende, infatti, poco "sfruttabile" per l'insediamento di più manufatti di modeste dimensioni.

E' pertanto preferibile sviluppare il comparto con un unico manufatto in cui insediare una o due aziende, il cui "taglio aziendale" sarebbe di 4.000 o 2.000 mq circa; questa caratteristica lo rende alternativo al PL Roccolo nord, che prevede tagli di 1.000 mq.

Pianificazione attuativa

Piano di lottizzazione di iniziativa privata o, nel caso di mancato accordo tra i proprietari, di iniziativa pubblica.

Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

- ◆ La fascia lungo la ex-SS38 funzionale sia alla tutela del fosso Fuentes sia alla creazione di un'area d'uso pubblico su cui attuare il progetto urbano di riqualificazione dell'accesso al paese;
- ◆ Una fascia lungo il ramo nord del fosso Fuentes funzionale alla manutenzione e alla riqualificazione del corso d'acqua.
- ◆ Il potenziamento dell'accesso esistente dalla ex-SS38 ad est del lotto che dovrà rappresentare l'unico ingresso al sito da strade pubbliche; la viabilità dovrà preferibilmente proseguire in direzione nord garantendo gli accessi necessari al complesso produttivo.
- ◆ La localizzazione dei parcheggi pubblici dovrà attestarsi preferibilmente sul lato est al fine di non interferire con le cortine verdi.

Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico

- ◆ L'elemento che contraddistingue l'ambito in progetto è la presenza dei due rami del fosso Fuentes a nord e sud. Il contributo di una fascia in cessione di verde pubblico e di una di verde privato dovrà restituire dignità al corso d'acqua;
- ◆ L'approccio progettuale dovrà essere tale da restituire armonia e coerenza anche alle aree a prevalente destinazione commerciale ad est: si dovrà considerare l'intera "cellula" curandone le mitigazioni paesaggistiche lungo il perimetro e le interrelazioni spaziali e funzionali al suo interno. A tal fine sarà necessario rispettare le seguenti condizioni:
 - Prevedere un solo accesso dalla Strada Provinciale per le attività esistenti e quelle che saranno insediate; gli ingressi alle singole aziende, gli affacci e le aree maggiormente

visibili dovranno attestarsi verso il lato est, in dialogo con gli insediamenti commerciali esistenti, meglio se in ossequio ad un progetto unitario almeno per gli spazi aperti.

- La viabilità ed i parcheggi dovranno essere corredati da idonee aree verdi piantumate;
- Tutte le essenze vegetali di cui si prevede l'impiego dovranno essere desunte dalla lista di cui al capitolo "Tipologie arboree ed arbustive" delle norme generali di Piano; gli elaborati di PA dovranno contemplare il progetto unitario delle piantumazioni e delle aree verdi, a firma di professionisti con specifiche competenze.
- I colori delle murature d'ambito dovranno preferibilmente essere tali da minimizzare l'impatto del manufatto e migliorarne l'integrazione con il verde circostante. A titolo esemplificativo si predilige l'utilizzo di colori verde-grigio di cui alla gamma da RAL_7002 a RAL_7034.
- E' fatto divieto d'apporre cartelli pubblicitari, insegne o scritte se non in aderenza alla sagoma del manufatto. Analogamente andranno evitate scritte luminescenti.

Aspetti vedutistici e percettivi

Di seguito si passano in rassegna i principali punti di visuale dettando per ciascuno di essi norme di inserimento paesaggistico mirate a limitare gli impatti delle opere.

Dimostrazione dell'efficacia e del rispetto delle prescrizioni dovrà essere prodotta mediante "rendering" e riprese foto-realistiche da ciascuno dei punti d'osservazione.

Le strutture delle nuove costruzioni è auspicabile abbiano copertura del tipo "tetto verde", cioè con manto erboso al fine di mitigare la percezione delle strutture dall'alto, con particolare riferimento ai punti panoramici posti sui versanti montani e dal Santuario di Valpozzo

Vista attiva dinamica dalla nuova SS38 Punti di percezione affini: Ferrovia Colico-Sondrio	L'ambito non dovrà essere in alcun modo percepito dal tracciato della nuova SS38 dello Stelvio. Per questa ragione nessun elemento potrà eccedere l'altezza di zona. Le schermature arboree dovranno essere fitte ed il colore del manufatto tale da integrarsi con esse. Gli spazi esterni ed i piazzali ove si svolgono lavorazioni dovranno collocarsi in posizione non visibile dalla strada o opportunamente schermati.
---	--



Figura 2: proposta di schema planimetrico - scala 1 : 2.000 (Schema planimetrico)

Vista attiva dinamica dalla ex-SS38	La fascia più prossima al fosso sarà interessata dal progetto urbano di riqualificazione dell'intero asse stradale (cfr. capitolo specifico) mentre quella immediatamente successiva sarà da destinarsi a verde privato. Il fronte prospiciente la strada potrebbe essere "mosso" alternando l'uso di materiali o articolando in planimetria la facciata.
Vista attiva statica dal Santuario di Valpizzo Punti di percezione affini: - Punti panoramici Sentiero del Viandante; - Nuclei di mezzacosta	Si tratta del punto più prossimo di percezione dall'alto. Saranno da preferirsi coperture di colore scuro, meglio se costituite da cotica vegetale. E' ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici purchè disposti in maniera ordinata e percepibili esclusivamente dall'alto.

- cima del Monte Legnone	
Vista attiva statica dal Montecchio di Colico	Si tratta di uno dei principali luoghi di percezione, particolarmente significativo perché il colle del Montecchio, su cui si collocano beni vincolati, costituisce uno dei punti di vista più straordinari dell'alto Lario. Il sistema delle schermature arboree sui due rami del canale Fuentes dovrà avere anche la funzione di rendere più armoniosa la percezione anche dell'area commerciale che si colloca immediatamente ad est.

Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati

- ♦ L'area non è interessata da bosco; dal punto di vista agronomico risulta estremamente fragile in quanto porzione residuale ed interclusa con destinazione urbanistica di tipo produttivo da svariati decenni.

Rete ecologica comunale

- ♦ Attenersi alle indicazioni degli elaborati della "Rete Ecologica Comunale" e rispettare in maniera scrupolosa le prescrizioni di salvaguardia e valorizzazione del fosso Fuentes (che tuttavia deve essere ripensato a sezione maggiore e senza lisce pareti in cemento, che attualmente impediscono riproduzione e proliferazione di importanti elementi autoctoni della flora e della fauna, alterando la biodiversità originale della zona).

Clima acustico e impatto acustico

- ♦ L'insediamento di attività produttive dovrà essere subordinato alla redazione della documentazione di impatto acustico (art. 8 della L 447/95).

Invarianza idraulica-idrologica

- ♦ l'ambito è soggetto ai limiti di cui all'art. 7 comma 3 punto a) – "aree A- ad alta criticità idraulica" del RR 27/11/2017 n. 7 in forza di quanto previsto dall'art. 7 comma 5 del Regolamento stesso.