

SCHEMA AMBITO – ATP 3

Ambito di trasformazione località Roggia dei Mulini quota 550 m.s.l.m. a destinazione produttiva, di superficie indicativa pari a 5.317 mq.

**SCALA 1:1000**

AREA VERDE DI
MITIGAZIONE
AMBIENTALE



PERCORSI PEDONALI
VERDE URBANO -
PARCHEGGI PUBBLICI



SUPERFICIE DI
CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA

ATP 3	località	SUPERFICIE TERRITORIALE		STANDARD O SERVIZIO D'AMBITO		SUPERFICIE D'AMBITO		
				AREA VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	PERCORSI PEDONALI - VERDE URBANO - PARCHEGGI PUBBLICI	SUPERFICIE COPERTA *		PARCHEGGI PRIVATI
						base	max	
			%	25% di S.T.	20% di S.T.	40% di S.T.	50% di S.T.	5% di S.T.
	MOLINI	5317 mq	mq	1329 mq	1064 mq	2127 mq	2658 mq	266 mq

*vedasi indicazioni operative di piano

ATP 3	PARAMETRI			DESTINAZIONI D'USO		STRUMENTO ATTUATIVO
	ALTEZZA FRONTE	ALTEZZA EDIFICIO	TIPOLOGIA	AMMESSE	NON AMMESSE	
				produzioni artigianali	commerciale medie strutture	Piano Attuativo Unico
			Fabbricato artigianale	commercializzazione artigianato	commerciale grandi strutture	
	10 m	10 m		residenza	turistico ricettivo professionale	
					strutture agricole	

INDICAZIONI OPERATIVE DI PIANO

- Riqualificazione ambientale dell'ambito fluviale e realizzazione di misure di mitigazione delle emissioni,
- Realizzazione di opere compensative atte alla rinaturalizzazione di specifiche zone prospicienti i corpi idrici,
- Studio specifico sulle emissioni in atmosfera con particolare riguardo alla zona residenziale adiacente (rumori, polveri e fumi),
- Corretta valutazione e definizione di adeguati interventi atti a ridurre o eliminare il rischio idrogeologico e di polizia idraulica,
- Presentazione all'interno del piano attuativo della proposta di spostamento del collettore fognario che attualmente attraversa l'intero ambito di trasformazione,
- Realizzazione standard qualitativi in percorsi pedonali, verde urbano e parcheggi pubblici,
- E' possibile raggiungere l'indice massimo di Sup. Coperta (con un incremento massimo del 10% della S.T.) mediante la realizzazione di uno standard qualitativo in coerenza con la programmazione comunale delle opere pubbliche,
- Lo standard qualitativo può essere completamente monetizzabile, mentre lo standard d'ambito può essere monetizzato nella misura del 50% della superficie prevista, i termini della monetizzazione sono stabiliti con apposito provvedimento dell'Amministrazione Comunale.
- 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.
- Redazione di VAS specifica per piano attuativo.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE

Coerenza con previsioni pianificazione comunale esistente

L'area è individuata dal PGT vigente come ambito di trasformazione produttivo, approvato con delibera del C.C. n. 18 del 28.07.2020; in precedenza era destinata parte a destinazione d'uso R2 Territorio Urbano Consolidato prevalentemente residenziale a moderata densità lotti liberi per una superficie di 1092,85 mq, e parte a destinazione d'uso AAO Ambiti agricoli ordinari per una superficie di 4224,74 mq, confina a nord con strada pubblica di accesso all'area artigianale e quindi con AAS (Ambiti Agricoli Strategici) ad est con strada pubblica provinciale s.p. 64 e quindi con zona cimiteriale e parcheggio; ad ovest con la Roggia dei Mulini e quindi con AAO; a sud confina con destinazione d'uso R1. Così come definita rappresenta un ampliamento non omogeneo alle previsioni urbanistiche. Attualmente l'area è utilizzata come deposito di legnami di una ditta adiacente. L'individuazione risulta poco coerente allo sviluppo di un Territorio Urbano Consolidato.

Vincoli derivanti da pianificazione di livello sovraordinato

L'ambito ricade per gran parte in un varco inedificabile normato all'art. 12 del PTCP.

Vincoli idrogeologici

L'area individuata ricade parzialmente in classe di fattibilità geologica 4.

L'area individuata ricade parzialmente in fascia di rispetto per nuova edificazione, per quanto riguarda i vincoli di polizia idraulica del Reticolo Idrico minore (RIM).

Elementi paesaggistici ed ambientali

Lungo l'area individuata, in corrispondenza della roggia dei mulini è presente un'area con vegetazione ripariale e filari alberati che caratterizzano fortemente l'ambito paesaggistico.

Sensibilità paesaggistica ed ambientale

Dalla disamina e classificazione per grado di sensibilità delle componenti paesaggistiche ed ambientali (DUSAF), l'area individuata risulta per la maggior parte in classe di sensibilità 3 – Con valore alto, parte in classe di sensibilità 2 con valore medio e per la rimanenza in classe di sensibilità 4 – Con valore molto alto (in corrispondenza della roggia dei mulini).

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

Il documento di indirizzo redatto dall'amministrazione di mazzo ha indicato chiaramente di dare maggiore attenzione alle istanze di sviluppo degli insediamenti produttivi al fine di creare nuovi posti di lavoro e di sviluppare un potenziale flusso di

nuovi abitanti a Mazzo con il conseguente recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente, attualmente in larga parte dismesso.

Giudizio di coerenza rispetto alle previsioni di sviluppo

Da una disamina qualitativa la previsione di un nuovo ambito produttivo che vada ad interessare la trasformazione di ambiti extraurbani non sembra coerente con lo sviluppo del territorio urbano consolidato, tuttavia nel caso specifico la trasformazione consente l'ampliamento, già comprovato dalla destinazione d'uso esistente sull'area, di un'attività produttiva esistente.

Dall'analisi del trend dei dati ISTAT, relativi alle attività economiche e loro impiegati, viene confermata la vocazione produttiva che Mazzo identifica con un'area artigianale organica e ben integrata alla rete viabilistica principale, che sta assumendo sempre più un valore sovra locale; l'individuazione del nuovo ambito sembra essere coerente.

Giudizio di coerenza interna in base alle istanze dei cittadini

L'area di trasformazione risulta coerente con l'istanza istruita al n. 4, approvata con delibera del C.C. n. 18 del 28.07.2020.

Giudizio complessivo proposta

La proposta risulta poco coerente con il sistema della vincolistica esistente, con le previsioni strategiche di piano, con la necessita insediativa verificata in ambito comunale. Vista la conformazione dell'area e la presenza di viabilità di accesso si ritiene tuttavia sostenibile la trasformazione.