COMUNE DI

ROGOLO

PGT

Piano di Governo del Territorio

Anno 2012

DOCUMENTO DI PIANO

DdP 01	**DOCUMENTO DI PIANO**

Adozione	Deliberazione C.C. n.°……del……..
Approvazione	Deliberazione C.C. n.°……del……..
Pubblicazione	Pubblicazione B.U.R.L. n.°……..…del……..

Il Progettista

barri e luzzi

progettazione edilizia
architettura d'interni
barri roberto architetto
luzzi luciana architetto
luzzi ugo geometra
23018 Talamona-Via Cusini 25b
Tel. 0342.670.696
Fax 0342.233.632
E-mail "info@barrieluzzi.it"

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

Documento di Piano

STUDIO URBANISTICO:
BARRI E LUZZI
ARCH. LUCIANA LUZZI – ARCH. ROBERTO BARRI – GEOM. UGO LUZZI

Indice

Cap. 1 Contenuti del Documento di Piano 3

Cap. 2 Inquadramento territoriale 5

INQUADRAMENTO ALBERO MONUMENTALE ..... PAG. 9

Cap. 3 Storia: Origine del Comune di Rogolo e demografia 11

Cap. 4 Sistema insediativo 13

Cap. 5 Sistema agricolo 16

Cap. 6 Sistema produttivo 18

Cap. 7 Sistema commerciale 19

Cap. 8 Sistema turistico-ricettivo 20

Cap. 9 I Servizi 24

Cap. 10 Mobilità 25

Cap. 11 Obiettivi e strategie 27

Cap. 12 Criteri di perequazione e incentivazione 34

Cap. 13 Valenza paesistica del PGT 40

Cap. 14 Effetti del Documento di Piano 49

Cap. 15 Ambiti di trasformazione – Schede Guida 57

15.1 – ATCR FREGE' 57

15.2 – ATCP COLDIROLO (1-2) 63

15.3 – ATCP STAZIONE 72

15.4 – ATP VENZA 76

15.5 – ATP GAMBEZ 81

Cap. 15bis Ambiti di Trasformazione Zona Montana – Schede Guida 85

ERDONA 87

MASONACCE 90

Cap. 16 Altre disposizioni 93

Cap. 17 Dimensionamento di piano 94

Cap. 18 Verifica di compatibilità con il PTCP 97

CAP. 1 - CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

La legge urbanistica regionale 12/2005, individua tre strumenti che costituiscono il PGT: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole. Il primo è lo strumento che definisce gli scenari, gli obiettivi di sviluppo del territorio, è il documento guida dei due strumenti operativi PdS e PdR.

Con la L.R. 4/2008, in variante alla L.R. 12/2005 (art. 10 bis), è stata introdotta la possibilità per i piccoli comuni di unificare i tre strumenti in un solo atto.
Il Comune di Rogolo rientra fra i piccoli comuni della Lombardia: avendo una popolazione residente inferiore a 2.000 abitanti, trovano applicazione - quanto alla normativa di PGT - le disposizioni speciali introdotte dall'art. 10 bis della L.R. 12/2005.
Il Pgt viene a comporsi di tre documenti unificati in un solo atto:

- Documento di Piano (al fine di elencare obiettivi e strategie adottate, definizione della sensibilità paesaggistica, regole per gli ambiti di trasformazione);
- Piano delle Regole (si riportano le norme tecniche negli ambiti insediativi ed agricoli, gli indici di edificabilità);
- Piano dei Servizi (si programmano i servizi necessari allo sviluppo del paese, si riportano le modalità di intervento nelle aree adibite a servizio).

Il Documento di Piano è lo strumento col quale l'Amministrazione Comunale può costruire un quadro strategico di sviluppo socio-economico e infrastrutturale nella salvaguardia delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali.
Il DdP è sempre modificabile, indica politiche di intervento ed obiettivi che possono essere rivisti in funzione delle effettive trasformazioni del territorio in continuo mutamento.
Essendo il DdP lo strumento guida, dello sviluppo comunale, deve costruire il quadro conoscitivo del territorio, analizzando e ricostruendo:

- le linee di programmazione degli atti pianificatori di livello superiore;
- il contesto socio-economico;
- le relazioni in atto nell'ambito geografico di riferimento;
- le opportunità e i vincoli di sviluppo.

Dall'analisi dei dati conoscitivi, il DdP individua:

- gli obiettivi di valore strategico;

- gli obiettivi di conservazione e sviluppo nonchè i limiti affinché gli interventi risultino sostenibili e compatibili sia con l'ambiente ed il paesaggio sia con le risorse economiche attivabili dalla pubblica Amministrazione;
- gli ambiti ed elementi del paesaggio da tutelare;
- gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, quantitativi, funzionali, morfologici, infrastrutturali;
- i criteri di compensazione, perequazione e incentivazione.

Percorso di formazione del Documento di Piano

Il quadro ricognitivo è stato costruito attraverso l'esame:

- della pianificazione sovraordinata:
  - Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato dalla Giunta Regionale il 16.01.2008, in adozione al Consiglio Regionale, dal quale sono stati tratti gli obiettivi guida generali e settoriali del sistema montano;
  - Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), vigente dal 06.03.2001 ed aggiornato dal PTR nella seduta di approvazione della giunta (D.G.R. 6447/08), con efficacia immediata, in cui si ritrova il comune di Rogolo nella Tav. A - Ambiti Geografici e Unità Tipologica nella "*fascia alpina*" unità tipologica *"paesaggi delle valli e dei versanti"*;
  - PTCP, approvato dal Consiglio della Provincia di Sondrio il 25.01.2010 con efficacia dalla pubblicazione sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 14 del 07/04/2010, dal quale sono stati ripresi ed approfonditi molti aspetti (varchi inedificabili, ambiti agricoli strategici, corridoi ecologici);
  - Reti ecologiche Natura 2000: SIC – ZPS, con relativi Piani di Gestione;
  - Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Orobie Valtellinese, la cui normativa entro il suo ambito di competenza è prevalente su tutti i documenti del PGT;
  - Piano di Indirizzo Forestale, la cui normativa entro il suo ambito di competenza è prevalente su tutti i documenti del PGT;
- del quadro dei vincoli e rispetti derivanti da leggi nazionali e regionali (vincolo idrogeologico R.D. 326/1923 – L. 431/85 e Dlgs 42/2004 – fasce PAI);
- del piano geologico comunale, che è stato lo strumento guida per le scelte urbanistiche, oltre a disciplinare gli interventi diretti sul territorio. Il piano geologico di supporto alla stesura al PGT, sarà parte integrante dello stesso, Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

CAP. 2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

ROGOLO è un tipico comune di fondovalle della fascia alpina, nel PTR individuato nel Sistema Territoriale della Montagna, come tutto il territorio Valtellinese.
Il Comune di ROGOLO è sito nella bassa Valtellina, in sinistra idrografica dell'Adda sul versante delle Alpi Orobie.
Confina a nord con il Comune di Mantello, ad est con i Comuni di Mantello, Cosio Valtellino, Rasura e Pedesina ad ovest con il Comune di Andalo Valtellino.
Il territorio del comune risulta compreso tra i 205 e i 2.495 metri sul livello del mare.

Il comune di Rogolo ha fatto registrare nel censimento del 1991 una popolazione pari a 475 abitanti. Nel censimento del 2001 ha fatto registrare una popolazione pari a 501 abitanti, mostrando quindi nel decennio 1991 - 2001 una variazione percentuale di abitanti pari al 5,47%, infine al 31/12/2009 si registra un ulteriore aumento raggiungendo i 583 abitanti.
Gli abitanti sono distribuiti in 185 nuclei familiari con una media per nucleo familiare di 2,71 componenti.

Presenta una buona qualità ambientale, ampie zone a copertura forestale ed un patrimonio agricolo-culturale.
Nella parte di fondovalle, più precisamente nelle aree in fregio alla Statale 38, nell'ultimo ventennio si sono insediate molteplici attività commerciali e artigianali anche di grandi dimensioni.
Il rimanente territorio comunale, l'ampia fascia sud, è un tipico territorio montano valtellinese caratterizzato da boschi di latifoglie e aghifoglie con alcuni nuclei di antica formazione per lo più posti nelle zone a pascolo. I nuclei in quota sono Erdona, Pra Tagliata e Prati Riva, dai quali vi è una magnifica vista sul versante Retico e sul lago di Como.
Il nucleo di Erdona è posto in un'area pianeggiante con un particolare punto panoramico costituito da un dosso che si eleva rispetto alla vasta area. Tale luogo denominato "MUTT" è singolare e simbolico per gli abitanti locali. Un belvedere da salvaguardare.
La parte di territorio comunale a quota più elevata conta la presenza di due alpeggi, Piazza e Mezzana.

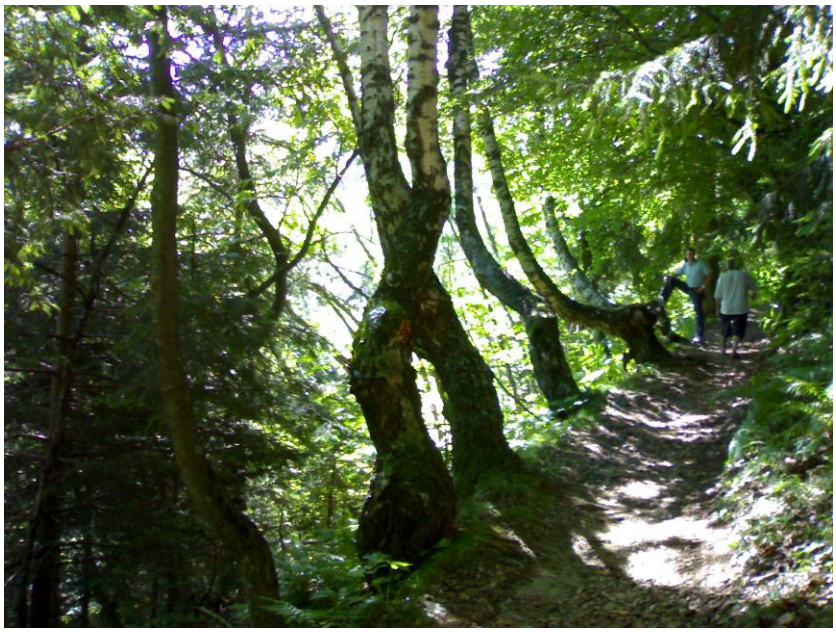
Le principali vie di comunicazione sono rappresentate dalla Statale 38, dalla quale si dirama la strada Provinciale che collega i centri abitati del versante Orobico, altre strade sono di tipo comunale che permettono il transito all'interno del territorio comunale.

I centri minori posti a media quota sono collegati attraverso una strada carrabile che parte da Rogolo fino a Fistolera di Sopra lungo il cui percorso si diramano mulattiere e sentieri.

Per raggiungere Erdona, Pra Riva e Pra Tagliata si deve percorrere la Provinciale della Val Gerola, che parte da Morbegno, da cui si dirama una carrozzabile cementata fino alle varie località.

Altre vie sono costituite da mulattiere che salgono direttamente da Rogolo percorribili a piedi.

Punti particolari lungo la mulattiera "Rogolo – Erdona"



Nel Censimento degli alberi Monumentali della Provincia di Sondrio risulta individuato in Comune di Rogolo un albero monumentale di seguito riportato:

N.	Specie	1	2	3	4	5	6	7	Punteggio totale	Categoria
104	Castagno	1	0	0	1	2	1	2	7	II°

Albero n. **104** *Categoria:* **II**

Specie: **Castagno (*Castanea sativa* Mill.)**

Circonferenza cm: **350**

Altezza m: **14**

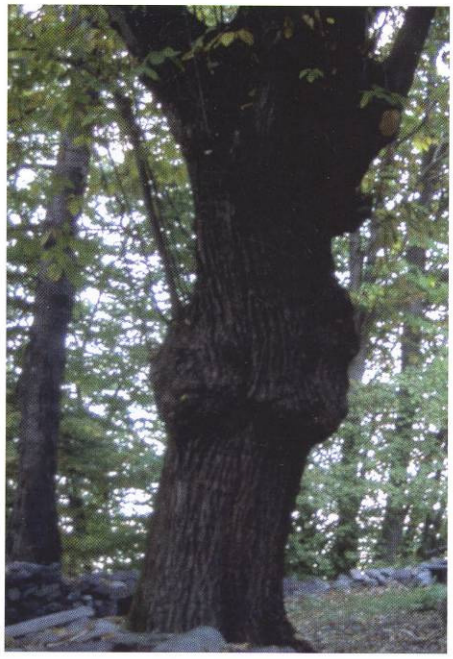
Condizioni fitosanitarie: **buone**

MOTIVI DI INTERESSE

- *portamento e forma* ☐
- *rarità botanica* ☐
- *valore storico* ☐
- *valore paesaggistico* ☐
- *valore architettonico* ☐

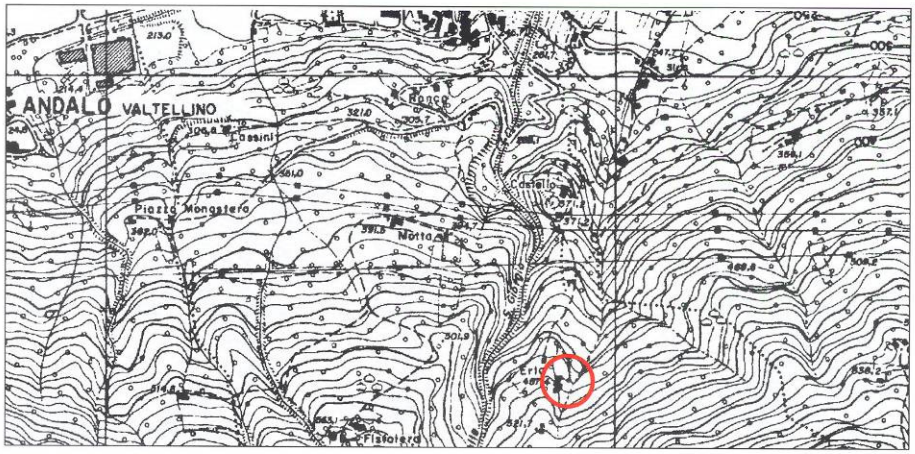
UBICAZIONE

Comune: **Rogolo**
Località: **Erla**
Quota m: **490**



Presenza evidente del callo d'innesto. La pianta si trova nella corte tra vecchie baite risalenti al '600-700 che mantengono ancora le antiche tipologie strutturali.

Carta Tecnica Regionale n. **B3e3** *scala :* **1 : 10.000**



Accessibilità: **media.** Da Rogolo prendere la carrozzabile per Fistolera ed in seguito seguire le indicazioni per loc. Erla.

RIPRESA FOTOGRAFICA DELL'ALBERO MONUMENTALE EFFETTUATA IN FASE RICOGNITIVA E DI ANALISI A SUPPORTO DELLA STESURA DEL PGT

Il Documento di Piano chiede l'implementazione del PTCP con il riconoscimento quale bene di interesse Provinciale.

CAP. 3 – STORIA: ORIGINE DEL COMUNE DI ROGOLO E DEMOGRAFIA

Comune del terziere inferiore della Valtellina, e della squadra di Morbegno, il suo territorio appartenne alla pieve di Olonio.

Il toponimo si trova citato in un atto del 1203 che stabiliva gli ordinamenti per la polizia campestre e il regime di terre comuni tra i vicini di Adelebio (Delebio) e Rovolo (Rogolo) e i monaci dell'abbazia di Acquafredda. Dall'inizio del XIII secolo, Rogolo fece parte integrante del libero comune di Delebio, sorto di fatto per patto perpetuo con l'abate dell'abbazia di Acquafredda (Fattarelli 1986).

Con un processo avviato agli inizi del XVII secolo, Rogolo si rese autonomo da Delebio. Le contrade al di sotto del torrente Lésina, infatti, insieme alle contrade Toraza e Oca vennero a formare il comune di Delebio, quelle al di sopra la comunità di Rogolo; la divisione venne formalizzata nel 1616.

Alla metà del XVIII secolo, il territorio comunale di Rogolo comprendeva anche i villaggi di Andalo, Occha, Fistolera, Le Cassine (Quadrio 1775-1776).

Con una lunga causa avviata verso il 1770, il colondello di Andalo e la comunità di Rogolo si separarono, e dal 1778 Andalo formò un comune autonomo, non senza strascichi giudiziari anche negli anni successivi (Archivio comunale di Rogolo, Classe 1.10.2, b. 37/A-39/A).

Il comune di Rogolo, nel XVII secolo, era retto da un console, responsabile dell'amministrazione del comune della quale rendeva conto al termine del mandato; egli rappresentava il comune nei consigli di squadra e di terziere.

La comunità di Rogolo aveva lo iuspatronato sulla chiesa di Sant'Abbondio, separata da Delebio nei primi decenni del XVII secolo.

La comunità di Rogolo nel 1624 contava 422 abitanti (Perotti 1992 a).

Nell'assetto definitivo della repubblica cisalpina, determinato nel maggio del 1801, Rogolo era uno dei settanta comuni compresi nel distretto III di Sondrio del dipartimento del Lario.

Con l'organizzazione del dipartimento dell'Adda nel regno d'Italia (decreto 8 giugno 1805 a), il comune di Rogolo venne ad appartenere al cantone V di Morbegno: comune di III classe, contava 355 abitanti.

Il progetto per la concentrazione dei comuni del dipartimento dell'Adda, seguito al decreto 14 luglio 1807, prevedeva l'aggregazione di Rogolo, con Piantedo, Andalo, Delebio nel comune denominativo di Delebio, nel cantone V di Morbegno.

A seguito dell'approvazione del compartimento (decreto 31 marzo 1809), fu eseguita la concentrazione dei comuni, con decorrenza dal 1 gennaio 1810; tale comparto, confrontato con quello in corso nel 1796, fu rimesso il 23 agosto 1814 alla reggenza provvisoria del regno d'Italia e fu confermato nel 1815, dopo l'assoggettamento del dipartimento dell'Adda al dominio della casa d'Austria nel regno lombardo-veneto (Compartimento Adda, 1815): a quest'ultima data, Rogolo figurava (con 352 abitanti), insieme ad Andalo e Piantedo, come comune aggregato al comune principale di Delebio, nel cantone V di Morbegno.

Nell'estate del 1815 delegati di Rogolo trasmisero istanza per il ripristino dell'autonomia comunale (Istanza comune di Rogolo, 1815).

Alla costituzione nel 1861 del Regno d'Italia, il comune aveva una popolazione residente di 404 abitanti (Censimento 1861). In base alla legge sull'ordinamento comunale del 1865 il comune veniva amministrato da un sindaco, da una giunta e da un consiglio. Nel 1867 il comune risultava incluso nello stesso mandamento, circondario e provincia (Circoscrizione amministrativa 1867).

Popolazione residente nel comune: abitanti 392 (Censimento 1871); abitanti 444 (Censimento 1881); abitanti 435 (Censimento 1901); abitanti 452 (Censimento 1911); abitanti 484 (Censimento 1921).

Nel 1924 il comune risultava incluso nel circondario unico di Sondrio della provincia di Sondrio. In seguito alla riforma dell'ordinamento comunale disposta nel 1926 il comune veniva amministrato da un podestà. Popolazione residente nel comune: abitanti 396 (Censimento 1931); abitanti 408 (Censimento 1936). In seguito alla riforma dell'ordinamento comunale disposta nel 1946 il comune veniva amministrato da un sindaco, una giunta e un consiglio. Popolazione residente nel comune: abitanti 437 (Censimento 1951); abitanti 441 (Censimento 1961); abitanti 452 (Censimento 1971). Nel 1971 il comune di Rogolo aveva una superficie di ettari 1.300.

CAP. 4 - SISTEMA INSEDIATIVO

Il sistema insediativo di **fondovalle** presenta una localizzazione storica del nucleo urbano allo sbocco del torrente San Giorgio, sul conoide di deiezione del medesimo torrente.

Nella struttura territoriale Valtellinese gli elementi geomorfologici quali i dossi, i conoidi di deiezione dei torrenti, i bassi terrazzamenti, hanno da sempre determinato l'ubicazione degli insediamenti.

Per il versante Orobico la scelta insediativa era strettamente legata all'utilizzazione dei conoidi per la bontà dei suoli di deposito dei detriti provenienti dai bacini torrentizi, luoghi singolari per la loro elevazione che consentiva agli insediamenti di mettersi in salvo dalle esondazioni.

L'elemento ricorrente su cui si strutturano tutti gli abitati è il torrente, importante oltre che per l'approvvigionamento idrico anche per lo sfruttamento dell'energia idraulica, lungo il quale si localizzano gli impianti produttivi (mulini, segherie, opifici e fucine). Ed in questo sistema si riconosce la struttura dell'insediamento del Comune di Rogolo, nella tipologia di nucleo accentrato su conoide.

Posto all'imbocco della valle, nel punto più alto del conoide determinato dal torrente San Giorgio per poter meglio sfruttare l'energia idraulica. La forma accentrata consentiva di disporre di maggiori superfici coltivabili.

L'elemento emergente dell'insediamento è rappresentato dalla piazza, generata dalla chiesa e dagli edifici amministrativi, nella quale convergono oltre alla viabilità secondaria dell'abitato, la strada principale di fondovalle ed i collegamenti intervallivi. Infatti nel centro del Comune di rileva la presenza della Chiesa e dell'Oratorio affiancata dalla Casa Municipale.

La tipologia prevalente è rappresentata dall'edificio a corte urbana.

