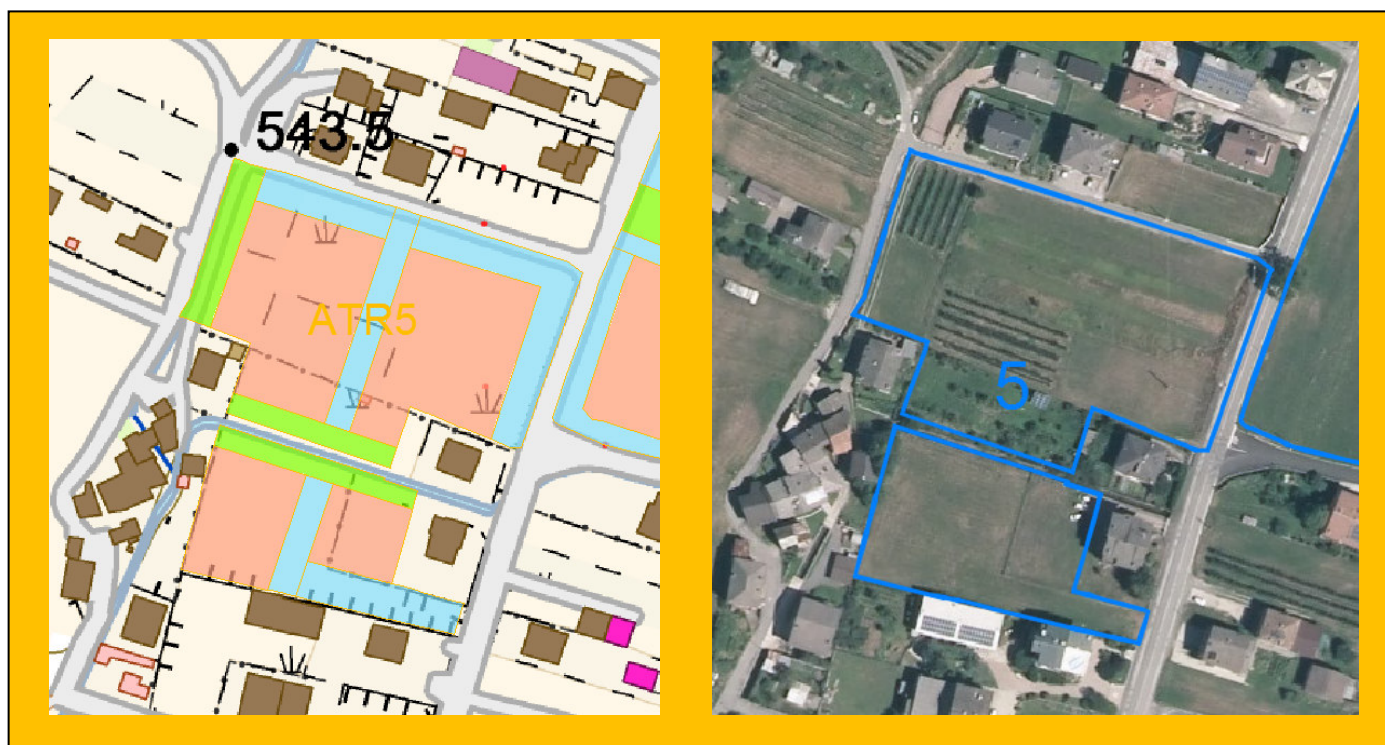


SCHEDA AMBITO – ATR 5

Ambito di trasformazione individuato in località Parusci a quota 543 m.s.l.m. a destinazione residenziale, di superficie indicativa pari a 11.600 mq.

