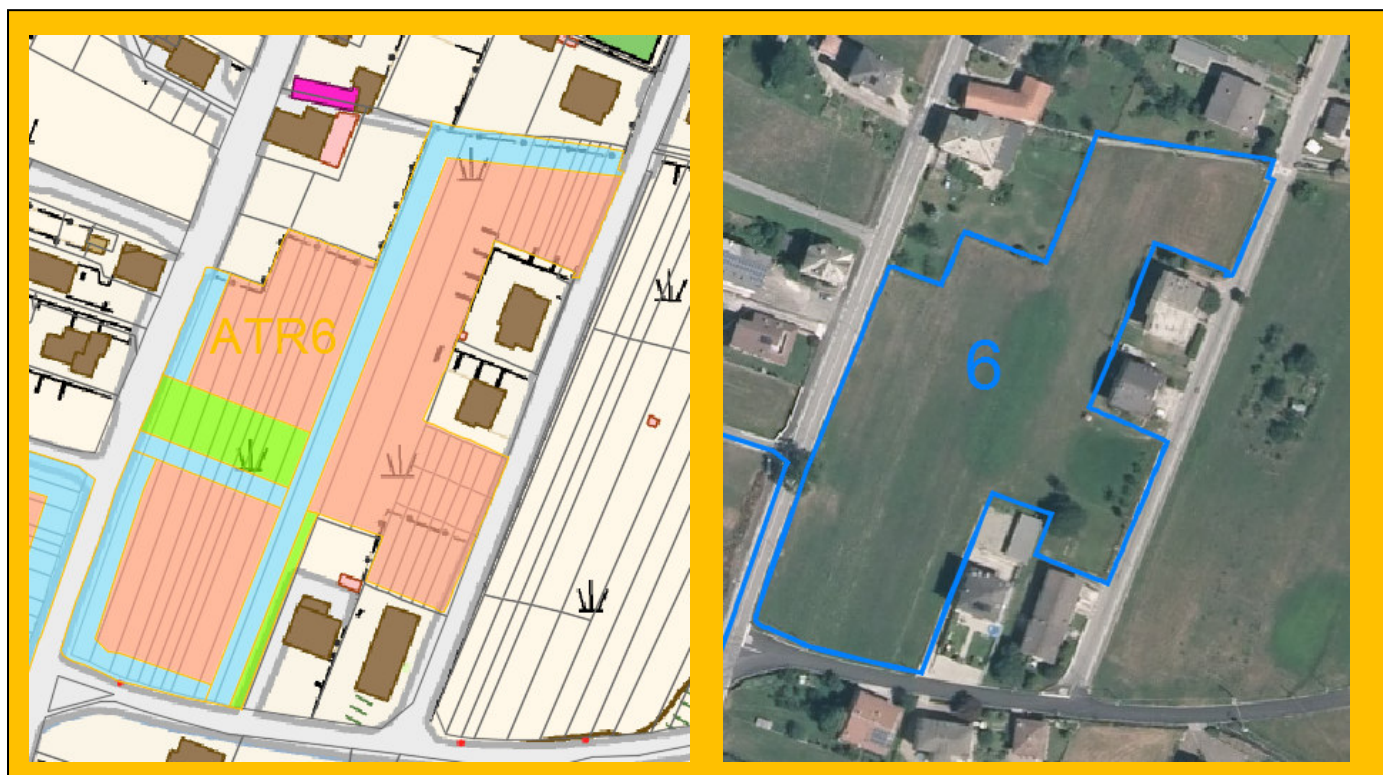


SCHEDA AMBITO – ATR 6

Ambito di trasformazione via Roma – via Giovanni XXIII – via delle fontane quota 545m.s.l.m. a destinazione residenziale, di superficie indicativa pari a 11.374 mq.



SCALA 1:2000

PARCHEGGI

 VIABILITA' ACCESSO
PERCORSI PEDONALI
VERDE URBANO
PARCHEGGI PUBBLICI

 SUPERFICIE DI
CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA

ATR 6	località	SUPERFICIE TERRITORIALE		STANDARD O SERVIZIO D'AMBITO		SUPERFICIE D'AMBITO		
				PARCHEGGI	VIABILITA' ACCESSO - PERCORSI PEDONALI - VERDE URBANO - PARCHEGGI PUBBLICI	SUP. COPERTA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI
			%	8% di S.T.	22% di S.T.	25% di S.T.	38% di S.T.	7% di S.T.
	MAZZO C.	11374 mq	mq	910 mq	2502 mq	2844 mq	4322 mq	796 mq

ATR 6	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 3000 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	turistico ricettivo professionale	commerciale medie strutture	
			edificio in linea bifamigliare	ricettivo non professionale	commerciale grandi strutture	
					strutture agricole	

INDICAZIONI OPERATIVE DI PIANO

L'indicazione fondamentale è considerare l'ambito in modo complessivo, tenendo conto della parte già edificata con i propri indici di utilizzazione fondiaria, delle aree previste a standard e non realizzate e dei lotti liberi,

- In occasione della predisposizione del piano attuativo si rende necessaria la definizione di una nuova viabilità di accesso al lotto e di collegamento con il resto del territorio urbano consolidato,
- 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'ATR6 così come individuato nel P.G.T. approvato con delibera del C.C. n. 18 del 28.07.2020; confina a nord con tessuto urbano consolidato R3 (residenziale a bassa densità), ad est con la via Giovanni XXIII e quindi con AAO (Ambito Agricolo Ordinario), a sud con via fontane e quindi con R3 (residenziale a bassa densità), ad ovest con via Roma e quindi con R3 (residenziale a bassa densità). 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.

Così come definita l'area oggetto di proposta di trasformazione rappresenta la conferma di un intervento di completamento che comprende il ripensamento delle aree a standards e servizi generati. Attualmente l'area è utilizzata come coltivo.

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

Lungo l'area individuata è presente la Valle delle Campase che caratterizza 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 in classe di sensibilità 1 – con valore basso (in corrispondenza di lotti già edificati).

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 3.000 mq.

Giudizio di coerenza rispetto alle previsioni di sviluppo

La definizione dell'ambito conferma quanto previsto e non realizzato nel piano regolatore vigente, confermando la vocazione residenziale dell'area e la necessità di ridefinire le aree a standard.

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 essere poco coerente.

Giudizio di coerenza interna in base alle istanze dei cittadini

Non esistono istanze di cittadini per l'area proposta.

Giudizio complessivo proposta

La proposta risulta coerente con il sistema della vincolistica esistente, con le previsioni strategiche di piano, poco coerente con la necessità insediativa verificata in ambito comunale. Considerata la frammentazione dell'area, si ritiene utile prevedere un ambito di completamento che tenga conto dei servizi da creare per i cittadini residenti e quelli potenzialmente insediabili.