Gli insediamenti produttivi, storici, sono strutturati lungo il canale di derivazione per lo più esterni al centro abitato.

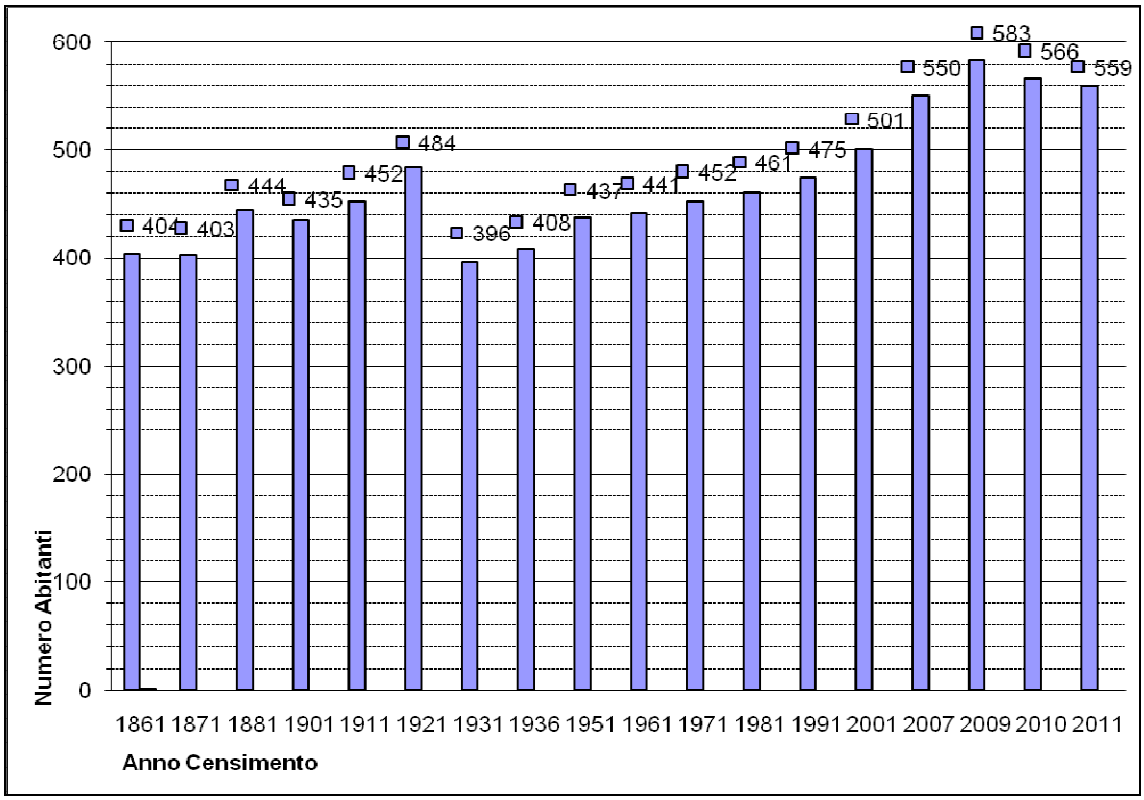
La localizzazione dell'approvvigionamento idrico, come fontane e lavatoi, hanno rappresentato punto d'incontro ed ormai punti simbolici del Comune.

La parte edificata più a nord del centro dell'abitato, è di recente formazione e si denota come non vi sia più l'accentramento degli insediamenti ma come siano sorti più sparsi caratterizzati da singole unità abitative con proprio giardino privato. Gli spazi comuni delle corti sono andati perdendosi.

Nello sviluppo recente, soprattutto industriale-commerciale, il paese si è esteso verso il fondovalle, attestando le attività lungo l'asse viario della SS38.
Lo sviluppo commerciale, artigianale e produttivo nelle aree contermini all'abitato è avulsa dal modello insediativo storico. Tali scelte hanno fortemente limitato le possibilità di crescita e sviluppo dell'abitato stesso.

Rogolo riveste molto interesse sui nuclei ambiti montani di origine storica che presentano forte differenziazione nel loro recupero.
I nuclei di ERLA e CASE ERLA presentano edifici storici conservati secondo le tipologie originarie, pochi sono gli edifici che hanno subito importanti modifiche dovuti a e degrado. Entrambi i nuclei sono esemplari esempi di architettura rurale (residenze adiacenti alle stalle). Il recupero dell'intero nucleo compreso i percorsi pedonali delimitati da muracche (tipici muri in pietra locale sovrapposta a secco) è importante dal punto di vista storico-culturale e paesaggistico. Il disinteresse da parte dei residenti, forse dovuto alla difficoltà nel raggiungere tali luoghi per mancanza di strade nelle vicinanze, forse per la loro posizione a bassa quota rende difficile gestire e pensare ad una norma adeguata ed efficace per il recupero di tali luoghi. Da un lato la volontà di una loro salvaguardia dall'altro la paura del totale abbandono (già in atto) e conseguente crollo degli edifici.
In queste zone si denota l'abbandono anche dal fitto rimboschimento, dalla mancanza delle aree prative sicuramente presenti hai tempi di dimora negli edifici.
I nuclei di FISTOLERA, FISTOLERA DI SOPRA, MOTTA, posti a quota poco superiore rispetto ai precedenti, sicuramente facilmente raggiungibili in quanto serviti da strade carrabili e posti auto, sono invece nuclei completamente ristrutturati e ben conservati i prati circostanti.
ERDONA, PRA RIVA e PRA TAGLIATA sono i nuclei posti a quote da mt 1.000 e mt 1.400. Su queste località montane si accentra l'interesse degli abitanti di Rogolo. La maggior differenziazione di quota, l'eccellente visuale, il soleggiamento sono sicuramente le caratteristiche più evidenti a motivare la scelta di questi luoghi piuttosto delle località poste a bassa quota. Tutti gli edifici presenti, sia di epoca storica che di recente realizzazione sono abitati nei mesi estivi.
Le istanze dei cittadini per richieste di terreni edificabili sono proprio rivolte a queste località. Poche sono le richieste per il fondovalle rispetto a quanto atteso in montagna.

Tabella dei censimenti



Dalla lettura della tabella dei censimenti si denota una continua crescita, dal 1931 al 1991 è stata costante di circa 10-15 unità per decennio, invece dal 1991 al 2009 si rileva una crescita di 108 unità. Una crescita molto alta rispetto all'andamento registrato precedentemente.

La crescita demografica rilevata è sicuramente dovuta all'insediamento di numerose attività, commerciali e produttive, nel territorio comunale.

La presenza di molteplici attività produttive e commerciali, il miglioramento dei servizi pubblici in programma, le richieste di nuovi ambiti edificatori presentate dai cittadini, sostengono la previsione di una crescita demografica.

Rispetto al PRG vigente non vengono inserite nuove aree edificabili residenziali, si interviene aumentando l'indice volumetrico dei comparti consolidati e dei lotti liberi, ma solo attraverso fattori premiali e trasferimento diritti edificatori da ambiti disciplinati nel piano dei servizi.

CAP. 5 - SISTEMA AGRICOLO

Il territorio comunale di fondovalle è costituito da prati da sfalcio. Fino a pochi anni fa tutto il territorio comunale che si estende a Nord della Strada Statale fino al confine con Mantello era adibito all'agricoltura. A seguito dello sviluppo industriale lungo l'asse della Strada Provinciale che collega Rogolo con la Valeriana Retica, le numerose strutture a servizio del settore secondario si sono appropriate di territorio del settore primario.

La parte di territorio agricolo è stata individuata nel PTCP quale ambito agricolo strategico.

Il settore zootecnico è presente solo con poche piccole aziende (se ne contano 4 di medie dimensioni), alle quali dobbiamo riconoscere il merito nell'affrontare le difficoltà di gestione di un'azienda agricola nel nostro territorio. Grande valore è poi da attribuire al settore agricolo per l'importate ruolo che riveste nei periodi estivi riportando il presidio sugli alpeggi.

Il comune è proprietario degli alpeggi di "Alpe Mezzana" che non viene monticato da alcuni anni e di "Alpe Piazza", in cui un'azienda agricola ha riportato la monticazione nel periodo estivo. Sono comunque paesaggi di magnifica bellezza, e sull'alpe Piazza si rileva la presenza di un piccolo laghetto alpino.

ALPE PIAZZA

BAITA
DELL'ALPEGGIO
e
LAGHETTO

Parte del territorio in quota è a copertura boschiva, la quale ha perso il ruolo economico che rivestiva un tempo, non costituisce un sistema produttivo a causa della frammentazione delle proprietà, il taglio avviene solo in casi sporadici ad uso familiare.
Le superfici forestali sono importanti per la funzione ambientale, ma anche per la tutela idrogeologica con la protezione dal dilavamento. Quest'ultima funzione perde parte del proprio ruolo se non accompagnata da una continua manutenzione, la cui mancanza può generare situazioni di pericolo, soprattutto di incendio.
La parte di territorio comunale boschiva è soggetta al PIF di competenza della Comunità Montana Valtellina di Morbegno.

CAP. 6 - SISTEMA PRODUTTIVO

Nel territorio comunale sono insediate diverse attività sia di tipo industriale appartenenti rispettivamente al settore chimico ed edile ed attività artigianali appartenenti al settore dell'autotrasporto e riparazione autoveicoli.
Le attività sono localizzate in due ampie aree, una nella zona ad ovest dell'abitato e a sud della SS38 mentre la seconda a nord della Strada Statale.

Cenni occupazionali:
Risultano insistere sul territorio del Comune di Rogolo 15 attività industriali con 91 addetti pari al 27,91% della forza lavoro occupata, 16 attività di servizio con 144 addetti pari al 4,91% della forza lavoro occupata, altre 13 attività di servizio con 74 addetti pari al 44,17% della forza lavoro occupata e 4 attività amministrative con 7 addetti pari al 3,99% della forza lavoro occupata.
Risultano occupati complessivamente 326 individui, pari al 65,07% del numero complessivo di abitanti del comune.

CAP. 7 - SISTEMA COMMERCIALE

Il territorio comunale comprende una parte di fondovalle attraversato dalla SS38, principale arteria di collegamento della Valtellina. Lungo tale direttrice si sono localizzate diverse attività commerciali, fra cui la rilevante presenza dell'Iperal, centro commerciale con punto vendita di arredamento. Tale struttura svolge un ruolo di richiamo importante su tutta la bassa Valtellina per cui altre attività tendono ad insediarsi in prossimità di tali centri.
Il centro commerciale è esterno all'abitato mentre un supermercato è posto entro il nucleo abitato.
Le altre attività sono esterne al comparto residenziale.

Il settore commerciale attestato lungo la SS38 è rappresentato da prodotti alimentari, arredamento, ferramenta ed utensileria, settore idro-sanitario, tessuti ed abbigliamento, autoricambi e pneumatici.

Si registra il fenomeno che si accomuna a tutta la Valle: chiusura delle attività commerciali poste nei centri abitati e comparsa della grande distribuzione nel fondovalle in prossimità della SS38.

CAP. 8 - SISTEMA TURISTICO RICETTIVO

Il Comune presenta specificità naturali e paesaggistiche tipiche del versante Orobico Valtellinese, per morfologia, destinazione dei suoli, vegetazione e integrazione fra ambiente naturale e insediamenti rurali, percorsi con punti panoramici e luoghi naturali o antropici particolari ed unici.
Non vi sono forti attrattive turistiche conosciute o pubblicizzate.
Il territorio comunale si estende dal fondovalle, senza raggiungere il fiume Adda, alla vetta del Piz Rutund, con presenze paesaggistiche di svariata bellezza: luoghi pianeggianti, con vegetazione spontanea, lungo i torrenti San Giorgio e Lesina, ampie aree boscate, alternate a piccole e medie malghe, prima di raggiungere gli alpeggi in quota.
Nella parte montana del comune si ritrovano vecchi nuclei rurali di memoria storica ben conservati e culturalmente interessanti.
Importanti luoghi per presenze antropiche e naturali sono:

- *Erla* per i due nuclei rurali e per la presenza dell'albero monumentale, posto alla quota di 490 mt slm;
- *Castello* per la presenza dei resti della fortificazione e della torre, della chiesa di San Giorgio;
- *Fistolera* per la presenza della chiesetta dedicata alla Madonna della Neve, ristrutturata dal gruppo degli alpini;
- *Erdona* luogo maggiormente ambito dai rogolesi, posto in un terrazzamento naturale del versante orobico alla quota di mt. 1100, vi è il nucleo storico, per lo più ristrutturato, il punto panoramico denominato "Mutt", un tratto di sentiero nel bosco con alberi che hanno assunto, per il clima o per i venti, forme uniche.

Il Comune ha realizzato un punto d'informazione visibile dalla SS38. Lì si trovano informazioni storiche e l'illustrazione di diversi percorsi e manifestazioni presenti nel territorio.
Sono infatti stati studiati alcuni percorsi da segnalare ai turisti:

1. PERCORSO ARTE E ACQUA
2. PERCORSO RELIGIONE E CULTURA

Il percorso *"Arte e Acqua"* si addentra nel paese soffermandosi in 18 punti alla riscoperta di tipiche fontane che caratterizzano il paese, sculture dedicate all'acqua, sassi testimoni delle esondazioni del torrente San Giorgio, luoghi di memorie storiche.
Il percorso *" Religione e Cultura"* è più breve del precedente e propone delle soste di aspetto culturale (esempi di architettura storica, affreschi, luoghi di memoria) e religioso. Alcuni dei punti di sosta sono l'ex Oratorio San Carlo Borromeo con portale tardo barocco, la Chiesa parrocchiale di sant'Abbondio, Piazza Wojtila (dipinto realizzato su pietra raffigurante Papa Giovanni Paolo II).

Oltre a questi percorsi sono importanti i sentieri che si inerpicano sul versante Orobico:

- Il semplice percorso che raggiunge il terrazzamento di "Castello", con i resti del Castello dei Vicendomini e la chiesa di San Giorgio sul magnifico giardino terrazzato, che rappresenta una visita d'eccellenza. Sono infatti visibili i ruderi della Torre di avvistamento e di un'antica fortificazione. Nelle vicinanze si scorge la Chiesa di San Giorgio sulla cui facciata vi è un affresco rappresentante la Crocifissione e all'interno un olio su tela raffigurante la Madonna con Bambino posta fra San Giorgio e Sant'Abbondio. Ogni anno nel mese di aprile viene celebrata la Messa di San Giorgio e la chiesa, di proprietà privata, viene aperta al pubblico.
- Altro percorso, più faticoso, è rappresentato dalla mulattiera che raggiunge le cime della Val Lesina, passando per antichi borghi e alpeggi, con tutta la loro storia e cultura, alternati a viste panoramiche che spaziano dal lago di Como al versante Retico con vista sul gruppo del Disgrazia e sulla media Valtellina.
- Altrettanto difficoltosa, come per il precedente, è la storica mulattiera che si inerpica fino ad Erdona lungo la quale si trovano le antiche "pose vegie", fontane, luoghi storici e punti panoramici, come il citato "Mutt" dosso con ampia vista sul fondovalle.

La Gran Via delle Orobie (G.V.O.), per proporre Rogolo anche in quota, è un sentiero che transita ad una quota fra i 1400 e 2000 metri, va da Delebio ad Aprica, collegando 11 tappe convenzionali sulle Alpi Orobie. Lungo il suo percorso si osservano elementi naturali e storici di notevole interesse, per esempio presso il passo di Dordona in comune di Fusine sono state recentemente recuperate le trincee della "linea Cadorna" e delle miniere di ferro.
Sull'Alpe Piazza di Rogolo è situato un bivacco.

BAITA DELL'ALPEGGIO
CON
BIVACCO

VISTA DALL'ALPE
PIAZZA SUL LAGO DI
COMO

VISTA DALL'ALPE PIAZZA SUL FONDOVALLE VALTELLINESE VERSO SONDRIO

Il sentiero Valtellina è un percorso ciclo-pedonale, molto frequentato, che costeggia il fiume Adda da Tirano a Colico.
Attraverso percorsi poderali, in parte percorribili ed in parte da recuperare, il Comune di Rogolo può raggiungere facilmente tale percorso di rilevanza per i Rogolesi e per i turisti.

Il Comune dimostra impegno per attivare forme di sviluppo turistico nel proprio territorio, si devono però instaurare rapporti di collaborazione con altre realtà Comunali e sistemi privati ed associazioni. Solo lavorando in sinergia si potrà raggiungere l'obiettivo importante di una nuova forma di turismo alternativo all'alta Valle.
Vanno salvaguardati ed evidenziati alcuni luoghi, incentivate strutture ricettive integrate all'agricoltura o a forme di turismo (sistemi di trasporto verso luoghi di montagna, guide, ecc.).
Il Comune attualmente conta poche strutture ricettive rappresentate da un ristorante, due pub, tre bar e una discoteca.

CAP. 9 - I SERVIZI

Il Comune è dotato dei servizi primari con scarsità di parcheggi nelle aree prossime al centro storico, di aree a verde pubblico fruibili e per il gioco. Nella programmazione di sviluppo del paese non possono che essere obiettivi prioritari.
A seguire si rileva la necessità di spazi per le associazioni, per ambulatorio medico e sale multifunzionali (riunioni, manifestazioni culturali, aree espositive, ecc.).
Spetta al Piano dei Servizi individuare le aree per questi luoghi di interesse collettivo.
Le risorse economiche disponibili, le trattative in accordo di programma dovranno essere prioritariamente investite nella realizzazione delle strutture sopra menzionate.

CAP. 10 - MOBILITÀ

L'arteria viaria principale che transita nel territorio comunale di Rogolo è rappresentata dalla Strada Statale 38 dello Stelvio, il cui asse divide in due il territorio comunale: a sud il nucleo abitato, a nord l'area produttiva di recente formazione.
Su di essa si rileva la maggior criticità dovuta all'intensità di traffico e sull'innesto principale per l'abitato è stata realizzata una rotatoria con sottopasso ciclopedonale di attraversamento, risolvendo l'innesto verso l'abitato e verso la Provinciale di attraversamento del fondovalle, che collega il versante Orobico con quello Retico.
Non sussiste la criticità, presente nella maggior parte dei centri di fondovalle, dovuta ai molteplici accessi alla SS38. Nel territorio comunale pochi sono gli innesti privati.
I centri commerciali si innestano su strade comunali dalle quali ci si immette sulla Strada Statale.

Le attività presenti generano traffico di mezzi pesanti per carico e scarico merci e prodotti finiti.
La presenza dell' "Iperal SpA", struttura che riveste richiamo su tutta la Bassa Valtellina, incide fortemente sul traffico veicolare dovuto agli utenti oltre a quello per movimentazione merci e dipendenti.
La previsione dell'insediamento "Cranchi SpA" non può che apportare un aumento del carico di traffico sulla SS38.
Gli svincoli pubblici sono ben dimensionati, considerando la rotatoria di recente realizzazione e la previsione della nuova Strada Statale 38. Infatti, la nuova infrastruttura in corso di realizzazione, non andrà a incidere sul sistema della mobilità interna in quanto non vi sono in previsione accessi nel territorio Comunale e porterà sicuramente ad una diminuzione del traffico sull'attuale SS38.
Sarà un elemento di criticità per l'impatto sul paesaggio di fondovalle.
All'interno dell'abitato, ad esclusione del centro storico, si denota la presenza di una buona rete stradale, con adeguate sezioni trasversali, affiancata a tratti da marciapiede.
Nel centro storico vi sono strade di modesta larghezza e scarsità di parcheggi.

Nel territorio si rileva la presenza di numerosi sentieri montani che partono dal fondovalle per diramarsi in diversi collegamenti ai nuclei abitati montani, fino agli

alpeggi in quota. In quota si trovano sentieri che attraversano il territorio per collegamenti con zone esterne al territorio comunale, di attraversamento del Parco, ecc.

Alcuni sentieri sono percorribili e segnalati, altri sono invece da recuperare.

Importante è la mulattiera che collega Rogolo con Erla, Erdona e Pra Tagliata. Un percorso che si inerpica sulla montagna fino a raggiungere le quote più elevate, percorrendo luoghi ad elevata naturalità e alpeggi con rifugi, malghe e baite, oltre a punti panoramici e visuali, che spaziano dal versante Retico al lago di Como, di eccellente bellezza.

Nel fondovalle si rileva la presenza di numerose strade interpoderali di accesso ai fondi agricoli che costituiscono una caratteristica rete di percorsi in zona pianeggiante, fino al Fiume Adda che scorre esterno ai confini comunali. Lungo il fiume è da ricordare la presenza del sentiero ciclo-pedonale denominato “Sentiero Valtellina”.

CAP. 11 - OBIETTIVI E STRATEGIE

11.1 - Sistema rurale-paesistico-ambientale

Gli elementi della natura, in un territorio come quello valtellinese, hanno guidato tutte le attività antropiche. Il paesaggio era fonte di vita, consapevolezza che dalla relazione economica fra il benessere della comunità umana e lo stato di salute del territorio si sono generati paesaggi ed architetture di alto valore funzionale, estetico ed ecologico. Mentre dall'analisi dello sviluppo edilizio moderno si constata quanto prassi economiche e teorie architettoniche ed urbanistiche avulse da questi rapporti organici ne abbiano negli ultimi decenni sconvolto relazioni ed armonie.

