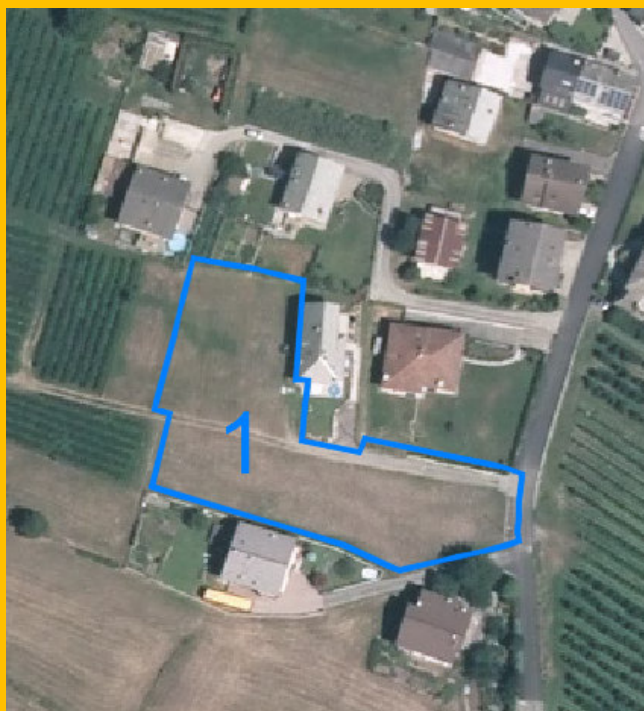
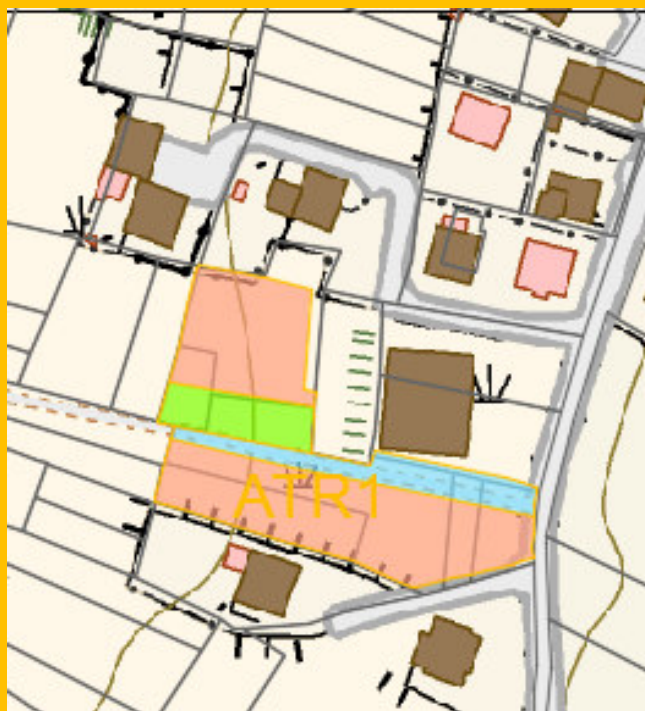


SCHEDA AMBITO – ATR 1

Ambito di trasformazione frazione Vione a quota 580m.s.l.m. a destinazione prevalentemente residenziale, di superficie territoriale pari a 3.105 mq.



SCALA 1:1000

PARCHEGGI
 VIABILITA' PERCORSI PEDONALI VERDE URBANO
 SUPERFICIE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA

ATR 1	LOCALITA'	SUPERFICIE TERRITORIALE		STANDARD O SERVIZIO D'AMBITO		SUPERFICIE D'AMBITO		
				PARCHEGGI VERDE URBANO	VIABILITA PERCORSI PEDONALI	SUPERFICIE COPERTA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI
			%	12% di S.T.	15% di S.T.	25% di S.T.	38% di S.T.	10% di S.T.
	VIONE	3105 mq	mq	373 mq	466 mq	776 mq	1180 mq	310 mq