**SCALA 1:2000**

AREA VERDE DI
MITIGAZIONE
AMBIENTALE



VIABILITA' ACCESSO
PERCORSI PEDONALI
VERDE URBANO
PARCHEGGI PUBBLICI



SUPERFICIE DI
CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA

ATR 5	località	SUPERFICIE TERRITORIALE		STANDARD O SERVIZIO D'AMBITO		SUPERFICIE D'AMBITO		
				AREA VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	VIABILITA ACCESSO PERCORSI PEDONALI VERDE URBANO PARCHEGGI PUBBLICI	SUP. COPERTA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI
			%	12% di S.T.	29% di S.T.	25% di S.T.	27% di S.T.	7% di S.T.
	MAZZO C.	11600 mq	mq	1392 mq	3364 mq	2900 mq	3132 mq	812 mq

ATR 5	PARAMETRI			DESTINAZIONI D'USO		STRUMENTO ATTUATIVO
	ALTEZZA FRONTE	ALTEZZA EDIFICIO	TIPOLOGIA	AMMESSE	NON AMMESSE	
			edificio isolata su lotto monofamigliare	residenza	industriale	Piano Attuativo in sub. Ambiti di superficie minima pari a 3300 mq, con verifica di coerenza con ambiti residui.
			edificio isolata su lotto plurifamigliare	commerciale dettaglio	artigianale	
	6,5 m	8,5 m	Edificio a schiera bifamigliare	ricettivo non professionale	commerciale medie strutture	
			edificio in linea	turistico ricettivo professionale	commerciale grandi strutture	
					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,
- Particolare riguardo dovrà essere posto in corrispondenza all'area prospiciente la Valle delle Campase e della Roggia dei Mulini, la quale non potrà essere edificata per via dei vincoli comprovati, potrà tuttavia costituire ambito di standard di compensazione con eventuale creazione di servizi,
- In fase attuativa dovrà inoltre essere realizzato un intervento di rinaturalizzazione della Roggia dei Mulini con messa a dimora di essenze arboree e arbustive al fine di valorizzarne la valenza ecologica,
- E' possibile la monetizzazione degli standard o dei servizi d'ambito nella misura del 50% della Superficie prevista.
- Potrà essere prevista la monetizzazione dello standard qualitativo.
- 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

Viene confermato l'ATR5 così come individuato nel P.G.T. approvato con delibera del C.C. n. 18 del 28.07.2020; confina a nord con la via Parusci e quindi con ambito R3 (residenziale a bassa densità), ad est con la via Roma e quindi con ATR 6 e AAO (Ambito Agricolo Ordinario), a sud con R3 (residenziale a bassa densità), ad ovest con R1 (residenziale a moderata densità) e via Parusci. Così come definita l'area oggetto di proposta di trasformazione rappresenta un ampliamento del perimetro urbanizzato. La proposta risulta coerente al completamento ed espansione di un Territorio Urbano Consolidato razionale e coerente.

Vincoli derivanti da pianificazione di livello sovraordinato

Non sono presenti vincoli di livello sovraordinato.

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 e in fascia di rispetto per il recupero dell'esistente, per quanto riguarda i vincoli di polizia idraulica del Reticolo Idrico minore (RIM).

Elementi paesaggistici ed ambientali

L'area individuata interessa l'ambito di solco vallivo della Valle delle Campase e della Roggia dei Mulini; 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, l'area individuata risulta per la parte maggiore in classe di sensibilità 2 – Con valore basso. La parte in corrispondenza dei corsi d'acqua risulta in classe di sensibilità 3 – Con valore alto.

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 favorire la ripresa dell'edificazione residenziale applicando i principi di compensazione, perequazione, traslazione e flessibilità; nel medesimo tempo favorire l'iniziativa del singolo proprietario di un lotto di terreno che voglia realizzare in modo autonomo il proprio fabbricato, per questo motivo il lotto minimo del piano attuativo è stato ridotto a 3.300 mq.

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

Le istanze relative all'ATR 5 sono le n. 6 e 18 contenute nel P.G.T. vigente approvato con delibera del C.C. n. 18 del 28.07.2020.

Giudizio complessivo proposta

La proposta risulta complessivamente coerente con il sistema della vincolistica esistente, con le previsioni strategiche di piano, con la necessita insediativa verificata in ambito comunale.