Il DdP si prefigge di salvaguardare il sistema naturale, rurale e storico-ambientale, con un'impostazione che:

- evidenzia e protegge gli ambiti naturali (obiettivo VAS n. 1.1);
- tutela gli edifici, i luoghi, i percorsi d'importanza storica, anche solo a livello locale per ricorrenze particolari, che rappresentano un bene ed una risorsa peculiare che affermano l'identità di un Comune (obiettivo VAS n. 1.2);
- in sintonia con quanto segnalato dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia si prescrive al Piano delle Regole l'introduzione di normativa specifica per gli intervento di scavo, entro gli ambiti del centro storico ed ambiti con particolare rilevanza storica, affinchè vengano effettuate delle valutazioni di rischio archeologico (obiettivo VAS n. 1.3);
- salvaguarda e sostiene i sistemi rurali per l'importanza del presidio umano sulla montagna (obiettivo VAS n. 1.4);
- recepisce il sistema dei corridoi ecologici, quale obiettivo enunciato nel PTR, e quali ambiti individuati nel PTCP (obiettivo VAS n. 1.5);
- programma i territori filtro fra costruito e ambito agricolo e naturale (obiettivo VAS n. 1.6);
- vincola le zone agricole di interesse ambientale al fine della loro salvaguardia e rispetto degli aspetti morfologici del territorio, imponendo vincoli su zone particolarmente significative per il paesaggio e le visuali, esempio eclatante il singolare dosso denominato "MUTT" luogo simbolico per gli abitanti locali, un belvedere da salvaguardare (obiettivo VAS n. 1.7);

- in continuità a quanto previsto nel vigente PRG e quanto stabilito in fase di Accordo di Programma per la realizzazione di alcune opere di interesse comunale, si evidenziano alcuni lotti nelle zone montane in cui è concessa l'edificabilità. Rispetto a quanto concesso nello strumento vigente si propone una razionalizzazione ed effettiva diminuzione delle volumetrie realizzabili per singolo lotto, la verifica delle aree rispetto al piano geologico, eliminando a priori i lotti posti in classe 4 sia per pericoli di frane e/o elevate pendenze, la valutazione delle aree rispetto all'incidenza nei SIC e ZPS, la rilevanza paesistica ed ambientale del lotto (obiettivo VAS n. 1.8).

11.2 - Efficienza energetica e sostenibilità ambientale

La sostenibilità ambientale nel settore delle costruzioni è un obiettivo sempre più importante, soprattutto per amministratori che si occupano delle necessità di sviluppo ed espansione delle attività economiche del proprio paese senza dimenticare l'importanza della qualità ambientale nel suo complesso (ambiente, paesaggio e sostenibilità ambientale legata alla produzione di materie prime).
"Lo sviluppo sostenibile è lo sviluppo che risponde alle necessità delle generazioni attuali senza compromettere la capacità di far fronte alle necessità delle generazioni future".
Gli obiettivi ecologici e di risparmio energetico sono ormai diventati un presupposto imprescindibile per una progettazione architettonica volta allo sviluppo sostenibile.
Il tema del risparmio energetico non va valutato solo nell'immediato ritorno economico, ma di una politica di possibile comunità sostenibile, in considerazione delle necessità dell'ambiente complessivo.

I punti sviluppati sono:
- tutelare l'identità storica, mantenimento dei caratteri storici e tipologici degli edifici oggetto di ristrutturazione (obiettivo VAS n.2.1);
- ricerca di una coerente relazione con il sito (obiettivo VAS n. 2.2);
- considerazione degli spazi esterni quali parte integrante del progetto dell'edificio (obiettivo VAS n.2.3);
- sfruttamento di energia rinnovabile (impianti solari passivi, termici e fotovoltaici, impianti geo-termici) (obiettivo VAS n. 2.4);
- edifici energeticamente sostenibili, "casa passiva" (obiettivo VAS n. 2.5);

- realizzazione di tetti verdi (obiettivo VAS n.2.6);
- reimpiego acque meteoriche (obiettivo VAS n.2.7);
- permeabilità delle aree pertinenziali esterne (obiettivo VAS n. 2.8).

Al fine della sostenibilità ambientale è fondamentale definire le fasce di rispetto da elettrodotti degli ambiti che prevedono la localizzazione di strutture residenziali o con permanenza di persone. Ogni gestore dovrà fornire al Comune l'ampiezza delle proprie fasce di rispetto. Si chiede una proiezione a terra dei valori superiori a 3µT.
Nei pressi di tali fasce si esclude anche la localizzazione di aree attività ludiche (obiettivo VAS n.2.9).

11.3 - Sistema insediativo

L'introduzione di indici di edificabilità superiori rispetto a quanto stabilito nel PRG, con possibilità di aumento attraverso incentivi e standard qualitativi dovrebbero sopperire alle esigenze residenziali del prossimo decennio. Non vengono pertanto previsti ambiti di trasformazione residenziali.
Il Comune ha registrato una crescita demografica in controtendenza con molti altri comuni della provincia di Sondrio.
La chiave di lettura volta al rispetto del territorio è a sostegno della salvaguardia dell'unico ambito verde che potrebbe essere in un lontano futuro la possibile area di espansione residenziale.
L'unica possibilità di sviluppo per l'abitato di Rogolo è infatti rappresentata dall'area verde posta fra la strada statale 38 e la ferrovia.
Il DdP, in sintonia con le prospettive di crescita, non individua attualmente tale area fra gli ambiti di trasformazione in quanto si ritiene che nel breve periodo il comune abbia le potenzialità di sviluppo entro il nucleo abitato esistente.
Quanto sopra esposto è il risultato di una visione di programmazione a lungo termine, magari mai necessaria, per questo nella pianificazione attuale si pone un vincolo di salvaguardia e tutela di tale ambito.
Attualmente l'ambito è da ritenersi importante area verde "di respiro sull'abitato".

Oltre al fondovalle Rogolo riveste molto interesse sugli ambiti montani di ERDONA, PRA TAGLIATA E PRA RIVA.
Il PRG prevedeva diversi lotti edificabili differenziati in LOTTI SINGOLI e LOTTI BINATI. Complessivamente l'edificabilità residua di PRG è di mc. 8.700.

Il DdP propone una revisione dei lotti edificabili liberi, al fine di eliminare l'edificabilità nelle zone poste in classe 4 dalla componente geologica, per problemi di esondazione, frane e/o valanghe, presenza d'acqua in sottosuolo, così come sono da escludersi le aree in zone a bosco o con rimboschimento in atto. Alcuni lotti risultano incompatibili con il Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana. Il Piano va rivisto per una mappatura di dettaglio delle aree effettivamente a bosco.
Lo studio e la definizione dei lotti avverrà in accordo e sintonia fra i vari studi di settore, urbanistico, ambientale-naturale, forestale.
Inoltre deve essere verificata la possibilità di diminuire la potenzialità volumetrica. L'individuazione dei lotti deve avvenire all'interno di un "corridoio immaginario" costruito unendo l'ambito di ogni centro abitati esistente. Creando dei corridoi liberi di salvaguardia ambientale, per lo spostamento della fauna e avifauna, per le visuali, per la continuità dei boschi. Infine l'analisi, l'individuazione delle aree, le modalità costruttive e compensative è stata confrontata ed esaminata nella fase di elaborazione dello Piano di Gestione del SIC sotto la visione del Parco delle Orobie Valtellinesi.

Il DdP si prefigge i seguenti obiettivi:

1. rafforzare la riconoscibilità e l'identità dell'insediamento originario (obiettivo VAS n.3.1);
2. salvaguardia l'ambito agricolo a nord della SS38;
3. valorizzare il recupero dei centri di antica formazione, anche con sistemi premiali (obiettivo VAS n. 3.2);
4. miglioramento dei servizi pubblici (obiettivo VAS n.3.3);
5. come già indicato nel "sistema rurale-paesistico-ambientale" si riprende il medesimo obiettivo. In continuità a quanto previsto nel vigente PRG e quanto stabilito in fase di Accordo di Programma per la realizzazione di alcune opere di interesse comunale, si evidenziano alcuni lotti nelle zone montane in cui è concessa l'edificabilità. Rispetto a quanto concesso nello strumento vigente si propone una diminuzione delle volumetrie realizzabili, la verifica delle aree rispetto al piano geologico, eliminando a priori i lotti posti in classe 4 sia per pericoli di frane e/o elevate pendenze, la valutazione delle aree rispetto all'incidenza nei SIC e ZPS, la rilevanza paesistica ed ambientale del lotto (obiettivo VAS n. 3.4).

11.4 - Il sistema commerciale e produttivo

Per il settore commerciale, il DdP propone la salvaguardia di pochi esercizi di vicinato posti nel centro urbano. Attività che svolgono servizi importanti ai residenti, soprattutto a persone anziane che hanno difficoltà nello spostarsi in zone esterne all'abitato. (obiettivo VAS n. 4.1);

Il DdP sostiene il consolidamento delle attività insediate.
Nel territorio comunale si contano n. 45 attività produttive di cui 18 artigiane.
Le attività presenti sono insediate nell'area produttiva di fondovalle, mentre piccole attività sono localizzate nel centro abitato.

Dall'analisi delle istanze pervenute emerge l'interesse verso il Comune per insediare nuove attività da parte di ditte esistenti che intendono ampliarsi o innovarsi.
Le necessità derivano da sviluppo ed espansione dell'attività stessa, dall'esigenza di creare spazi vendita o piccole attività correlate all'esistente.
I principali soggetti interessati sono rappresentati da ditte insediate da anni nel territorio comunale.
Il DdP non vuole bloccare lo sviluppo economico del paese, non nascondendo la preoccupazione dell'effetto negativo che si ripercuote sul sistema ambientale e paesaggistico, conseguente al consumo di suolo disordinato con strutture difficilmente recuperabili in caso di dismissione.
A fronte di queste considerazioni il DdP propone di favorire lo sviluppo commerciale-artigianale prossimo all'abitato e nel contempo delineare una programmazione con indirizzi guida.
Lo sviluppo dovrà avvenire entro le aree di trasformazione indicate dal piano, le costruzioni dovranno rispettare volumetrie e tipologie indicate, con impiego di materiali innovativi e nel possibile ecologici. Le attività che necessitano di ampi spazi dovranno essere studiate secondo una composizione di più edifici collegati da strutture facilmente rimovibili al fine di ottenere un impianto frazionabile per favorire l'acquisizione da più soggetti nell'eventualità di una dismissione.
Si dovranno creare ampie cortine arboree e strutture capaci di instaurare una relazione con l'abitato e di servizio allo stesso.
(obiettivo VAS n. 4.2).

11.5 - I servizi

Il DdP individua delle linee di indirizzo per la dotazione di servizi, da seguire nella stesura del Piano dei Servizi:

- localizzare le aree di servizio in prossimità del centro abitato, soprattutto parcheggi (obiettivo VAS n.5.1);
- creare dei collegamenti fra le aree pubbliche, ad esempio fra parcheggi e aree verdi (obiettivo VAS n.5.2);
- localizzare i servizi in prossimità degli ambiti di trasformazione per favorirne l'acquisizione e determinare un sistema di integrazione delle nuove strutture con l'abitato (obiettivo VAS n.5.3);
- utilizzare il sistema perequativo per l'acquisizione delle aree d'uso pubblico (obiettivo VAS n.5.4).

11.6 - Mobilità

Il DdP sostiene il miglioramento della viabilità per garantire sicurezza nell'accessibilità delle aree urbane e di quelle agricole (necessarie per il raggiungimento con automezzi) imponendo il limite a strutture ad elevato impatto ambientale.
Per gli interventi in montagna si chiede la ricerca di soluzioni rispettose del paesaggio, il recupero dei sentieri panoramici esistenti, con possibilità di potenziamento, per la formazione di una rete ciclo-pedonale importante per la fruibilità e percorribilità di ambiti ad elevato contenuto paesistico-ambientale e storico-antropico.
Il DdP propone la riqualificazione della fitta rete di sentieri, mulattiere, strade vicinali presenti in tutto il territorio agricolo ed urbano.
Una rete da riqualificare e sviluppare è il collegamento dall'abitato di Rogolo a Erdona e Tagliate, con soste a Erla e Castello.
Nel fondovalle esiste la pista ciclo-pedonale "sentiero Valtellina" che costeggia il fiume Adda per gran parte del territorio Valtellinese. Il DdP propone di collegare il centro abitato a tale percorso, indica lo studio di una percorso ciclo pedonale che dalla Rotonda principale di Rogolo porti al sottopasso ferroviario esistente verso il confine con il comune di Andalo e attraverso il recupero di strade vicinali si potrà raggiungere detto sentiero Valtellina.

La creazione di una zona di sosta attrezzata con adeguati parcheggi di servizio ai confini fra l'area produttiva e l'area agricola è importante per la fruizione di tale spazi verdi e il collegamento con l'abitato di Rogolo.

Il DdP si prefigge i seguenti obiettivi:

Gli obiettivi del DdP per la mobilità sono:

- ricercare soluzioni rispettose del paesaggio, per gli interventi in quota, caratterizzati dalla presenza dei vecchi nuclei rurali e maggenghi (obiettivo VAS n. 6.1);
- recuperare i sentieri panoramici esistenti, mulattiere, strade vicinali, con possibilità di potenziamento, per la formazione di una rete ciclo-pedonale importante per la fruibilità e percorribilità di ambiti ad elevato contenuto paesistico-ambientale e storico-antropico. Una rete da riqualificare e sviluppare è il collegamento dall'abitato di Rogolo a Erdona e Tagliate, con soste a Erla e Castello: mulattiera che si inerpica sulla montagna fino a raggiungere le quote più elevate, percorrendo luoghi ad elevata naturalità e alpeggi con rifugi, malghe e baite, oltre a punti panoramici e visuali, che spaziano dal versante Retico al lago di Como, di elevata bellezza. Nel fondovalle esiste la pista ciclo-pedonale "sentiero Valtellina" che costeggia il fiume Adda per gran parte del territorio Valtellinese. Il DdP propone di collegare il centro abitato a tale percorso attraverso il recupero di strade vicinali e la creazione di una zona di sosta attrezzata con parcheggio a nord della zona produttiva. Tali percorsi sono importanti per gli abitanti locali, ma anche per un possibile sviluppo turistico (obiettivo VAS n.6.2);
- creare dei sottopassi o sovrappassi ciclo-pedonali per l'attraversamento in sicurezza della SS38 (obiettivo VAS n.6.3);
- razionalizzare gli accessi privati con immissione diretta sulla statale, creando strade interne o di arroccamento che confluiscano su innesti esistenti (obiettivo VAS n. 6.4).

CAP. 12 - CRITERI DI PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE

12.1 - Equità del Piano

Il DdP propone di innovarsi al sistema perequativo.
Nel PGT si vuol abbandonare la pianificazione urbanistica, che disciplinava i PRG, per sostenere l'innovazione introdotta dalla LR 12/2005.
La pianificazione tradizionale, fino ad oggi attuata, attribuisce degli indici edificatori, diversificati, per zone omogenee (secondo il DM 1444/1968) e all'interno di tali zone inserisce delle aree, senza capacità edificatoria, destinate a standard (aree da acquisire e trasformare per servizi pubblici). Discriminando così i proprietari di aree a standard da quelli di aree edificabili. I primi proprietari di aree ad elevato valore economico, i secondi proprietari di aree soggette a possibile esproprio, con valore economico nullo rispetto ai primi. Distribuzione di rendimenti economici ingiusti e diffusione di aree vincolate per servizi pubblici difficilmente acquisibili dai Comuni.
A seguito di questa situazione, con forte disparità di trattamento fra proprietari di terreni posti nel medesimo comune, che si è ripercossa per molti anni nel territorio Nazionale, molte leggi regionali si sono orientate a principi di perequazione e compensazione.
Il sistema perequativo prevede che ai terreni, posti entro uno stesso ambito, venga assegnato il medesimo indice. Su alcune aree l'indice è direttamente utilizzabile, sono edificabili a tutti gli effetti e sul terreno si può realizzare un edificio secondo i parametri stabiliti. Su altre aree l'indice è indirettamente utilizzabile, sono le aree per servizi pubblici, le quali hanno lo stesso indice delle aree precedenti, ma non direttamente utilizzabile sul terreno. L'indice può essere trasferito e/o ceduto, entro ambiti determinati nel DdP, in aggiunta agli indici già realizzabili secondo criteri stabiliti per l'ambito su cui si effettua il trasferimento.
I trasferimenti dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione, dalla compensazione urbanistica e dall'incentivazione volumetrica sono commerciabili e pertanto devono essere registrati. Dopo un periodo di incertezza, riguardo a come trasferire e registrare questi passaggi, la Regione Lombardia, con LR n. 4 del 14/03/2008, ha introdotto una modifica alla LR 12/2005 in merito alla risoluzione della suddetta problematica. La stessa prescrive ai Comuni di istruire il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornarlo e renderlo pubblico. Il DdP prescrive che tali cessioni si annotino sui CDU rilasciati dal comune da allegare agli atti notarili di compravendita.

Il Decreto Sviluppo del 2011 (DL n.70 DEL13/05/2011) ha introdotto l'obbligo di trascrizione dei trasferimenti di diritti edificatori nei registri immobiliari.
In conclusione, il trasferimento totale o parziale di un diritto edificatorio andrà registrato e trascritto nei registri immobiliari e nel registro delle cessioni dei diritti edificatori Comunale.

Il sistema perequativo compensativo introdotto dalla LR 12/2005, fin dalle prime fasi studio del piano è stato considerato in modo positivo, uno strumento da applicare. La sua definizione è avvenuta però nella parte conclusiva, pensando ai meccanismi da innescare per il miglior sviluppo del piano stesso ed il raggiungimento degli obiettivi del DdP.

Il Documento di Piano propone:

- il sistema perequativo d'ambito, da introdurre nella disciplina degli Ambiti di Trasformazione (definiti nel DdP e PdS);
- il sistema perequativo di area vasta, riferito alla possibilità di trasferimenti volumetrici e/o di superficie all'interno dei vari ambiti di Pgt (definiti nel PdR e PdS).
- la definizione di incentivi urbanistici da definirsi nella disciplina specifica d'ambito riportate nelle norme del PdR e negli Ambiti di Trasformazione secondo indicazioni riportate nel DdP ai fini della qualità progettuale, del risparmio energetico e per la realizzazione di opere pubbliche di particolare interesse o per la dotazione, in determinate fattispecie, di uno standard qualitativo.

La sommatoria degli incentivi introdotti dal PGT non potrà superare il 25% It base dell'ambito di appartenenza. Sono fatte salve altre possibilità di incentivo introdotte da leggi speciali sovraordinate.

12.2 - Incentivazione

Al fine di favorire la ***qualità progettuale*** si propone l'assegnazione di un fattore premiale di tipo urbanistico (max + 15% dell'It base).
La qualità progettuale è valutata in funzione del livello di efficienza energetica dell'edificio.

La crisi energetica ed ambientale che si sviluppa a partire dagli anni '70 e che oggi si trova al centro del dibattito sul futuro del pianeta, ha generato un crescente interesse verso le tecnologie di risparmio energetico applicate al settore edile, considerando il fatto che il patrimonio immobiliare produce oggi oltre un terzo dell'intera domanda di energia primaria nei paesi industrializzati.
La diretta conseguenza di questo interesse è stato lo sviluppo di case a bassissimo consumo energetico che si sono trasformate da esperimenti di laboratorio a beni disponibili, nel normale mercato immobiliare, a prezzi paragonabili a quelli di edifici di qualità assai inferiore.
La Direttiva Europea sul Rendimento Energetico degli Edifici **(Direttiva 2002/91/CE) "nearly zero energy"** (quasi a energia zero) che sarà in vigore a partire dal 2020, segna già oggi un punto di svolta nel modo di concepire e realizzare abitazioni all'interno della Comunità Europea. L'Europa il 14.04.2010 ha assunto la posizione del Consiglio n.10/2010 (2010/C 123 E/04) in vista dell'adozione della direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio sulla prestazione energetica nell'edilizia per un rafforzamento delle disposizioni della suddetta direttiva, rendendo vincolante, nel più ampio contesto degli impegni comunitari del pacchetto 20 – 20 – 20, l'obiettivo del miglioramento dell'efficienza energetica del 20% entro il 2020.
Le case dal 2020 saranno molto diverse da quelle attualmente realizzate poiché garantiranno altissime prestazioni in termini di efficienza e consumi energetici ma saranno orientate soprattutto alla qualità della vita degli utenti attraverso spazi caratterizzati da elevati standard di comfort ambientale. Interpretare questo nuovo stile dell'abitare va molto oltre gli aspetti puramente economici legati al risparmio dovuto ad un minore consumo di energia ed influisce direttamente sul benessere delle persone che abitano negli edifici.

Sono previsti due livelli di premiabilità come di seguito specificato:

1.

LIVELLO 1: CLASSE ENERGETICA A

INCENTIVO + 10%

raggiungimento classe energetica dell'edificio "**A**" secondo i parametri e i limiti previsti dalla normativa di REGIONE LOMBARDIA vigente al momento della richiesta di Permesso di Costruire.

2.

LIVELLO 2: CASA PASSIVA

INCENTIVO + 15%

RIDUZIONE CONTRIBUTO CONCESSORIO DEL 50%

Conseguimento degli obiettivi del modello CASA PASSIVA, di cui si riportano i criteri principali in vigore al momento di adozione del Documento di Piano.