ATR 1	PARAMETRI			DESTINAZIONI D'USO		STRUMENTO ATTUATIVO
	ALTEZZA FRONTE	ALTEZZA EDIFICIO	TIPOLOGIA	AMMESSE	NON AMMESSE	
			Edificio isolato su lotto monofamigliare	residenza	industriale	Piano Attuativo Unico
			edificio isolato su lotto plurifamigliare	commerciale dettaglio	artigianale	
	6,5 m	8,5 m		ricettivo non professionale	commerciale medie strutture	
					commerciale grandi strutture	
					turistico ricettivo professionale	
					strutture agricole	

INDICAZIONI OPERATIVE DI PIANO

In occasione della trasformazione dovrà essere prevista:

- una nuova viabilità di accesso al lotto che metta in comunicazione le due strade esistenti a nord e a sud dell'area, seguendo possibilmente il tracciato della strada in terra battuta esistente,
- dovranno essere garantite le dotazioni minime di aree a servizio previste nella scheda d'ambito,
- E' possibile la monetizzazione degli standard o dei servizi d'ambito nella misura del 50% della Superficie prevista.
- Tutte le aree destinate a standard o servizio d'ambito, potranno essere cedute o asservite al Comune di Mazzo di Valtellina su sua specifica indicazione.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE

Coerenza con previsioni pianificazione comunale esistente

L'ambito di trasformazione ART1 è una conferma delle previsioni del PGT vigente approvato con delibera del C.C. n. 18 del 28.07.2020.

Vincoli derivanti da pianificazione di livello sovraordinato

L'area individuata ricade per oltre la metà della superficie nella fascia di rispetto dai fiumi 150m come previsto dall'art. 142 lettera b del D.Lsg. 42/04.

Vincoli idrogeologici

L'area non interessa vincoli di carattere idrogeologico.

Elementi paesaggistici ed ambientali

L'area individuata interessa l'ambito di solco vallivo della Valle Castelletto, interessa per intero la sommità del conoide di deiezione su cui sorge l'abitato di Vione; l'area confina con il Territorio Urbano Consolidato.

Sensibilità paesaggistica ed ambientale

Dalla disamina e classificazione per grado di sensibilità delle componenti paesaggistiche ed ambientali (DUSAF), l'area individuata risulta per la parte maggiore in classe di sensibilità 2 – Con valore medio.

Compatibilità con vincolistica e previsioni PTR

L'area individuata risulta parzialmente all'interno del corridoio ecologico primario come definito dal Piano Territoriale d'Area Media-Alta Valtellina.

Giudizio di coerenza rispetto al documento di indirizzo

L'ambito è coerente al documento di avvio della variante.

L'ambito di trasformazione favorisce l'intervento anche di singoli privati in modo flessibile ed autonomo.

Giudizio di coerenza rispetto alle previsioni di sviluppo

Da una disamina qualitativa la previsione di un nuovo ambito residenziale derivato dalla riconversione di parte di una zona a verde sembra tenere conto delle aree già a destinazione residenziale limitrofe esistenti e non ancora completate (tale dato andrà verificato durante il dimensionamento di piano).

Dall'analisi del trend insediativo del comune di mazzo, confrontato con l'edificato esistente per il grado di utilizzo dei fabbricati residenziali esistenti, l'individuazione del nuovo ambito sembra non essere coerente.

Giudizio di coerenza interna in base alle istanze dei cittadini

L'ambito ART1 viene confermato come tale in quanto necessita della realizzazione di una strada di accesso altrimenti parte dell'ambito rimarrebbe intercluso.

Giudizio di coerenza con la politica di riduzione del consumo di suolo (ai sensi della l.r. 31/2014)

La proposta risulta complessivamente coerente con il sistema della vincolistica esistente, con le previsioni strategiche di piano, ma non con la necessita insediativa verificata in ambito comunale. Esistono ampie aree a destinazione prevalentemente residenziale, già urbanizzate e ricadenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione che versano in stato di degrado e abbandono che necessiterebbero di procedure di rigenerazione urbana.