Comfort

- Ricambio d'aria igienico: n_{res} 0,3 h^{-1}
- Temperatura superficiale interna minima da comfort: T_{simin} 17°C
- Surriscaldamento estivo: h_{26} 10%

Energia

- Fabbisogno energetico specifico utile per riscaldamento e raffrescamento:
  IE_{inv} 15 kWh/m2a e IE_{est} 15 kWh/m2a

- Fabbisogno energetico specifico primario totale: IE_{prim} 120 kWh/m2a

Potenza

- Potenza specifica trasportabile con portata d'aria igienica: P_{risc} 10 W/m2 e
  P_{raff} 4 W/m2

Secondari

- Tenuta all'aria minima: n_{50} 0,6 h^{-1}
- Rendimento di recupero minimo degli impianti di Ventilazione: η_{rec} 75%
- Consumo elettrico massimo dell'impianto di ventilazione: η_{VMCel} 0,45 Wh/m3

12.3 - Standard qualitativi

L' Amministrazione intende incentivare la realizzazione di opere pubbliche ritenute di interesse per l'intera comunità.
Pensando al sistema perequativo definito dalla L.R. 12/2005, allo scopo del raggiungimento degli obiettivi sopra esposti si è introdotto lo "standard qualitativo", in cui rientrano opere strategiche per lo sviluppo del paese, la cui realizzazione potrà scaturire:

- da disponibilità economiche comunali, derivanti da introiti diversi, avanzi di bilancio, ecc.;
- da finanziamenti pubblici, derivanti dalla partecipazione a bandi promossi da Fondazioni o Enti Pubblici volti alla salvaguardia del patrimonio culturale, paesistico, turistico del Valtellina;
- dall'attuazione degli Ambiti di Trasformazione soggetti a pianificazione attuativa;
- dagli interventi di programmazione negoziata (PII) conformi al PGT o -a maggior ragione- in variante allo stesso;
- da richiesta di incentivi volumetrici entro gli ambiti consolidati attivabili mediante PdC Convenzionato.

Nel DdP non viene specificato quale standard qualitativo competa ad un singolo ambito, in quanto tale individuazione è rinviata al momento della stipula della convenzione, in funzione dello stato di attuazione delle priorità stabilite dall'Amministrazione.
Qualora vi siano in programma opere di costo significativo, si prevede la possibilità di frazionare ogni standard qualitativo in lotti funzionali, al fine di attribuire l'onere economico in modo proporzionale all'entità della superficie lorda di pavimento e/o del volume realizzabile nel rispettivo Ambito di Trasformazione, con possibilità, ove convenuta con l'Amministrazione, di monetizzare il costo preventivato dello standard qualitativo di pertinenza dell'ambito stesso.

Il valore dello standard qualitativo dovrà non essere inferiore al 20% del valore dell'area necessaria alla realizzazione della Superficie o del Volume in Progetto.

La valorizzazione economica dell'area andrà determinata applicando i parametri di riferimento deliberati ai fini del calcolo dell'IMU e rivalutati di una percentuale che la stessa Giunta provvederà a stabilire annualmente.

Il parametro dovrà applicarsi in riferimento agli ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa previsti dal DdP, laddove sia stato previsto lo standard qualitativo, o nei casi di PII che apportino variante al PGT, nei casi di PdC Convenzionato quando si ricorre all'incentivo volumetrico per opere pubbliche.
Nella convenzione urbanistica posta a corredo del PII o del piano attuativo o del PdC Convenzionato verranno definiti interventi, tempi, garanzie e modalità di attuazione.

Lo standard qualitativo genera un incentivo pari al 15% dell'indice base dell'Ambito Specifico d'Intervento.

CAP. 13 - VALENZA PAESISTICA DEL PGT

13.1 - Definizione della carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

La Convenzione europea per il paesaggio, ratificata dallo Stato Italiano, impone l'attenzione paesistica su tutto il territorio per aspetti naturali, antropici, culturali e sociali. Ogni intervento che trasforma il territorio è anche un intervento di trasformazione del paesaggio.

Regione Lombardia ha definito che strategie paesistiche e governo del territorio devono procedere in modo integrato verso scenari e configurazioni paesistiche condivisi.

La novità della Legge Regionale 12/2005 per la pianificazione paesaggistica è stato dare rilievo alla pianificazione comunale per la gestione del paesaggio e delle sue trasformazioni.
I piani territoriali ai vari livelli devono rapportarsi e perseguire in modo gerarchico gli indirizzi sovraordinati; con il principio di maggior definizione. Regione e Enti locali, entro le rispettive competenze, perseguono medesime finalità di tutela e riqualificazione paesistica.

Il PTPR enuncia le linee guida, il quadro di indirizzo: individua i temi di rilevanza regionale e gli ambiti geografici regionale entro i quali definisce le unità tipologiche del Paesaggio (Geositi, siti riconosciuti dall'Unesco, visuali, belvedere, ecc.), i sistemi verdi e correlazione fra rete verde e rete ecologica, individuazione degli ambiti degradati, criticità ambientali.
Il PTCP ha valenza paesistica e ad esso spetta la maggior definizione e l'approfondimento degli indirizzi Regionali.

I PGT, nel rispetto degli indirizzi ed obiettivi dei due strumenti di pianificazione Regionale e Provinciale, contribuiscono alla maggior definizione dei diversi ambiti ed introducono linee e parametri al fine di indirizzare la valutazione delle trasformazioni, incidenza rispetto al sito e al progetto entro cui può muoversi la valutazione soggettiva senza poter divergere eccessivamente.

13.2 - Classi di sensibilità del sito da applicare nella valutazione dell'impatto paesistico dei progetti

La Carta della Sensibilità Paesaggistica Comunale individua cinque zone territoriali con diversa classe di sensibilità paesaggistica, determinata dalla presenza di rilevanze naturali, monumentali (naturali o antropiche), archeologiche, ambientali.
Nelle zone sono compresi sia i territori assoggettati a specifica tutela paesaggistica di cui al DLGS 42/2004 sia le altre porzioni di territorio.
Come persegue il PTR, in ottemperanza alla Convenzione Europea del Paesaggio, tutto il territorio deve essere salvaguardato, sia i paesaggi che possono essere considerati eccezionali, che i paesaggi della vita quotidiana e i paesaggi degradati.
Un buon giudizio dovrà derivare dalla selezione di risorse, riconosciute dalla società locale, dalla memoria storica, da percezioni prospettiche o descrittive del senso affettivo oppure artistico ed estetico. La capacità di relazionare le caratteristiche fisiche, naturali con quelle antropologiche, storiche, sociali determinano la sensibilità puntuale del paesaggio.
Sono stati analizzati ed individuati gli elementi che caratterizzano il territorio comunale di Rogolo ed i suoi singolari aspetti paesaggistici, definibili EMERGENZE del Paesaggio.
Nel paesaggio si distinguono due tipi di emergenze: positive e negative.
Le emergenze positive sono da salvaguardare e valorizzare.
Le emergenze negative sono di disturbo, degrado del paesaggio, pertanto necessitano di interventi di recupero dell'ambiente o manufatto, oppure sono da mitigare e/o relazionare con l'intorno.
Dette emergenze, paradossalmente, possono essere elementi di valore in stato di degrado ed abbandono per cui si auspica un intervento di recupero e valorizzazione riportandole fra le Emergenze Positive.
Il Piano individua sia gli ambiti ritenuti Emergenze Positive che gli ambiti ritenuti Emergenze Negative, distinguendoli all'interno delle Unità Tipologiche di Paesaggio riprese dal PTCP.
Le principali EMERGENZE POSITIVE segnalate dal DdP sono:

- Centro storico di Rogolo e Erla
- S. Giorgio resti della fortificazione e della Torre (Castello dei Vicendomini)
- Albero monumentale
- Chiesetta "Madonna della Neve" – Fistolera

- Punto panoramico “MUTT”
- Sentieri che si inerpicano nei boschi
- Alberi (Erdona) che hanno assunto, per il clima o per i venti, forme uniche
- I boschi
- Gli alpeggi, con la puntualizzazione del “Laghetto alpino” della Alpe Piazza;
- L’area verde che si estende a nord della SS38 quale ampliamento del varco edificabile posto dal PTCP
- I corsi d’acqua
- I varchi promossi dal PTCP
- Le aree agricole strategiche

Gli interventi entro tali ambiti, o in prossimità di detti elementi, dovranno riservare massima attenzione al rispetto del sito, al rapporto del progetto con il luogo e/o gli elementi prossimi, evitando situazioni di conflitto estetico, mascherature, predominio del nuovo sull’esistente.

Le principali EMERGENZE NEGATIVE segnalate dal DdP sono:

- Edifici in abbandono e stato di degrado
- Edifici produttivi di elevata estensione
- Ambito produttivo con assenza di verde e integrazione con l’abitato, stato di disordine
- Zone del depuratore e discarica
- Impianto tecnologico per rete gas

Nel caso di interventi in presenza o entro ambiti di emergenze negative, il nuovo intervento dovrà proporre soluzioni migliorative, di mitigazione dell’elemento di disturbo. Le soluzioni possono essere sul manufatto stesso per un intervento di recupero, o dell’area esterna.
Nel caso di edifici entro il centro storico si dovrà intervenire in modo attento affinchè vengano recuperati quegli elementi architettonici e tipologici singolari e di cucitura con la tessitura urbana ed edilizia del nucleo. Anche in questo caso le soluzioni possono essere sul manufatto singolo con intervento di recupero o con coinvolgimento di un’area più ampia.

Nella carta di sensibilità del paesaggio si denotano aree con una medesima classe di sensibilità ma con caratteristiche ben diverse. Questo avviene proprio per i motivi sopra descritti determinati dalle emergenze positive e negative. Nella valutazione del progetto, alla commissione del paesaggio di competenza spetterà la lettura del sistema paesaggistico, determinando la valenza della classe e l'incidenza dell'intervento (incidenza negativa o positiva dell'intervento sul luogo).

Gli interventi entro le diverse classi dovranno riservare massima attenzione al rispetto del sito, al rapporto del progetto con il luogo e/o l'elemento (naturale o antropico) di interesse particolare o all'intero sistema relazionale esistente, evitando situazioni di conflitto estetico, mascherature, riduzione delle visuali panoramiche, predominio del nuovo sull'esistente, rottura dei rapporto esistenti di unicità.

Si prescrive per **ogni intervento**, a cui conseguono modifiche esterne, di predisporre la pratica edilizia correlata di apposita scheda e relazione di "Determinazione dell'Impatto paesistico dei progetti" contenuta nei criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della L.R. 12/2005 applicando, nella definizione della matrice, le classi di sensibilità individuata per la zona oggetto di intervento.
Le classi e le modalità di identificazione sono di seguito meglio specificate relazionandole con i sistemi definiti dal PTCP.

MACROUNITA' 1
PAESAGGIO DELLE ENERGIE DI RILIEVO
La parte del territorio comunale di Rogolo, posta circa alla quota superiore ai mt 1800, si estende in parte entro l'*"Unità Tipologica delle Energie di rilievo e paesaggio delle sommità"* definita dal PTCP.
In tale macrounità si riconosce la dorsale del versante delle Prealpi Orobie.
L'ambito territoriale è caratterizzato da un'elevata naturalità, unici segni antropici sono determinati dalla presenza di sentieri incisi nel terreno quali collegamenti pedonali in sintonia con l'ambiente. Importanti sono le visuali dal crinale sia sul versante della Provincia di Sondrio che di Lecco.
E' un paesaggio ad elevata sensibilità e fragilità, l'indirizzo è volto alla tutela dell'ambiente, del sistema acque superficiali (dalle sorgenti ai piccoli corsi che iniziano a formarsi) e di tutte le componenti dalla flora alla fauna che lo caratterizzano.

Gli interventi ammessi sono volti al recupero dei sentieri a livello escursionistico.

Il Documento di Piano individua all'interno di tale macrounità, individuata dal PTCP, un'unica classe di sensibilità da applicare a qualsiasi intervento:

ZONA UNICA – Classe di sensibilità 5 – Elevata

MACROUNITA' 2

PAESAGGIO DI FONDOVALLE

La parte del territorio comunale di Rogolo, posto nella parte del fondovalle valtellinese, è definito dal PTCP nella Macrounità 2 "Paesaggio di fondovalle" con la definizione di tre unità tipologiche: "Paesaggio di Fondovalle a prevalente struttura agraria" – "Paesaggio del sistema insediativo consolidato" e "Paesaggio delle criticità".

Nell'unità denominata *"Paesaggio di Fondovalle a prevalente struttura agraria"* è compresa tutta la vasta piana di Rogolo che si estende dalla SS38 vero nord fino al confine comunale. Tale area ha la massima estensione nella parte comunale a Nord dove, unendosi alla struttura agraria ancora presente nei comune confinanti di Cosio Valtellino e Andalo, rappresenta in modo significativo la vocazione agricola del fondovalle valtellinese.

L'ampia area è tagliata da corsi d'acqua irrigui, da strade agricole di servizio e in modo maggiormente incisivo dalla strada Provinciale che collega Rogolo con Mantello, praticamente i due versanti montuosi: versante delle Alpi Retiche e versante delle Prealpi Orobie. All'interno dell'area si contano alcune stalle ed abitazioni dell'imprenditore agricolo.

Ancor più significativa, per Rogolo, è l'area verde posta fra la Ferrovia e la Strada Statale, quale ultima area verde prossima al proprio nucleo abitato.

Nell'unità denominata *"Paesaggio del sistema insediativo consolidato"* è compresa tutta la parte dell'abitato di Rogolo escludendovi la parte produttiva. Nell'abitato è compreso sia il centro storico che il nucleo di formazione più recente. Il tutto molto compatto e di facile distinzione rispetto alla zona commerciale e produttiva. Eccezione, rientrante in tale unità, è costituita dal depuratore e discarica, posti nella parte più a Nord del comune. Tale ambito è ai margini del sistema agricolo di fondovalle, si inserisce però ai confini di zone produttive presenti sul comune confinante di Mantello.

Ultima unità della Macrounità 2 è l'unità denominata *"Paesaggio delle criticità".*

In essa è compreso, in modo indistinto, l'area commerciale, artigianale e produttiva di Rogolo. In essa si possono distinguere due zone utilizzando quale asse separatore la SS38. A sud dell'infrastruttura si denota un vasto ambito produttivo quasi a ridosso dell'abitato, formatosi negli anni 80. A nord della statale vi è l'ambito di recente formazione anch'esso distinguibile in due ulteriori sistemi: la parte compresa fra la Ferrovia e la SS38, a ridosso di quest'ultima, sono sorte diverse attività commerciali costituendo un sistema mix residenziale-commerciale-artigianale, mentre a nord della Ferrovia sono sorte diverse attività produttive di vaste dimensioni, imponendosi in quel contesto agrario definito nell'unità tipologica sopra descritta.
La maggior criticità di quest'unità è dovuta alla mancanza di integrazione con il tessuto urbano e morfologico esistente, la mancanza di relazioni e sviluppo urbanistico avulso da ogni principio sui cui si è strutturato l'abitato e soprattutto il forte impatto sul sistema agricolo di fondovalle in cui non vi sono interazioni.

Il Documento di Piano individua, all'interno di tale macrounità, varie classi di sensibilità paesaggistica, cogliendo gli indirizzi stilati nello stesso Piano Provinciale.

ZONA 1 – Classe di sensibilità 5 – Elevata
ZONA 2 – Classe di sensibilità 4 – Alta
ZONA 3 – Classe di sensibilità 3 – Media
ZONA 4 – Classe di sensibilità 2 – Medio Bassa
ZONA 5 – Classe di sensibilità 1 – Bassa

Nella **ZONA 1** - *Classe di Sensibilità 5 - Elevata*
si riconoscono i varchi del PTCP e l'ambito agricolo definito strategico dal DdP. Il primo è posto a nord della Ferrovia, mentre il secondo è fra la ferrovia e la SS38 che il piano vuole salvaguardare.

Nella ***ZONA 2*** - *Classe di sensibilità 4 – Alta*
si riconoscono gli ambiti produttivi e commerciale di recente formazione. Ogni intervento dovrà cercare di definire l'integrazione con il paesaggio circostante, soluzioni di mitigazione del costruito e delle aree pavimentate, relazionarsi con l'impatto negativo che il manufatto genera rispetto alle visuali esistenti sul versante orobico e rispetto all'ambito agricolo strategico promosso dal PTCP.

Nella ***ZONA 3*** - *Classe di sensibilità 3 – Media*
si riconoscono gli ambiti agricoli di fondovalle, nei quali ogni intervento dovrà essere valutato rispetto al paesaggio agricolo, alla capacità di interagire, integrarsi e valorizzare tale funzione; si riconoscono le parti di territorio contermine all'area cimiteriale.

Nella ***ZONA 4*** - *Classe di sensibilità 2 – Medio Bassa*
si riconoscono i nuovi ambiti di trasformazione e parte del nucleo abitato di recente formazione (consolidato 2) ed il centro storico. Ogni intervento dovrà puntualizzare la classe 2 in funzione del contesto e del singolo edificio su cui si interviene.

Nella ***ZONA 5*** - *Classe di sensibilità 1 – Bassa*
si riconoscono gli ambiti consolidato 1.

MACROUNITA' 3
PAESAGGIO DI VERSANTE
Rogolo rientra in gran parte nell'Unità Tipologica definita dal PTCP "Bosco produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali".
Si evidenzia il territorio posto a quota superiore rispetto all'abitato, al suo interno si distinguono i boschi, gli alpeggi e/o maggenghi, i piccoli nuclei abitati agricoli. Si contano inoltre delle eccellenze quali elementi di architettura religiosa (*Chiesa di San Giorgio e Chiesetta della Madonna delle Nevi*), architettura militare rappresentata dai resti del Castello di San Giorgio, alberi monumentali censiti ed alberi singolari evidenziati dal DdP, ambiti con visuali sul Lago di Como, sul versante Retico, ecc.
Sono presenti due alpeggi di Piazza e Mezzana, quest'ultimo da anni in stato di abbandono. A Piazza si riscontra la presenza di un laghetto alpino. Sempre entro tale unità di paesaggio si riscontra la presenza dei nuclei rurali sparsi, si ricorda Erla, nucleo ormai abbandonato ma importante per testimonianza delle forme tipologiche tradizionali e del loro inserimento nel paesaggio circostante. Vi sono poi luoghi come Fistolera, Erdona, Prà Riva e Prà Tagliata in cui sono ancora evidenti i fabbricati originali che costituiscono il nucleo storico e riconoscibili sono le edificazioni. Questi luoghi in quota rivestono molto interesse per i rogolesi per la realizzazione di seconde case.

Il paesaggio è inciso dalla piste agro-silvo-pastorali, che hanno però modeste carreggiate e non creano forti impatti sulle visuali. Molti sono ancora i tipici sentieri e mulattiere che si inerpicano e collegano i vari nuclei, abitati nei mesi estivi, gli alpeggi oggi in fase di recupero dopo un periodo di abbandono.
Le classi di sensibilità che si distinguono entro tale unità sono 3:
ZONA 1 – Classe di sensibilità 5 - Elevata
ZONA 2 – Classe di sensibilità 4 – Alta
ZONA 3 – Classe di sensibilità 3 – Medio Alta

Nella **ZONA 1** - *Classe di Sensibilità 5 - Elevata*
La zona del Castello e della Chiesa di San Giorgio, l'intorno di alberi monumentali, le zone con particolari visuali, esempio il Mutt, il laghetto dell'alpe Piazza.

Nella ***ZONA 2*** - *Classe di sensibilità 4 – Alta*
si riconoscono gli ambiti di Rete Natura 2000: SIC e ZPS e gli ambiti di trasformazione nei pressi dei nuclei in quota dove si dovrà porre massima attenzione nel relazionare i nuovi interventi agli ambiti naturali limitrofi, le fasce fluviali, i boschi, gli alpeggi, le zone con visuali ed i sentieri.

Nella ***ZONA 3*** - *Classe di sensibilità 3 – Medio Alta*
si riconoscono i nuclei abitati sparsi, dove si prescrive la massima attenzione negli interventi di ristrutturazione.

13.3 - Grado di incidenza paesistica del progetto

I progetti avranno invece un grado più elevato in relazione al cambiamento che si apporta sull'edificio esistente, sul territorio, sull'ambiente e in modo più complesso sul paesaggio.
La valutazione va effettuata riprendendo le "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 – N.7/II045.
Un edificio nuovo avrà un elevato grado di incidenza che potrà essere diminuito in funzione della sostenibilità ambientale: impiego di materiali eco-compatibili; impiego di fonti di energia rinnovabile incluse nella struttura, tetto verde, nonché con manto in "piode selvatiche", inserimento di un edificio nell'andamento naturale del terreno.

L'intervento entro una zona degradata avrà minor impatto in funzione della capacità di miglioramento della situazione esistente, per contro un intervento che non determina miglioramenti alla zona avrà un impatto elevato e potrà essere oggetto di richieste di miglioramento o di ridefinizione progettuale.
Negli ambiti produttivi, per qualsiasi intervento, dovrà essere definita la sistemazione delle aree pertinenziali esterne, parcheggi e aree verdi. Nel comparto posto a sud della Statale si registra una forte carenza di aree verdi, pertanto si dovranno proporre degli interventi tali da riportare le aree ai minimi di verde dovuti. Per il comparto, di nuova formazione, posto a nord della Strada Statale e della Ferrovia, i confini delle singole aree di pertinenza ad impianti produttivi, dovranno essere definiti con siepi, arbusti e alberature, creando delle macchie verdi quale elemento di interazione fra l'ambito agricolo ed il costruito oltre ad essere una soluzione di mascheramento.

In prossimità di punti panoramici il progetto dovrà dimostrare la verifica di salvaguardia del cono di visuale, così come in prossimità di elementi ad elevata naturalità o storica emergenza dovrà essere dimostrata la non compromissione dell'elemento o manufatto da rispettare.
In alcune parti del territorio si sono verificate delle sovrapposizioni della classe di sensibilità paesaggistica, pertanto è stata determinata la classe in funzione dell'aspetto predominante. In tali casi sarà l'analisi dell'incidenza del progetto a valutare il rispetto dell'emergenza positiva presente nell'intorno.

Tali valori andranno comunque valutati e definiti in modo concreto per ogni progetto.
Tale giudizio viene rimandato alla sensibilità paesistica di progettisti e Responsabile del Servizio Tecnico Ambientale e della Commissione paesaggio Comunale con riferimento ai parametri espressi nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

Si ribadisce quanto prescritto nel Piano del Paesaggio Regionale "Non è ammesso frazionare artificiosamente un progetto unitario al fine di ridurne l'incidenza".

CAP. 14 - EFFETTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il DdP, definito strumento strategico operativo degli atti del PGT, esprime delle direttive, delle strategie da trasformare in prescrizioni nelle componenti costituite dal Piano dei Servizi, Piano delle Regole e negli atti di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione (*Disciplina Ambiti di Trasformazione*).

14.1 - Strumenti di attuazione.

Il DdP individua gli ambiti di trasformazione che corrispondono a quelle aree che subiscono una variazione di destinazione d'uso rispetto a quanto previsto nel previgente PRG. Sostanzialmente i nuovi ambiti non comportano la sottrazione di vaste aree agricole ma una variazione da zone edificabili residenziali a zone produttive, due aree sono poste in ambiti agricoli prossimi ad attività produttive che necessitano di spazi di ampliamento.
Gli ambiti di trasformazione, posti nel fondovalle, sono assoggettati a pianificazione attuativa o programmazione negoziata e sono individuati e disciplinati nelle schede guida del DdP (vedi capitolo 15) ed individuati nella tavola della "Disciplina delle aree - fondovalle" (tavola 15a DdP).

Gli interventi previsti dal PdR non necessitano, di regola, di preventiva pianificazione attuativa e sono ammessi con titolo abilitativo edilizio espresso o tacito, rispettivamente corredato, nei casi indicati dalle N.T.A. del PdR, da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale.

I soggetti privati intenzionati a procedere allo sviluppo di un programma integrato di intervento, comunicano la loro volontà per iscritto al Responsabile del Servizio competente del Comune. Gli uffici rilasciano la documentazione e le informazioni disponibili riguardo all'area d'intervento.
L'operatore interessato presenta un'istanza preliminare di P.I.I. affinchè l'Amministrazione Comunale possa esprimere un parere in merito.
A seguito di parere favorevole, in coerenza alle strategie del DdP, si avvia la negoziazione che andrà confrontando:
- contenuti di interesse privato;

- contenuti di interesse pubblico;
- valutazione della proposta economica.

La negoziazione, orientata alla condivisione della valutazione economica dell'iniziativa, dovrà dimostrare la sussistenza dell'equilibrio tra interessi privati e interessi pubblici. Dovrà documentare e quantificare il vantaggio pubblico integrativo "dovuto" dal proponente alla collettività.

In caso di esito positivo della fase di negoziazione il comune promuove il PII e gli interessati depositano presso gli uffici comunali gli elaborati previsti dall'art. 7 della circolare approvata con DGR 9 luglio 1999 n. VI/44161; da tale data decorrono i termini per adozione ed approvazione del PII secondo le procedure dell'art. 92 LR 12/2005.

I PII sono soggetti alla compatibilità rispetto ai disposti del Piano dei Servizi, Piano delle Regole ed eventuali PII previsti nelle aree limitrofe o relazionabili all'area dell'intervento.

I PII che comportano variante al PGT sono soggetti a verifica VAS e alla verifica di compatibilità col PTCP e dovranno prevedere la realizzazione, integrale o parziale, dello standard qualitativo indicato dall'Amministrazione Comunale in sede di negoziazione, o la monetizzazione del medesimo, con le modalità indicate al precedente Capitolo 12 punto 3.

14.2 - Ambiti di Trasformazione

La presentazione di un progetto di piano attuativo negli Ambiti di Trasformazione deve essere preceduta da "Domanda di avvio della Procedura" nella quale dovrà essere esplicitato:

- il tipo di intervento in progetto e la conformità alle disciplina dell'ambito;
- il bonus urbanistico che si intende richiedere;
- la proposta di aree in cessione ed opere pubbliche;
- relazione tecnica paesistica del grado di qualità dell'intervento, di relazione col verde e/o comparti limitrofi, riqualificazione dell'area, rispetto degli elementi sensibili del paesaggio;
- intervento compensativo, qualora vi fosse incidenza negativa su visuali o elementi naturalistici e/o paesaggistici del contesto;

- in caso di obbligo di dotazione di standard qualitativo, la proposta di individuazione dello stesso, o della relativa eventuale monetizzazione, con le modalità indicate al precedente Capitolo 12 punto 3.

Ad ogni ambito di trasformazione sottoposto a pianificazione attuativa è attribuito un indice base, non utilizzabile in quanto per poter trasformare l'ambito si deve raggiungere l'edificabilità secondo l'indice minimo, raggiungibile mediante l'impiego di *bonus* dovuti a requisiti rientranti nei parametri per incentivo o dall'acquisizione di diritti edificatori.
All'interno degli Ambiti di Trasformazione si può intervenire anche per sub-comparti, o unità minime di intervento, stipulando una convenzione proporzionale alla SLP prevista e assumendosi l'impegno nel realizzare le opere di urbanizzazione necessarie alla funzionalità del sub-comparto promosso a trasformazione e sottoscrivendo eventuali convenzioni di accordo fra i proprietari in merito alla definizione delle opere di urbanizzazione complessive.

Il DdP individua sei ambiti di trasformazione da assoggettare a pianificazione attuativa: uno commerciale-residenziale (ATCR), tre ambiti commerciale-produttivo (ATCP), due ambiti di trasformazione produttivo (ATP).
Le modalità di attuazione e le specifiche di utilizzo dei tre ambiti sono riportate nel successivo "Capitolo 15 - Ambiti di Trasformazione – Schede Guida", le cui singole schede d'ambito riportano indicazioni orientative per la loro trasformazione.

Nelle singole schede d'ambito vengono riportati indici e parametri urbanistici specifici; per le definizioni si rimanda agli artt.4 e 5 delle NTA del Piano delle Regole.
In relazione agli ambiti di trasformazione, si sottolinea che le previsioni a carattere vincolante e che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli saranno contenute nei relativi piani attuativi.

- ATCR - AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE-RESIDENZIALE con destinazione prevalente commerciale e residenziale;
- ATCP - AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE-PRODUTTIVO con destinazione prevalente produttivo – artigianale e possibili spazi commerciali annessi alla stessa attività produttiva.

- ATP - AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO con destinazione prevalente produttivo – artigianale e possibili spazi commerciali annessi alla stessa attività produttiva.

Gli ambiti di trasformazione contermini ad ambiti agricoli e agricoli di salvaguardia ambientale devono basare lo studio delle strutture in modo attento alle tematiche ambientali e rispettoso dello scorrimento delle acque, evitando alterazioni delle quote dei terreni e integrati da approfondimento progettuale delle aree a verde.

14.2 a – SESTI D'IMPIANTO per sistemazione AREE A COMPENSAZIONE

Dove è prescritta la formazione di macchie verdi, fasce boscate si riportano gli schemi del Sesto d'impianto.

Sesto d'impianto per realizzazione fasce boscate:

Per lo schema di impianto si predilige la disposizione a quiconce, coiè una disposizione di piante su file sfalsate, in cui ogni gruppo di cinque alberi vicini, considerato come singola unità, riproduce la forma geometrica di un quadrato con un punto al centro.

Disposizione a quiconce:

O O
O
O O

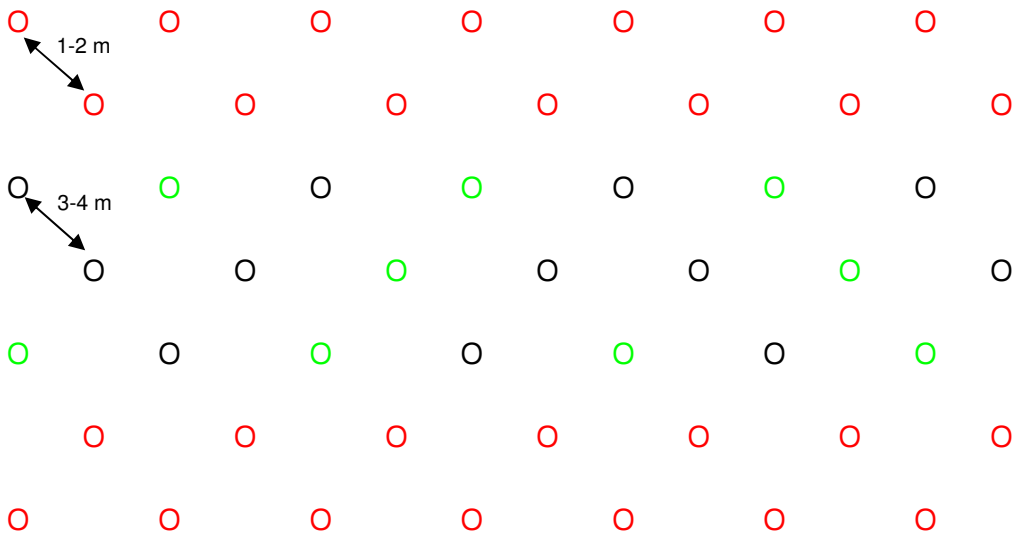
Tale disposizione è la più razionale e funzionale dal punto di vista naturalistico, perchè permette a parità di distanza fra gli alberi un migliore utilizzo del terreno: consente infatti una maggiore densità di impianto, una più uniforme illuminazione e una migliore areazione della chioma dei singoli alberi.

L'impianto che si intende realizzare prevede:

- modulo a quiconce plurifilari;
- buona densità d'impianto;
- tre file interne di specie arboree e una/due file esterne per lato con arbusti;
- varietà delle essenze prescelte, appartenenti alla flora autoctona;

- distanza nella piantumazione: tra le file, circa 1-2 metri tra arbusto e arbusto; circa 3-4 metri tra albero e albero e tra albero e arbusto;
- fasce boscate di almeno 10 mt di profondità e struttura verticale pluristratificata;
- piantumazione di individui arborei di 12-14 o 14-16 cm di calibro, al fine di ottenere un pronto effetto nella copertura ed una maggiore garanzia di successo della piantumazione;
- piantumazione di individui arbustivi di 50-80 cm d'altezza.

Schema tipo



Legenda:
O Frassino, Ontano, Acero, Pioppo
O Noce, Sorbo, Ciliegio, ecc.
O Viburno, Sambuco, Corniolo ecc.

Lo schema può essere ripetuto più volte, anche ribaltato, o con disposizione sinusoidale e non rigidamente ortogonale, al fine di dare all'impianto un carattere più naturale.
La struttura proposta permette di realizzare un intervento efficace dal punto di vista della costituzione della rete ecologica, tale struttura è idonea sia per le macchie generiche di nuovo impianto, sia per la riqualificazione e integrazione di quelle esistenti.

Il rapporto alberi/arbusti varia tra la parte esterna e quella interna della macchia in modo tale da costituire ai margini l'effetto ecotone: nella parte interna della macchia gli alberi risultano dominanti, mentre nella parte di margine dominano gli arbusti.

Modalità d'impianto

E' preferibile utilizzare piante in zolla piuttosto che a radice nuda, con calibro (circonferenza ad 1 metro da terra) di 12-14 o 14-16 cm (circa 5 cm di diametro). Per gli arbusti, si prevede l'impiego di piantine di circa 50-80 cm d'altezza. La messa a dimora va eseguita in buche che tengano conto dello sviluppo della pianta, di circa 50x50 cm.

Specie vegetali

Nelle seguenti tabelle vengono riportate alcune specie arboree ed arbustive autoctone e d ecologicamente idonee al territorio in cui si colloca la previsione in esame, quale esempio di specie migliorative dal punto di vista paesaggistico e utili per le funzioni che svolgono (soprattutto come appoggio per la fauna, per la produzione di frutti eduli e miele, ecc.).

Specie arboree

Specie	Faunistica	Mellifera	Frutti eduli	Officinale	Difensiva	Migliorratrice	Legno da ardere	Legname da opera
Acero campestre	X	X					X	
Acero pseudoplatanus								X
Carpino bianco	X	X					X	
Ciliegio	X	X	X				X	
Frassino maggiore		X						X
Gelso	X		X				X	
Noce								
Ontano nero	X	X				X		X
Pioppo nero		X				X	X	
Salicone	X	X				X		

Sorbo degli uccellatori	X	X		X			X	
Tiglio nostrano		X		X				X

Specie arbustive

Specie	Fauni-stica	Mellifera	Frutti eduli	Offici-nale	Difen-siva	Miglio-ratrice	Legno da ardere	Legna-me da opera
Biancospino	X	X		X	X			
Cappello del prete	X	X		X				
Corniolo	X		X	X			X	
Frangola	X	X		X				
Ligustro	X	X		X				
Nocciolo	X	X	X	X		X	X	
Ribes nero	X	X	X	X				
Ribes rosso	X	X	X	X				
Sambuco nero	X		X	X			X	
Sanguinello	X		X	X				
Uva spina	X	X	X	X	X			
Viburno	X	X		X				

Inerbimento

Si prevede l'inerbimento delle zone a margine della fascia boscata, mediante semina di un miscuglio di essenze erbacee autoctone tipiche di un prato polifita.

Cure colturali

Si dovrà di intervenire con cure colturali solo in caso di necessità, specialmente nei primi anni dall'impianto, ad esempio con le seguenti pratiche:

- concimazione: durante la fase di piantumazione;
- sistemazione di tutori all'occorrenza;
- sostituzione di individui in caso di non attecchimento;
- potatura di risanamento o di rimonda: praticata per eliminare le parti di chioma disseccate, spezzate o attaccate da parassiti;

- potatura di ringiovanimento: praticata con l'intento di rinnovare le piante senescenti, al fine di ottenere nuovi getti che sostituiranno le branche invecchiate;
- irrigazione: durante la fase di attecchimento e accrescimento ed in seguito solo di soccorso, per assistere le piante nei periodi più siccitosi;
- pulizia sottobosco e taglio vegetazione erbacea.

Certificazione di provenienza

Al fine di preservare il patrimonio genetico e la biodiversità della flora locale, le essenze piantumate dovranno essere corredate di certificazione di provenienza, che garantisca la provenienza locale e l'appartenenza alla flora autoctona.

Schema d'impianto per realizzazione filare:

L'impianto che si intende realizzare prevede:

- disposizione lineare in file semplici o doppie sfalsate;
- composizione monospecifica o polispecifica;
- alta densità d'impianto;
- distanza nella piantumazione tra esemplari circa 1-2 metri per individui colonnari, o 3-4 per quelle a portamento fastigiato;
- essenze prescelte, appartenenti alla flora autoctona;
- piantumazione di individui arborei di 12-14 o 14-16 cm di calibro, al fine di ottenere un pronto effetto nel mascheramento ed una maggiore garanzia di successo della piantumazione.

Certificazione di provenienza

Al fine di preservare il patrimonio genetico e la biodiversità della flora locale, le essenze piantumate dovranno essere corredate di certificazione di provenienza, che garantisca la provenienza locale e l'appartenenza alla flora autoctona.

CAP. 15 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE GUIDA

15.1 - ATCR FREGE'

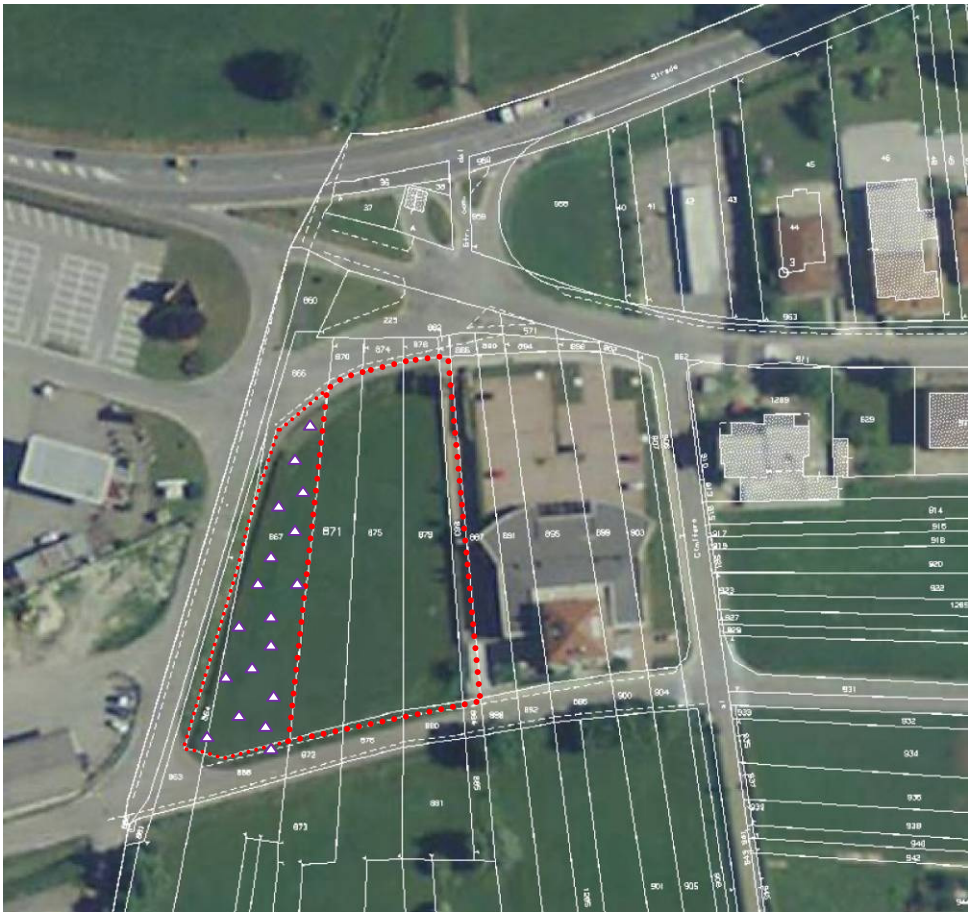
L'ambito di trasformazione è collocato in prossimità dell'ambito produttivo commerciale a sud della Statale, a ridosso di un lotto già edificato per spazi commerciali.
L'ambito, già ambito edificabile residenziale, viene trasformato in ambito con destinazione principale commerciale.
L'intento è di chiudere l'area commerciale con interventi di miglioramento nonchè messa in sicurezza dei collegamenti stradali agli spazi commerciali presenti sul territorio.

Obiettivo è concretizzare la realizzazione di marciapiedi e attraversamenti pedonali, lungo l'asse stradale che collega l'area produttiva e commerciale al paese, al fine di migliorare lo spostamento pedonale per la fruizione degli spazi commerciali e produttivi (per acquisti, per lavoro, ecc.).

In fase di progettazione esecutiva dovrà essere dimostrata la continuità delle aree verdi garantendo il rispetto del corridoio ecologico previsto nel PTCP.

1. INDIVIDUAZIONE ATCR

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA A ORTOFOTO *(VISTE NON IN SCALA)*



••••• Limite Ambito di trasformazione

..... Limite ambito a compensazione

△ Ambito a compensazione

2. INDIVIDUAZIONE ATCR FREGE'

ESTRATTO TAVOLA DISCIPLINA DELLE AREE DEL DDP

(VISTA NON IN SCALA)

Legenda

- Perimetro centro edificato
- Ambito per attività commerciali e artigianali 1
- ATCR Ambito di trasformazione commerciale-residenziale
- Area di compensazione
- Ambito residenziale di espansione C2
- Ambiti consolidati C2 a normativa speciale
- Aree disciplinate dal PdS
- Limite Fascia C PAI
- Rispetto stradale
- Nuova Viabilità
- Zona di tutela 2

Prescrizioni

Destinazioni d'uso ammesse: commerciali con possibilità di residenza fino ad un rapporto del 50%.

Dati urbanistici:	Superficie territoriale	mq.	2.460
	Indice utilizzazione territoriale 1	mq/mq	0,45
	Indice utilizzazione territoriale 2	mq/mq	0,60
	Indice territoriale massimo *	mq/mq	0,70
	Rapporto di copertura		45%
	Superficie drenante		30%
	Altezza massima	mt	9.00
	Area a Compensazione	mq.	1.125

L'indice di Utilizzazione Territoriale 1 è applicabili per la progettazione di edifici in classe energetica inferiore alla A.

Per edifici con caratteristiche rientranti in classe energetica in classe A si applica l'indice di Utilizzazione Territoriale 2. Tale opzione andrà poi attestata e sottoscritta da tecnico abilitato a lavori ultimati, prima del certificato di agibilità.

L'Indice di utilizzazione Territoriale 1 o 2 può essere incrementato fino al raggiungimento dell'indice massimo mediante il ricorso a fattori premiali (massimo 25%) e/o perequativi quali:

- qualità del progetto nel rispetto all'efficienza energetica (vedi cap. 12.2);
- realizzazione obbligatoria di standard qualitativo o relativa monetizzazione, con le modalità di cui al precedente Capitolo 12 punto 3 (+15% dell'indice);
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree per servizi oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree poste in ambiti residenziali previa sottoscrizione di atto di asservimento;

Indicazioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

La dotazione andrà definita in sede di pianificazione attuativa, in funzione delle destinazioni d'uso da insediare.

Si prescrive, a carico degli attuatori, la realizzazione di:

- tutte le opere di urbanizzazione primaria del lotto, sottoservizi, illuminazione, parcheggi pubblici o di uso pubblico secondo la dotazione richiesta all'art. 9 delle NTA delPdR (con eventuale possibilità di monetizzazione), frammisti ad aree verdi alberate con pavimentazioni drenanti, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente per destinazione d'uso;
- formazione di marciapiede lungo i confini con le strade pubbliche, attraversamento della via al Lavatoio del Fregè e prosecuzione del marciapiede fino al centro commerciale esistente ad ovest.

La dotazione complessiva di aree per servizi dovrà rispettare i minimi di legge, fatta salva l'eventuale monetizzazione ove ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale.

Intervento a Compensazione ambientale:

Si prescrive per l'area verde, a garanzia della continuità del corridoio ecologico, posta ad ovest dello stesso ATC, che venga mantenuta a prato e piantumata con essenze autoctone, priva di recinzione o barriere di qualsiasi natura sui fronti strada.

Nella convenzione dovrà essere ribadito il mantenimento dell'area verde libera, proibendo qualsiasi opera che possa creare ostacolo ed ostruzione al passaggio della fauna, la quota di campagna dovrà essere innalzata fino a quota strada e dovranno essere definiti gli interventi da effettuarsi in ottica naturalistica sul fosso.

Vedasi modalità per formazione Fasce Boscate, riportate nelle descrizioni generali degli ambiti di trasformazione (Cap. 14.2) - Descrizione Sesto d'impianto per fasce boscate.

Per le strutture, dovranno essere evitate le facciate a vetro trasparenti o riflettenti, ovvero andranno apposte su di esse idonee strutture o sagome anticollisione.

Dovranno essere evitati collegamenti a linee elettriche/telefoniche con cavi aerei sprovvisti di adeguati sistemi per renderli visibili (boe, spirali, birdflight diverters); da preferire gli allacciamenti interrati.

L'illuminazione notturna delle aree pertinenziali dovrà essere progettata in modo da contenere l'inquinamento luminoso ed evitare la dispersione verso le aree agricole, mediante l'utilizzo di lampade a basso impatto, ad esempio lampade a vapore di sodio

a bassa pressione, posizionate verso il basso come previsto dalla normativa vigente in materia.
Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta a minimizzare le superfici impermeabilizzate.

Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione o Programma Integrato d'Intervento con possibilità di modifica del perimetro per un'oscillazione massima dell'area compresa entro +/-10% (variazione consentita sia in difetto che in eccesso solo per difformità fra superfici indicate nella presente scheda di PGT e rilievo celeri metrico con restituzione computerizzata).
Le previsione del Piano attuativo avranno carattere vincolante e produrranno gli effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

15.2 - ATCP COLDIROLO

Area posta tra la SS38 e la Ferrovia, un ambito per lo più edificato, principalmente da strutture artigianali, produttive e commerciali.
La zona è ben servita da urbanizzazioni primarie e reti viarie di comunicazione.
Il DdP propone l'ambito in area di trasformazione soggetta a parametri urbanistici ed edilizi fissati e coerenti con gli ambiti produttivi e commerciali.
Obiettivo dell'Amministrazione è la definizione dei servizi pubblici nell'ambito e la salvaguardia di un'area quale connessione fra le zone edificate e l'ampia area a verde sottoposta a Tutela (TUTELA 1 nel PdR).

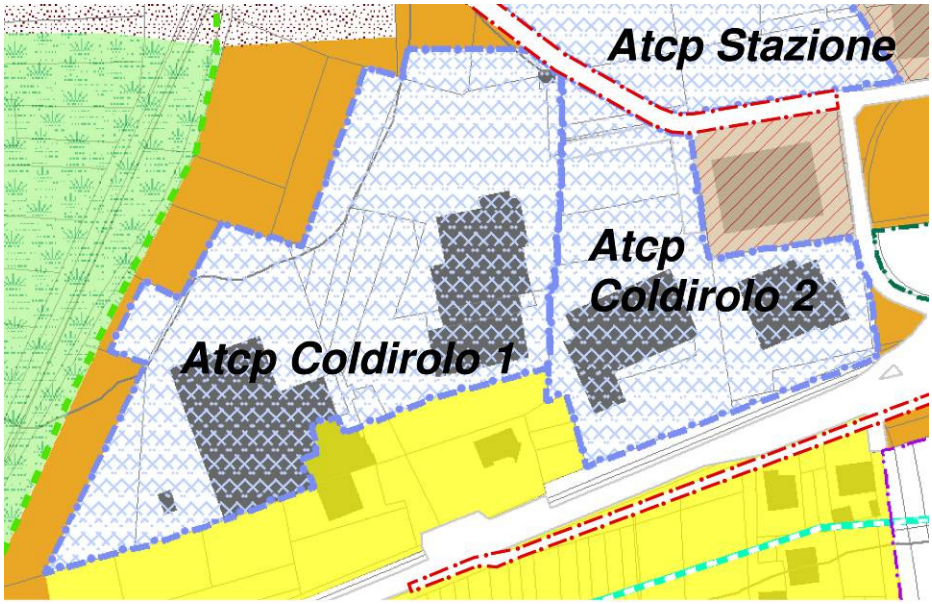
L'ambito è stato suddiviso in due distinti ambiti di trasformazione (COLDIROLO 1 e COLDIROLO 2) pur essendo simili obiettivi e destinazioni sia esistenti che insediabili.

La verifica delle superfici realizzabili, secondo indici e parametri indicati per l'ambito, dovranno essere comprensive delle strutture esistenti entro il comparto.

Modalità di attuazione
Piano di Lottizzazione o Programma Integrato d'Intervento con possibilità di modifica del perimetro per un'oscillazione massima dell'area compresa entro +/-10% (variazione consentita sia in difetto che in eccesso solo per difformità fra superfici indicate nella presente scheda di PGT e rilievo celeri metrico con restituzione computerizzata).
Le previsione del Piano attuativo avranno carattere vincolante e produrranno gli effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

1. INDIVIDUAZIONE ATCP COLDIROLO 1 E 2
   ESTRATTO TAVOLA DISCIPLINA DELLE AREE DEL DDP

(VISTA NON IN SCALA)



Legenda

- Perimetro centro edificato
- Ambito residenziale di espansione C2
- Aree disciplinate dal PdS
- Ambiti consolidati C2 a normativa speciale
- Ambito per attività commerciali e artigianali 2
- Ambito produttivo di completamento
- ATP Ambito di trasformazione produttivo
- ATCP Ambito di trasformazione commerciale -produttivo
- Area di compensazione
- Limite Fascia B PAI
- Rispetto ferroviario
- Nuova Viabilità
- Pista ciclabile in previsione

15.2a - ATCP Coldirolo 1

1. INDIVIDUAZIONE ATCP COLDIROLO 1

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA A ORTOFOTO *(VISTE NON IN SCALA)*

••••• Limite Ambito di trasformazione

Prescrizioni

Destinazioni d'uso ammesse: Commerciali (solo di tipo di vicinato, pubblici esercizi), Terziarie e artigianato di servizio (che non arrechino rumore o emissioni di fumi, siano attività compatibili con la residenza).

Dati urbanistici:	Superficie territoriale	mq.	14.000
	Indice utilizzazione territoriale base	mq/mq	0,32
	Indice territoriale minimo	mq/mq	0,40
	Indice territoriale massimo *	mq/mq	0,50
	Rapporto di copertura		45%
	Superficie Drenante		20%
	Altezze	mt	9,00

L'intervento per poter essere ammesso deve raggiungere l'indice di utilizzazione territoriale minimo.

L'Indice di utilizzazione Territoriale base deve essere incrementato fino al raggiungimento dell'indice minimo o massimo mediante il ricorso a fattori premiali (massimo 25%) e/o perequativi quali:

- qualità del progetto nel rispetto all'efficienza energetica (vedi cap. 12.2) - raggiungendo la classe energetica A (+ 10% dell'indice base);
- realizzazione obbligatoria di standard qualitativo o relativa monetizzazione, con le modalità di cui al precedente Capitolo 12 punto 3 (+15% dell'indice base).
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree per servizi oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree poste in ambito produttivo consolidato, previa sottoscrizione di atto di asservimento.

La premiabilità per la qualità del progetto può essere assegnata anche per interventi sugli edifici esistenti, per miglioramento efficienza energetica (max 5% indice base).

** L'indice territoriale massimo potrà essere raggiunto solo nel caso in cui nella convenzione venga stabilita la cessione, anche parziale, di aree a standard poste ad ovest del lotto di proprietà.*

Nel conteggio della Superficie Territoriale sono da comprendere i fabbricati esistenti.
Nella verifica degli indici e parametri urbanistici sono da conteggiare le superfici coperte e Lorde di Pavimento realizzate.
La verifica degli indici e parametri urbanistici sarà determinata dalla sommatoria fra elementi in progetto ed elementi esistenti.

Indicazioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
La dotazione andrà definita in sede di pianificazione attuativa, in funzione delle destinazioni d'uso da insediare.
Si prescrive, a carico degli attuatori, la realizzazione di:

- tutte le opere di urbanizzazione primaria del lotto, sottoservizi, illuminazione, parcheggi pubblici o di uso pubblico secondo la dotazione richiesta all'art. 9 delle NTA del PdR (con eventuale possibilità di monetizzazione), frammisti ad aree verdi alberate con pavimentazioni drenanti, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali.

La dotazione complessiva di aree per servizi dovrà rispettare i minimi di legge, fatta salva l'eventuale monetizzazione ove ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale.

I confini dell'Ambito di Trasformazione con l'area di interesse pubblico dovranno essere piantumati con alberature d'alto fusto alternate a siepi creando delle macchie al fine di costituire una barriera filtro fra le due aree.

Per le opere pubbliche si determineranno nell'accordo di programma in funzione di quanto realizzato rispetto agli obiettivi specifici dell'AT sopra elencati.
Lo standard qualitativo potrà essere corrisposto parzialmente o totalmente attraverso la cessione di aree a standard poste ad ovest del comparto dell'AT (cessione obbligatoria nel caso di impiego dell'Itmax).

Intervento a Compensazione ambientale:
Si prescrive, a tutela della vasta area a verde a ovest dello stesso ATC, che lungo il lato ovest dell'ambito venga mantenuta la vegetazione arborea esistente ed implementata ove possibile, attraverso la piantumazione di un filare ad alto fusto a fila

semplice o doppia e ad impianto fitto, o attraverso la costituzione di macchie boscate con essenze arboree ed arbustive autoctone. Tale barriera verde dovrà essere il più possibile continua sul fronte ovest in modo da contenere polveri, rumori e luci.

Vedasi modalità per formazione Fasce Boscate o Filari, riportate nelle descrizioni generali degli ambiti di trasformazione (Cap. 14.2) - Descrizione Sesto d'impianto per fasce boscate.

Per le strutture, dovranno essere evitate le facciate a vetro trasparenti o riflettenti, ovvero andranno apposte su di esse idonee strutture anticollisione. Dovranno essere evitati collegamenti a linee elettriche/telefoniche con cavi aerei sprovvisti di adeguati sistemi per renderli visibili (boe, spirali, birdflight diverters); da preferire gli allacciamenti interrati.
L'illuminazione notturna delle aree pertinenziali dovrà essere progettata in modo da contenere l'inquinamento luminoso ed evitare la dispersione verso le aree agricole, mediante l'utilizzo di lampade a basso impatto, ad esempio lampade a vapore di sodio a bassa pressione, posizionate verso il basso come previsto dalla normativa vigente in materia.
Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta a minimizzare le superfici impermeabilizzate.

15.2b - ATCP Coldirolo 2

INDIVIDUAZIONE ATCP COLDIROLO 2

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA A ORTOFOTO *(VISTA NON IN SCALA)*

••••• Limite Ambito di trasformazione

L'ambito si affaccia direttamente sulla SS38.

Per tale ambito è importante la soluzione degli innesti presenti sulla stessa statale, in quanto sono ritenuti pericolosi. Nella progettazione del piano attuativo dovrà essere presente una proposta risolutiva della problematica esistente.

All'interno del comparto vi sono container realizzati con permessi edilizi che imponevano la temporaneità del manufatto. Tali costruzioni dovranno essere rimosse prima della chiusura della convenzione.

Prescrizioni

Destinazioni d'uso ammesse: Commerciali (solo di tipo di vicinato, pubblici esercizi), Terziarie e artigianato di servizio (purchè non arrechino rumore o emissioni di fumi, siano attività compatibili con la residenza).

Dati urbanistici:	Superficie territoriale	mq.	7.100
	Indice utilizzazione territoriale base	mq/mq	0,32
	Indice territoriale minimo	mq/mq	0,40
	Indice territoriale massimo	mq/mq	0,50
	Rapporto di copertura		45%
	Superficie Drenante		20%
	Altezze	mt	9,00

L'intervento per poter essere ammesso deve raggiungere l'indice di utilizzazione territoriale minimo.

L'Indice di utilizzazione Territoriale base deve essere incrementato fino al raggiungimento dell'indice minimo o massimo mediante il ricorso a fattori premiali (massimo 25% It base) e/o perequativi quali:

- qualità del progetto nel rispetto all'efficienza energetica (vedi cap. 12.2);
- realizzazione obbligatoria di standard qualitativo o relativa monetizzazione, con le modalità di cui al precedente Capitolo 12 punto 3 (+15% dell'indice base).
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree per servizi oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree poste in Ambito Consolidato Commerciale-Artigianale 1 e 2, previa sottoscrizione di atto di asservimento.

La premiabilità per la qualità del progetto può essere assegnata anche per interventi sugli edifici esistenti, per miglioramento efficienza energetica (max 5% indice base).

Indicazioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

La dotazione andrà definita in sede di pianificazione attuativa, in funzione delle destinazioni d'uso da insediare.

Si prescrive, a carico degli attuatori, la realizzazione di:

- tutte le opere di urbanizzazione primaria del lotto, sottoservizi, illuminazione, parcheggi pubblici o di uso pubblico secondo la dotazione richiesta all'art. 9 delle NTA del PdR (con eventuale possibilità di monetizzazione), frammisti ad aree verdi alberate con pavimentazioni drenanti, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali.

La dotazione complessiva di aree per servizi dovrà rispettare i minimi di legge, fatta salva l'eventuale monetizzazione ove ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale.

15.3 - ATCP STAZIONE

Area posta a ridosso della Ferrovia, in un ambito per lo più edificato principalmente da strutture artigianali, produttive e commerciali. La zona è ben servita da urbanizzazioni primarie e reti di comunicazione.
Ora il DdP propone l'ambito di trasformazione con parametri urbanistici ed edilizi fissati e da sottoporre ad accordo di programma per la realizzazione di opere di interesse pubblico ritenute prioritarie dall'amministrazione comunale, in funzione dello stato di attuazione delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi, al momento di sottoscrizione della convenzione.

1. INDIVIDUAZIONE ATCP STAZIONE
   SOVRAPPOSIZIONE MAPPA A ORTOFOTO *(VISTE NON IN SCALA)*

••••• Limite Ambito di trasformazione

1. INDIVIDUAZIONE ATCP STAZIONE

ESTRATTO TAVOLA DISCIPLINA DELLE AREE DEL DDP

(VISTA NON IN SCALA)

Legenda

- Perimetro centro edificato
- Ambito residenziale di espansione C2
- Aree disciplinate dal PdS
- Ambiti consolidati C2 a normativa speciale
- Ambito per attività commerciali e artigianali 2
- Ambito produttivo di completamento
- ATP Ambito di trasformazione produttivo
- ATCP Ambito di trasformazione commerciale -produttivo
- Area di compensazione
- Limite Fascia B PAI
- Rispetto ferroviario
- Nuova Viabilità
- Pista ciclabile in previsione

Prescrizioni

Destinazioni d'uso ammesse: Commerciali (solo di tipo di vicinato, pubblici esercizi), Terziarie e artigianato di servizio (purchè non arrechino rumore o emissioni di fumi, siano attività compatibili con la residenza).

Dati urbanistici:	Superficie territoriale	mq.	4.715
	Indice utilizzazione territoriale base	mq/mq	0,32
	Indice territoriale minimo	mq/mq	0,40
	Indice territoriale massimo *	mq/mq	0,50
	Rapporto di copertura		45%
	Superficie Drenante		20%
	Altezze	mt	9,00

L'intervento per poter essere ammesso deve raggiungere l'indice di utilizzazione territoriale minimo.

L'Indice di utilizzazione Territoriale base deve essere incrementato fino al raggiungimento dell'indice minimo o massimo mediante il ricorso a fattori premiali (massimo 25%) e/o perequativi quali:

- qualità del progetto nel rispetto all'efficienza energetica (vedi cap. 12.2);
- realizzazione obbligatoria di standard qualitativo o relativa monetizzazione, con le modalità di cui al precedente Capitolo 12 punto 3 (+15% dell'indice base).
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree per servizi oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree poste in ambito Consolidato Commerciale-Artigianale 1 e 2, previa sottoscrizione di atto di asservimento.

Nella Convenzione dovranno essere evidenziate le aree a parcheggio da riservate alle attività esistenti nell'edificio ad est del presente Ambito di Trasformazione, nella misura delle vigenti autorizzazioni edilizie e/o commerciali.

A corredo del Piano Attuativo o della Programmazione Negoziata dovrà essere presentata una verifica idraulica della "tombinatura" presente sul fosso e dovranno essere predisposte delle camerette per ispezione e pulizia.

La costruzione dovrà rispettare le distanze come da normativa specifica (NTA PdR e Reticolo Idrico Minore).
La costruzione dovrà rispettare le distanze dalla rete ferroviaria come da fascia di rispetto vigente con approvazione dell'Ente proprietario.

Indicazioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
La dotazione andrà definita in sede di pianificazione attuativa, in funzione delle destinazioni d'uso da insediare.
Si prescrive, a carico degli attuatori, la realizzazione di:

- tutte le opere di urbanizzazione primaria del lotto, sottoservizi, illuminazione, parcheggi pubblici o di uso pubblico secondo la dotazione richiesta all'art. 9 delle NTA del PdR (con eventuale possibilità di monetizzazione), frammisti ad aree verdi alberate con pavimentazioni drenanti, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali.

La dotazione complessiva di aree per servizi dovrà rispettare i minimi di legge, fatta salva l'eventuale monetizzazione ove ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale.

Modalità di attuazione
Piano di Lottizzazione o Programma Integrato d'Intervento con possibilità di modifica del perimetro per un'oscillazione massima dell'area compresa entro +/-10% (variazione consentita sia in difetto che in eccesso solo per difformità fra superfici indicate nella presente scheda di PGT e rilievo celeri metrico con restituzione computerizzata).
Le previsione del Piano attuativo avranno carattere vincolante e produrranno gli effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

15.4 - ATP VENZA

L'ambito di trasformazione è collocato a nord della Ferrovia.

E' un piccolo ambito individuato quale possibile trasformazione produttiva per eventuale ampliamento dell'attività esistente a nord dell'area stessa.

1. INDIVIDUAZIONE ATP VENZA

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA A ORTOFOTO *(VISTE NON IN SCALA)*

••••• Limite Ambito di trasformazione

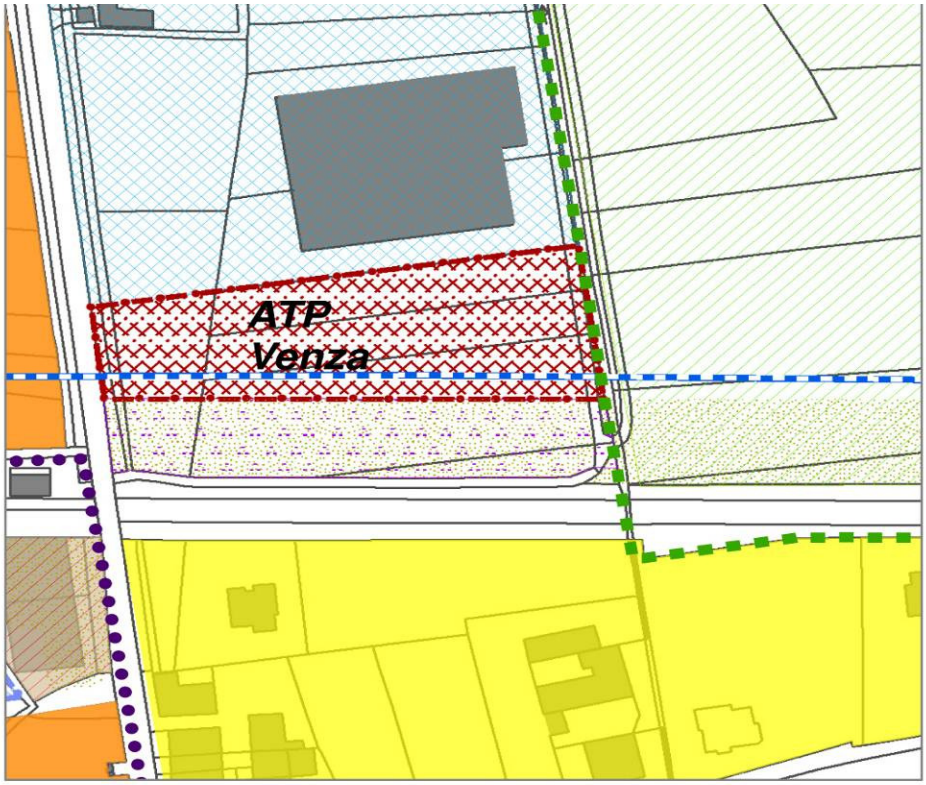
..... Limite ambito a compensazione

△ Ambito a compensazione

2. INDIVIDUAZIONE ATP VENZA

ESTRATTO TAVOLA DISCIPLINA DELLE AREE DEL DDP

(VISTA NON IN SCALA)



Legenda

- Perimetro centro edificato
- Ambito produttivo di completamento
- Ambito residenziale di espansione C2
- Aree disciplinate dal PdS
- ATP Ambito di trasformazione produttivo
- Area di compensazione
- Rispetto ferroviario
- Zona di tutela 1
- Limite Fascia B PAI
- Pista ciclabile in previsione

Prescrizioni

Destinazioni d'uso ammesse: produttive possibilmente orientate a tecnologie innovative.

Dati urbanistici:	Superficie territoriale	mq.	3.550
	Indice utilizzazione territoriale base	mq/mq	0,32
	Indice territoriale minimo	mq/mq	0,40
	Indice territoriale massimo *	mq/mq	0,50
	Rapporto di copertura		45%
	Superficie Drenante		20%
	Altezze	mt	9,00
	Area a compensazione	mq.	2.250

L'intervento per poter essere ammesso deve garantire la realizzazione delle opere compensative con mantenimento del verde e realizzare lo standard qualitativo o relativa monetizzazione, con le modalità di cui al precedente cap. 12.3.

L'Indice di utilizzazione Territoriale può essere incrementato fino al raggiungimento dell'indice massimo mediante il ricorso a fattori premiali (massimo 25%) e/o perequativi quali:

- qualità del progetto nel rispetto all'efficienza energetica (vedi cap. 12.2);
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree per servizi oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree poste in ambiti produttivi consolidati previa sottoscrizione di atto di asservimento.

Indicazioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

La dotazione andrà definita in sede di pianificazione attuativa, in funzione delle destinazioni d'uso da insediare.

Si prescrive, a carico degli attuatori, la realizzazione di:

- tutte le opere di urbanizzazione primaria del lotto, sottoservizi, illuminazione, parcheggi pubblici o di uso pubblico secondo la dotazione richiesta all'art. 9 delle NTA del PdR (con eventuale possibilità di monetizzazione), frammisti ad aree verdi alberate con pavimentazioni drenanti, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali.

La dotazione complessiva di aree per servizi dovrà rispettare i minimi di legge, fatta salva l'eventuale monetizzazione ove ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale.

Intervento a Compensazione ambientale:

Si prescrive la sistemazione a verde piantumato, con sistema a *Fasce Boscate* in accordo con le FFSS nell'area interposta fra la ferrovia e l'area di trasformazione, tale intervento dovrà essere completato prima del rilascio del certificato di agibilità delle opere da realizzarsi entro l'ambito di trasformazione.

Si prescrive inoltre la sistemazione a verde piantumato con *filare ad alto fusto* lungo il lato est dell'ambito, lungo il canale esistente, quale mascheramento anti-rumore, anti-polvere e anti-inquinamento luminoso.

Vedasi modalità per sesto d'impianto Fasce Boscate e Filari, riportate nelle descrizioni generali degli ambiti di trasformazione (Cap. 14.2).

Per le strutture, dovranno essere evitate le facciate a vetro trasparenti o riflettenti, ovvero andranno apposte su di esse idonee sagome anticollisione. Dovranno essere evitati collegamenti a linee elettriche/telefoniche con cavi aerei sprovvisti di adeguati sistemi per renderli visibili (boe, spirali, birdflight diverters); da preferire gli allacciamenti interrati.

L'illuminazione notturna delle aree pertinenziali dovrà essere progettata in modo da contenere l'inquinamento luminoso ed evitare la dispersione verso le aree agricole, mediante l'utilizzo di lampade a basso impatto, ad esempio lampade a vapore di sodio a bassa pressione, posizionate verso il basso come previsto dalla normativa vigente in materia.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta a minimizzare le superfici impermeabilizzate.

Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione o Programma Integrato d'Intervento con possibilità di modifica del perimetro per un'oscillazione massima dell'area compresa entro +/-10% (variazione consentita sia in difetto che in eccesso solo per difformità fra superfici indicate nella presente scheda di PGT e rilievo celeri metrico con restituzione computerizzata).

Le previsione del Piano attuativo avranno carattere vincolante e produrranno gli effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

15.5 – ATP GAMBEZ

L'ambito di trasformazione è collocato a nord dell'abitato di Rogolo, in una zona interessata da due destinazioni: agricolo e produttivo.

Elementi emergenti dell'intorno sono rappresentati dalla Strada Statale 38 a sud rispetto al lotto e dalla ferrovia che ne delimita il lato nord. A sud della strada statale vi è un'area commerciale-artigianale ormai consolidata.

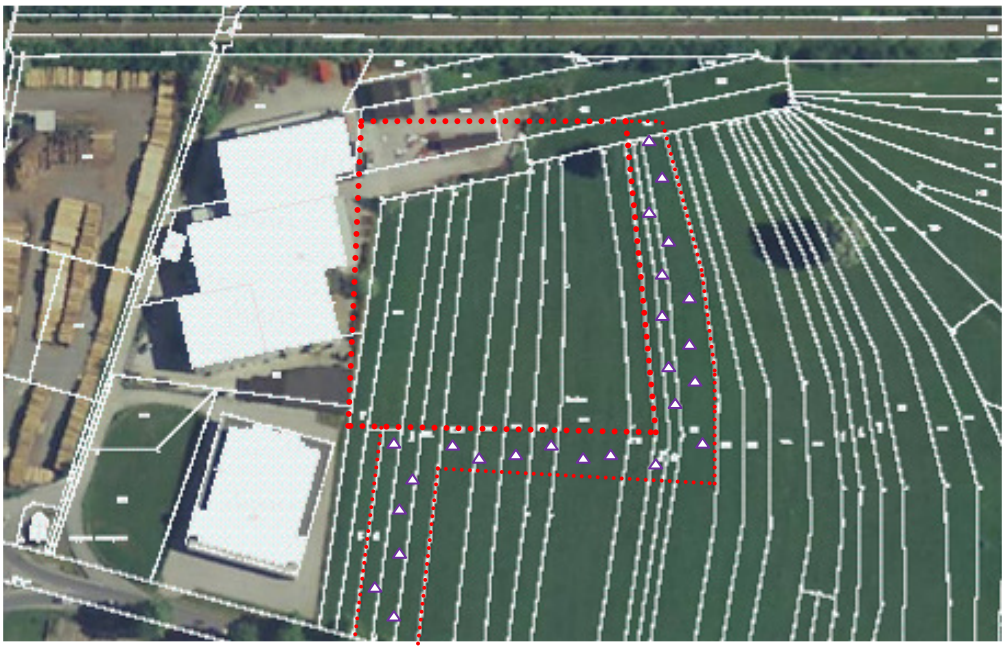
Si propone l'ambito di trasformazione al fine di rispondere alla richiesta di due strutture produttive esistenti, con ottimo andamento produttivo, di ampliare l'attività per sviluppare settori innovativi dell'attività stessa.

Ad est del comparto il DdP impone la salvaguardare di un'ampia area verde, pertanto prescrive la creazione di un'area filtro a verde, anteposta fra l'ambito di trasformazione e l'ambito di tutela.

Per la particolarità del sito, nel DdP si delineano le linee guida d'intervento, affinché sia chiara, agli operatori interessati, la necessità di presentare un progetto di qualità sia edilizio che ambientale.

1. <u>INDIVIDUAZIONE ATP GAMBEZ</u>

   SOVRAPPOSIZIONE MAPPA A ORTOFOTO *(VISTA NON IN SCALA)*



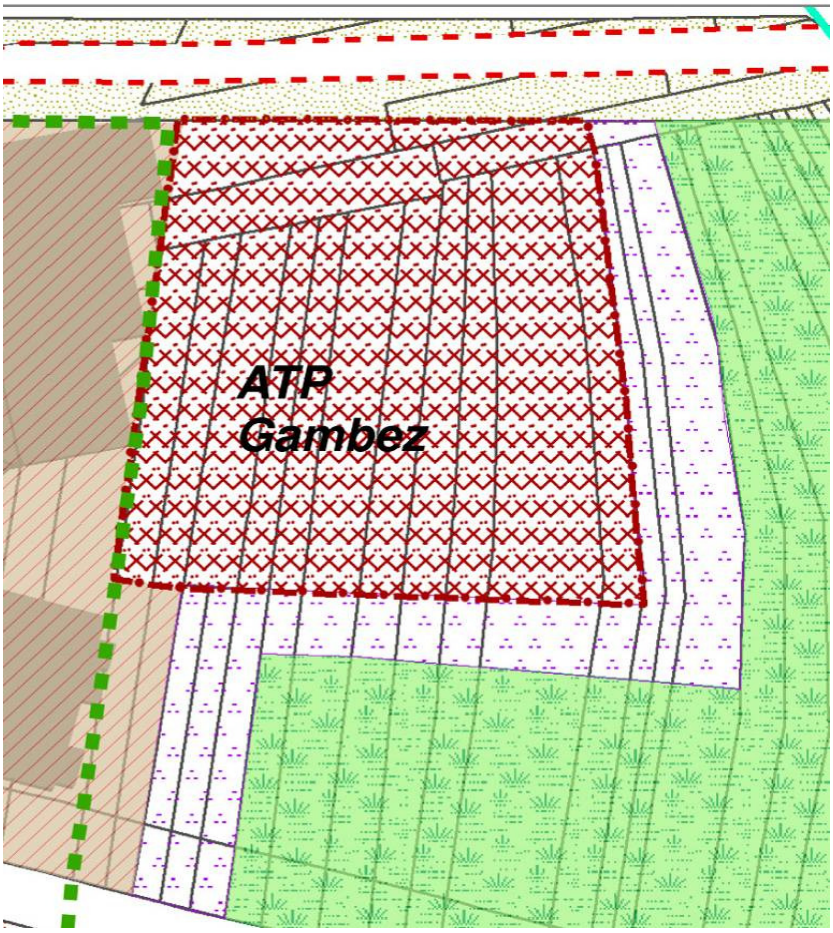
••••• Limite Ambito di trasformazione

..... Limite ambito a compensazione △ Ambito a compensazione

2. INDIVIDUAZIONE ATP GAMBEZ

ESTRATTO TAVOLA DISCIPLINA DELLE AREE DEL DDP

(VISTE NON IN SCALA)



Legenda

- Perimetro centro edificato
- Ambito per attività commerciali e artigianali 2
- ATP Ambito di trasformazione produttivo
- Area di compensazione
- Aree disciplinate dal PdS
- Limite Fascia C PAI
- Rispetto ferroviario
- Zona di tutela 2
- Strade da riqualificare
- Nuova Viabilità

Prescrizioni

Destinazioni d'uso ammesse: esclusivamente ampliamento dell'attività condotta nella struttura esistente sul lotto confinante ad ovest.

Potrà insediarsi la medesima attività produttiva, attività che introducono sistemi innovativi direttamente collegati all'attività in essere, ammettendo anche spazi commerciali per la vendita diretta della produzione.

Le attività innovative non dovranno presentare emissioni di fumi e/o sostanze inquinanti (anche a basso rischio) e olfattive nell'atmosfera. Non dovranno essere di tipo produttivo/industriale di tipo insalubre (vd. elenchi ministeriali).

Tali limitazioni sono conseguenti all'indirizzo di salvaguardia dell'area di tutela posta ad est.

Dati urbanistici:	Superficie territoriale	mq.	9.125
	Indice utilizzazione territoriale base	mq/mq	0,32
	Indice territoriale minimo	mq/mq	0,40
	Indice territoriale massimo *	mq/mq	0,50
	Rapporto di copertura		45%
	Superficie Drenante		20%
	Altezze	mt	11,00
	Area a compensazione	mq.	4.400

L'intervento per poter essere ammesso deve garantire la realizzazione delle opere compensative con mantenimento del verde e realizzare lo standard qualitativo o relativa monetizzazione, con le modalità di cui al precedente cap. 12.3.

L'Indice di utilizzazione Territoriale può essere incrementato fino al raggiungimento dell'indice massimo mediante il ricorso a fattori premiali e/o perequativi quali:

- qualità del progetto nel rispetto all'efficienza energetica (vedi cap. 12.2);
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree per servizi oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree poste in ambiti produttivi consolidati previa sottoscrizione di atto di asservimento.

Indicazioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

La dotazione andrà definita in sede di pianificazione attuativa, in funzione delle destinazioni d'uso da insediare.

Si prescrive, a carico degli attuatori, la realizzazione di:

- tutte le opere di urbanizzazione primaria del lotto, sottoservizi, illuminazione, parcheggi pubblici o di uso pubblico secondo la dotazione richiesta all'art.9 delle NTA del PdR (con eventuale possibilità di monetizzazione), frammisti ad aree verdi alberate con pavimentazioni drenanti, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali.

La dotazione complessiva di aree per servizi dovrà rispettare i minimi di legge, fatta salva l'eventuale monetizzazione ove ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale.

Intervento a Compensazione ambientale:

Si prescrive l'acquisizione delle aree appositamente indicate sulla scheda dell'ATPC Gambez, ad est delle aree trasformabili e mantenimento a verde piantumato, da piantumare con sistema a fasce boscate.

Vedasi modalità per sesto d'impianto Fasce Boscate riportate nelle descrizioni generali degli ambiti di trasformazione (Cap. 14.2).

Dovranno essere realizzati dei filari alberati di mitigazione anche sul fronte nord del lotto, con impiego di alberi d'alto fusto alternati ad arbusti e rispettando l'uso di essenze autoctone.

E' ammessa la cessione al Comune dell'area verde piantumata a scomputo dello standard qualitativo.

Cessione da effettuarsi con la convenzione e comunque in concomitanza del rilascio del Permesso di Costruire.

L'obiettivo è quello di contenere rumori, polveri e luci verso le aree agricole, oltre che a creare un mascheramento visivo dalla strada statale e dall'abitato principale di Rogolo.

La progettazione dovrà evitare facciate a vetro trasparenti o riflettenti, ovvero andranno apposte su di esse idonee sagome anticollisione. Dovranno essere evitati collegamenti a linee elettriche/telefoniche con cavi aerei sprovvisti di adeguati sistemi per renderli visibili (boe, spirali, birdflight diverters); da preferire gli allacciamenti interrati.

L'illuminazione notturna delle aree pertinenziali dovrà essere progettata in modo da contenere l'inquinamento luminoso ed evitare la dispersione verso le aree agricole, mediante l'utilizzo di lampade a basso impatto, ad esempio lampade a vapore di sodio a bassa pressione, posizionate verso il basso come previsto dalla normativa vigente in materia.
Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta a minimizzare le superfici impermeabilizzate.

Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione o Programma Integrato d'Intervento con possibilità di modifica del perimetro per un'oscillazione massima dell'area compresa entro +/-10% (variazione consentita sia in difetto che in eccesso solo per difformità fra superfici indicate nella presente scheda di PGT e rilievo celeri metrico con restituzione computerizzata).

Le previsione del Piano attuativo avranno carattere vincolante e produrranno gli effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

CAP. 15-bis - AMBITI DI TRASFORMAZIONE ZONA MONTANA – SCHEDE GUIDA

Sono ambiti di trasformazione posti in zona di Erdona – Pra Riva – Masonacce e Pra Tagliata.
Si riprendono delle previsioni che nascono dalla lettura del PRG.
Detti lotti individuati in ambiti prettamente agricoli ma stralciati dalla normativa specifica agricola. L'edificazione non compete solo all'imprenditore agricolo, la capacità edificatoria è propria del lotto indirizzata esclusivamente a residenze turistiche di tipo non permanente.
Ad ogni lotto è attribuita una specifica volumetria che non varia rispetto all'estensione del lotto.
I lotti seguono una specifica numerazione prevista sia nel Documento di Piano che nel Piano delle Regole, in quanto alcuni lotti erano già edificabili nel PRG previgente (disciplinati dal PdR) ed altri sono disciplinati dal DdP in quanto ambiti di trasformazione in quanto individuati dal PGT.
Rispetto alla capacità edificatoria prevista dal PRG non si effettuano incrementi ma delocalizzazione di aree poste in aree non ritenute consone alla trasformazione per motivi di sicurezza idrogeologica.

Il frazionamento di un terreno non comporta l'aumento delle capacità edificatorie, così come nell'eventuale passaggio di proprietà parziale di un lotto, quindi che ha subito frazionamento, dovrà essere indicato a quale porzione, dei due che si sono generati, compete l'edificabilità.
Sono sempre da verificare le misure compensative/mitigative indicate nello studio di incidenza, oltre a prescrivere la valutazione di incidenza specifica al singolo intervento.

Indicazioni progettuali

I nuovi interventi di edificazione dovranno garantire:

- la correlazione dei tipi edilizi di origine rurale, edificazione su due piani, con rispetto delle proporzioni della misure in pianta (per lo più forme rettangolari), impiego della pietra e divieto tassativo delle finiture esterne con "intonaco a civile";
- serramenti in legno, vietato il simil-legno, gli oscuranti preferibilmente interni saranno costituiti da ante in legno, sono vietate le tapparelle;
- evitare la formazione di balconi e portici, che, comunque, non potranno avere sporto superiore a mt. 1.00, è vietato l'impiego di parapetti in legno prefabbricati

non tipici della zona, vietata la formazione di portici con tettucci così come le forme ad arco;

- prevedere coperture con struttura in legno e manto in ardesia o lastre di zinco-titanio, e sporti di gronda minimi (max mt 0.80 a copertura di terrazzi su altri fronti max cm 30 o meglio la sola pioda in sporgenza);
- sono ammesse proposte tipologiche moderne, purchè sia chiara la lettura di proporzioni e forme in sintonia con le costruzioni rurali dell'ambito alpino;
- non si ritengono idonee le case prefabbricate in legno in quanto non riscontrabili nelle tipologie locali.

Non è ammessa la realizzazione di vani accessori, (box autoveicoli o depositi attrezzi) alla residenza se non nel corpo principale. Non sono ammessi corpi pertinenziali esterni al fabbricato, neppure gli interrati.

Non sono ammesse recinzioni del lotto salvo piccole staccionata di protezione in zone con elevate pendenze. E' esclusa la realizzazione di muri di sostegno e/o di delimitazione della proprietà.

E' concessa la formazione di piccoli barbecue a ridosso di uno dei muri perimetrali, o muri di sostegno dei terreni in prossimità di case d'abitazione ma non la realizzazione di strutture a copertura del barbecue.

Il ripristino delle aree di scavo, sbancamento o alterate per la formazione del cantiere al termine dei lavori dovrà avvenire accuratamente rispettoso della naturalità del luogo circostante: evitare forti alterazioni dell'andamento naturale dei terreni e procedere all'inerbimento con l'impiego di semenze locali. Anche le essenze arboree o arbustive dovranno essere autoctone, non sono ammesse piante non locali.

I progetti sono da giudicare anche per la qualità estetica e per l'armonioso inserimento paesaggistico.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a valutazione della Commissione Paesaggio, anche se non ricadenti entro il vincolo della L.R. 42/2004. I pareri possono essere negati anche per fattori estetici e per mancanza di integrazione con il paesaggio circostante.

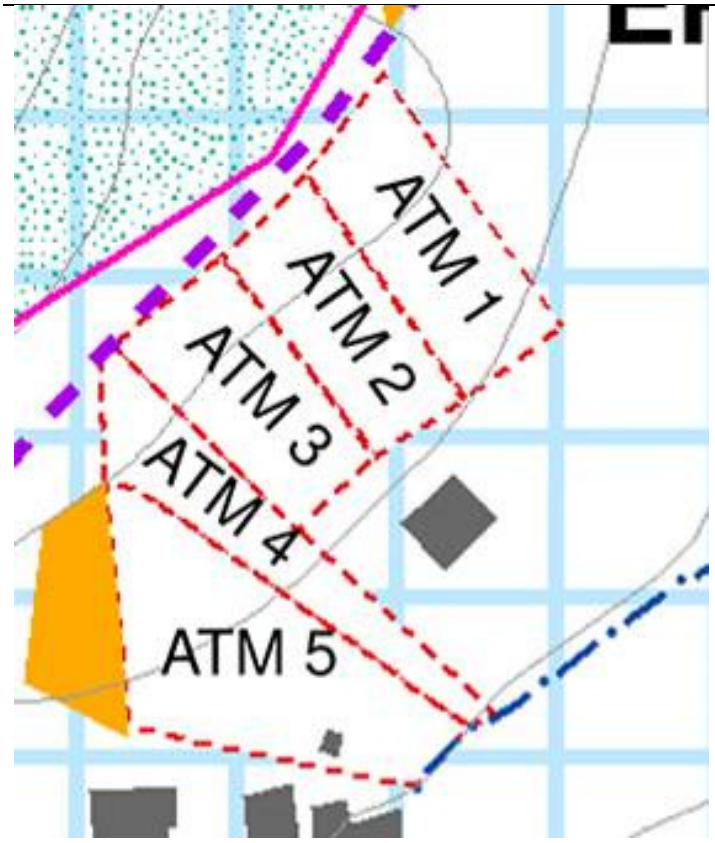
Gli interventi ricadenti nel Parco delle Orobie Valtellinesi dovranno rispettare la sua specifica normativa oltre a quanto sopra esposto.

Qualsiasi intervento ricadenti in SIC e ZPS dovrà far riferimento, oltre a quanto esposto nei punti precedenti, a quanto riportato nel PPR, riprendendo l'art. 17 punto 2 del Titolo III, e riportato all'art.2.4 delle norme del Piano delle Regole.

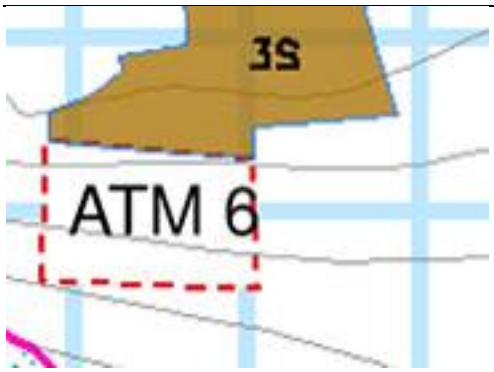
Definizione lotti edificabili

ATM – ERDONA Immagine non in scala – Estratti dalla tav. PdR 02b

Estratto 1



Estratto 2

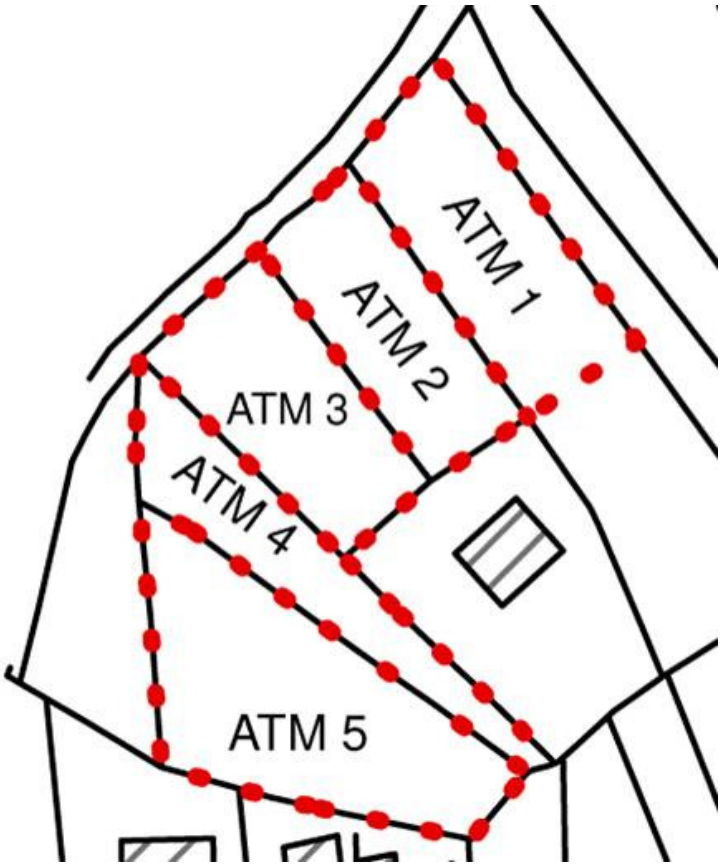


LEGENDA

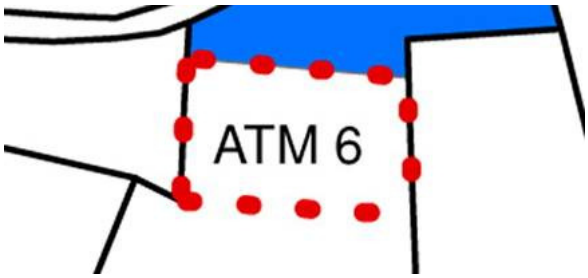
- - - - -	Perimetro Ambito Trasformazione Montano (ATM)
1 – 2 - 3	Numero identificativo

ATM – ERDONA Immagine non in scala – Estratti dalla tav. PdR 02c

Estratto 1



Estratto 2



LEGENDA	
• • • • • • • • •	Perimetro Ambito Trasformazione Montano (ATM)
1 – 2 - 3	Numero identificativo

I lotti sono denominati AMBITI DI TRASFORMAZIONE MONTANI - ATM

In località Erdona, sono individuati i seguenti ambiti

ATM 1

ATM 2

ATM 3

ATM 4

ATM 5

ATM 6

PRAMETRI URBANISTICI

Sono paragonabili ai lotti Binati previsti nel PdR art.17.3

Volumetria massima			
per singolo lotto	mc	200	
Altezza massima:	mt	6.50	
Dc:	mt	5.00	o aderenza.
De:	mt	10.00	
Ds:	mt	7.50	da strada carrabile
	Mt	5.00	da sentiero

Può essere richiesto Permesso di Costruire in forma separata e in tempi diversi fra i due lotti, in allegato alla prima domanda dovrà essere presentata convenzione fra i due lotti binati e sottoscritta dai rispettivi proprietari.

E' preferibile convenzione sull'insieme dei lotti da depositare con il primo permesso di costruire.

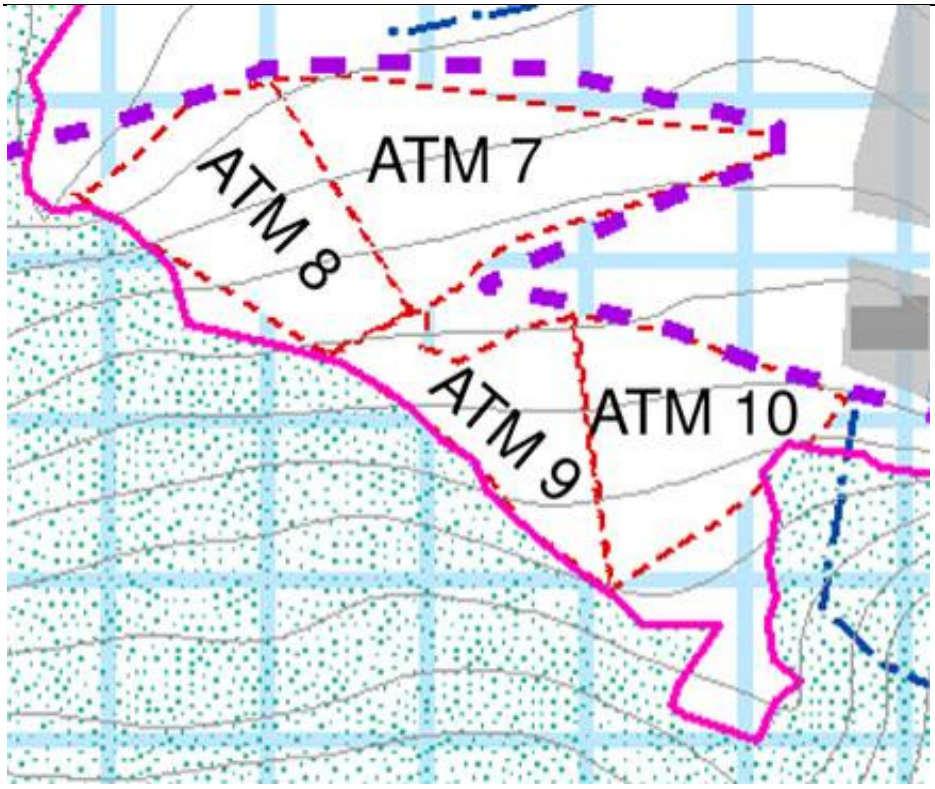
Nella convenzione deve essere chiaro il rapporto di servitù che si instaura, e il rispetto della scelta tipologica sia architettonica che edilizia delle costruzioni, proposte progettuali complessive.

Ogni lotto dovrà garantire almeno due posti auto o monetizzare l'equivalente dell'opera da destinare all'ampliamento dell'area pubblica destinata a parcheggio in Erdona, a nord dei lotti medesimi, o alla realizzazione di altro servizio ritenuto più opportuno dall'amministrazione comunale, ma sempre localizzato in Erdona.

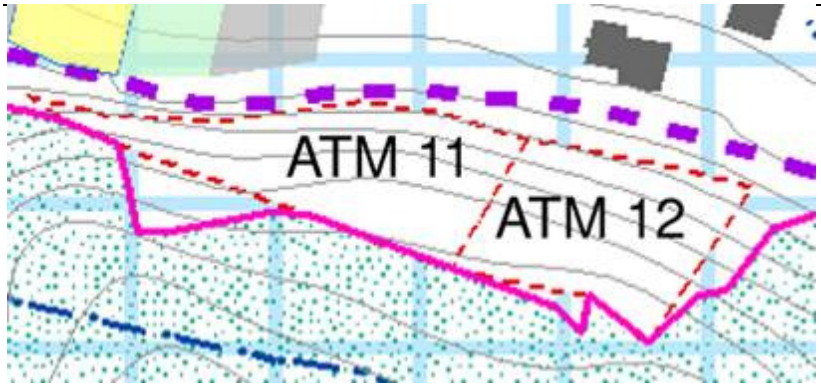
Definizione lotti edificabili

ATM – MASONACCE Immagine non in scala – Estratti dalla tav. PdR 02b

Estratto 1



Estratto 2

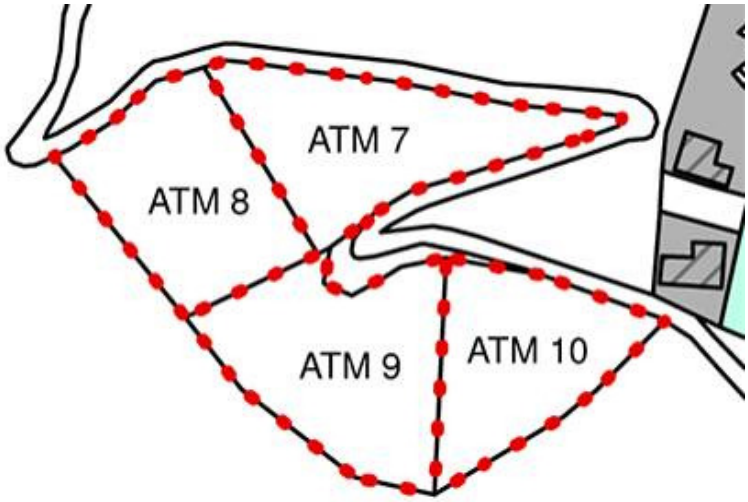


LEGENDA

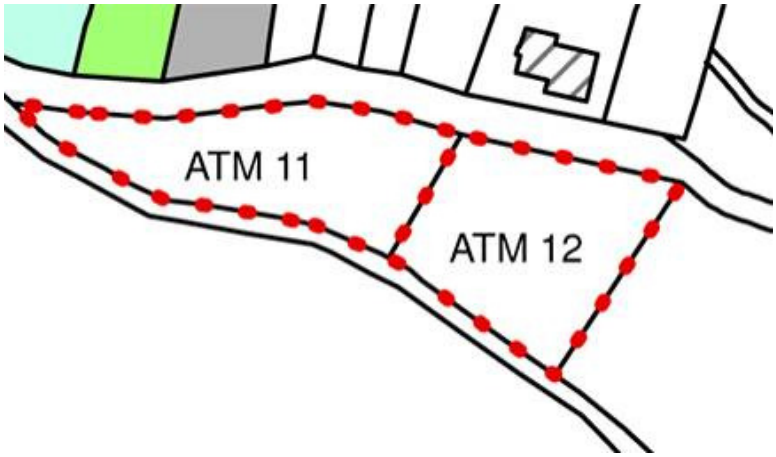
– – – – –	Perimetro Ambito Trasformazione Montano (ATM)
1 – 2 - 3	Numero identificativo
———	Perimetro bosco

ATM – MASONACCE Immagine non in scala – Estratti dalla tav. PdR 02c

Estratto 1



Estratto 1



LEGENDA	
••••••••••	Perimetro Ambito Trasformazione Montano (ATM)
1 – 2 - 3	Numero identificativo

I lotti sono denominati AMBITI DI TRASFORMAZIONE MONTANI - ATM

In località Masonacce sono individuati i seguenti ambiti:

ATM 7

ATM 8

ATM 9
ATM 10
ATM 11
ATM 12

PRESCRIZIONI

Sulla tavola PdR 02c sono indicati i mappali soggetti a possibile trasformazione, è stato evidenziato l'intero mappale come Ambito di Trasformazione per non equivocare nella possibilità di realizzare una singola costruzione di mc. 200, l'edificazione andrà comunque prevista nella parte di lotto esterna al perimetro del bosco come indicato nella tavola PdR 02b

PRAMETRI URBANISTICI

Sono paragonabili ai lotti Singoli previsti nel PdR art.17.3

Volumetria massima:	mc	200	
Altezza massima:	mt	7.00	
Dc:	mt	5.00	
De:	mt	10.00	
Ds:	mt	5.00	da strada
	mt	5.00	da sentiero

E' preferibile presentare convenzione sull'insieme dei lotti (per lo meno fra ATM 6-7 e fra ATM 8-9-10-11) da depositare con il primo permesso di costruire.
Ogni lotto dovrà garantire almeno due posti auto è preferibilmente l'individuazione di un'area comune a servizio di tutti i lotti o per lo meno per i due gruppi individuati.
La piazzuola dovrà avere dimensioni contenute con valutazione della minor incidenza nello sbancamento individuando la minor rottura della pendenza naturale del terreno.
E' consentito realizzare i manufatti di sostegno con l'impiego delle seguenti tecniche:
con h < mt. 1.00 in muratura con impiego di pietra locale
con h > mt. 1.00 con sistemi dell'ingegneria naturalistica
L'area dovrà evitare opere di pavimentazione in cls, asfalto o altro materiale non naturale, dovrà essere completamente permeabile.

ART. 16 - ALTRE DISPOSIZIONI

16.1 - Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Gli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria saranno determinati dal comune con le modalità di cui all'Art. 44 e 45 della L.R. 12 del 11.03.2005.

Si consente la riduzione fino al 50% della quota sul costo di costruzione per effetto premiale sugli interventi attestanti caratteristiche della "casa passiva". Il valore effettivo di riduzione verrà deliberata annualmente dalla giunta comunale e sarà applicabile a quegli interventi che non ricorrono al fattore premiale plano-volumetrico.

16.2 – Indicazioni di Coordinamento fra i vari strumenti e possibilità di deroga

Il PGT si fa carico della programmazione delle opere pubbliche, nel DdP sono enunciate direttive da recepire e sviluppare nel Piano dei Servizi, e dello sviluppo urbanistico attraverso DdP e Piano delle Regole.

E' recepito il piano geologico e la pianificazione sovraccomunale vigente nonché si rispettano le indicazioni di salvaguardia del proprio territorio, approfondendo nel dettaglio gli ambiti agricoli, di tutela, di valenza paesaggistiche.

La componente geologica ha determinato le scelte di piano ed è parte integrante dell'intero PGT. Ogni azione di trasformazione del territorio comunale dovrà essere verificata rispetto alla normativa geologica ed affrontare studi di approfondimento specifici come previsto in detto studio.

Rispetto alle previsioni di PGT è ammessa la facoltà di deroga per realizzazione o modifica di opere pubbliche, o private ma di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 765 del 06 agosto 1967 e art. 40 della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005.

La sola deroga per privati è ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche nei casi di cui alla L.R. 6 /1989 art. 19 e s.m.i..

Sono inoltre concesse deroghe al fine di consentire reperire spazi tecnologici per il posizionamento o l'installazione di servizi pubblici, cabine tecnologiche per rete elettrica, gas, telecomunicazioni e impianti di videosorveglianza (nel rispetto della normativa vigente di settore), opere per acquedotto comunale, rete fognaria ed eventuale raccolta acque bianche (vasche di raccolta, pompaggio e sollevamento), piazzuole per raccolta rifiuti, differenziata, piazzole per distributore acqua, latte o altro.

ART. 17 – DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

17.1 - DIMENSIONAMENTO DI PIANO COMPARTO RESIDENZIALE

Il PGT non prevede nuove aree di trasformazione, al fine della salvaguardia del territorio è stata effettuata la scelta di aumentare gli indici di edificabilità delle aree già esistenti nel PRG. Detti indici vengono aumentati con gradazione attraverso il ricorso a sistemi premiali (fino al massimo al 25% purchè in casa passiva) e attraverso il ricorso a trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree per servizi oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale e/o afferenti ad aree poste in ambiti residenziali previa sottoscrizione di atto di asservimento.
Sono inoltre stati individuati i lotti liberi per i quali si prevede l'applicazione di uno standard qualitativo e soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato. Tale scelta è determinata dalla necessità di risolvere alcune situazioni di interesse pubblico in detti luoghi.

La capacità insediativa dei lotti liberi è riportata nella seguente tabella.

AMBITO	***SUPERFICIE LOTTI LIBERI MQ***	***VOLUMETRIA ANCORA REALIZZABILE***
CONSOLIDATO 1	5.000	7.500
CONSOLIDATO 2	12.800	12.800
LOTTI P.C.C.	10.700	13.520
SOMMA		**33.820**

Assunto che:

- la quota di volume abitabile per abitante è pari a mc 150;
- l'attribuzione dei diritti edificatori per ciascun ambito territoriale definiti nel DdP è in linea con le previsioni inserite nel Piano dei Servizi;

- il numero degli abitanti insediabili nei nuclei storici e nelle zone agricole per effetto del recupero degli edifici esistenti è marginale, come pure vi è l'incertezza sulla reale propensione all'edificazione dei soggetti possessori di aree libere.

Dai dati sopra esposti ne deriva un potenziale insediativo pari a:
LOTTI LIBERI mc. 33.820 / mc/ab 150 = 225 abitanti

Tale potenziale insediativo potrà incrementarsi, realisticamente, in misura compresa tra il 5% e il 10% per effetto dei meccanismi premiali, stabiliti dal Piano delle Regole, o per effetto dei diritti edificatori derivanti dalle aree per servizi pubblici, come previsto nel Piano dei Servizi.
Raggiungendo un dato pari a **247** abitanti, calcolando l'incremento del 10%.

Gli abitanti residenti nel costruito esistente riferito sia agli insediamenti storici che agli ambiti consolidati sono al 31/12/2011 n. 559. Assunto che al 31/12/2009 gli abitanti erano n. 583, si assume questo dato come capacità del costruito.
Tale numero può incrementati per l'aumento edificatorio attribuito agli ambiti consolidati al fine di evitare ulteriore consumo di suolo, e per recupero di edifici nell'ambito storico. Si conteggia una capacità insediativa incrementata del 7%, raggiungendo un numero di **623** abitanti.

Concludendo, dalle analisi sopra riportate, si deduce che la capacità insediativa totale di piano è pari a **870** abitanti.

17.2 - DIMENSIONAMENTO DI PIANO SETTORE PRODUTTIVO–COMMERCIALE

Il territorio comunale urbanizzato di Rogolo è in gran parte interessato da destinazioni commerciali, artigianali e produttive. Gli ambiti proposti sono per lo più costruiti, le possibilità edificatoria sono rimandate ad ambiti di trasformazione, pensati per lo più per insediamenti in ampliamento di attività esistenti.
Nella tabella che segue si riportano le superfici di ambiti di trasformazione produttiva e commerciale.

AMBITO	SUPERFICIE A TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE A COMPENSAZIONE
ATCR FREGE'	2.460	1.125
ATCP STAZIONE	4.715	
ATP VENZA	3.550	2.250
ATP GAMBEZ	9.125	4.400
SOMMA	**19.850**	**7.775**

Sono invece due ambiti particolari i due "Coldirolo" in quanto la trasformazione è da zona edificabile residenziale ad ambito produttivo commerciale.
Il consumo di suolo non è quindi in aumento rispetto alle previsione del PRG.

AMBITO	SUPERFICIE TRASFORMAZIONE
ATCP COLDIROLO 1	14.000
ATCP COLDIROLO 2	7.100
SOMMA	**21.100**

La stima del dimensionamento di piano per la parte produttiva-commerciale è effettuata sulla base dei diritti edificatori esprimibili dalle aree di trasformazione urbanistica con destinazione produttiva.

Il documento di piano ha enunciato politiche di sostegno del commercio insediato, quale risorsa economica esistente nel paese. Da tale settore derivano richieste di adeguamento delle strutture esistenti in espansione, la presenza di strutture commerciali con forte affluenza, rafforza l'area anche per l'inserimento di nuove attività produttivo/commerciali.
La potenzialità insediativa prevista nel PGT sembrano in linea con lo sviluppo atteso.

ART. 18 - VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

(B.1 - Norme di Attuazione - art. 61-62)

18.1 – Comparazione della potenzialità insediativa residenziale del piano con la potenzialità residua del PRG.

Totale residuo di PRG	MC.	31.000
Totale capacità edificatoria PGT per attribuzione incrementi premiali	MC.	33.820

18.2 – Comparazione della potenzialità insediativa produttivo-commerciale del piano con la potenzialità residua del PRG.

Totale residuo di PRG	MQ.	3.000
Totale aree di trasformazione PGT	MQ	19.850

18.3 - Verifica di Compatibilità con il PTCP

18.3.1 - RESIDENZIALE

Le previsioni residenziali del PGT rientrano nei parametri di crescita prescritti dal PTCP,

18.3.2- PRODUTTIVO-COMMERCIALE

Le effettive nuove aree edificabili del sistema produttivo e commerciale sono pari a mq. 19.850.

Essendo Rogolo un Comune con numero fino 2.000 abitanti, la previsione di aree edificabili deve essere inferiore ad 1 Ha per rientrare nei parametri non di interesse sovra comunale.

Il PGT prevede una possibilità edificatoria superiore ai parametri di PTCP, pertanto il Piano andrà sottoposto a verifica di compatibilità con le previsione del Piano Provinciale.