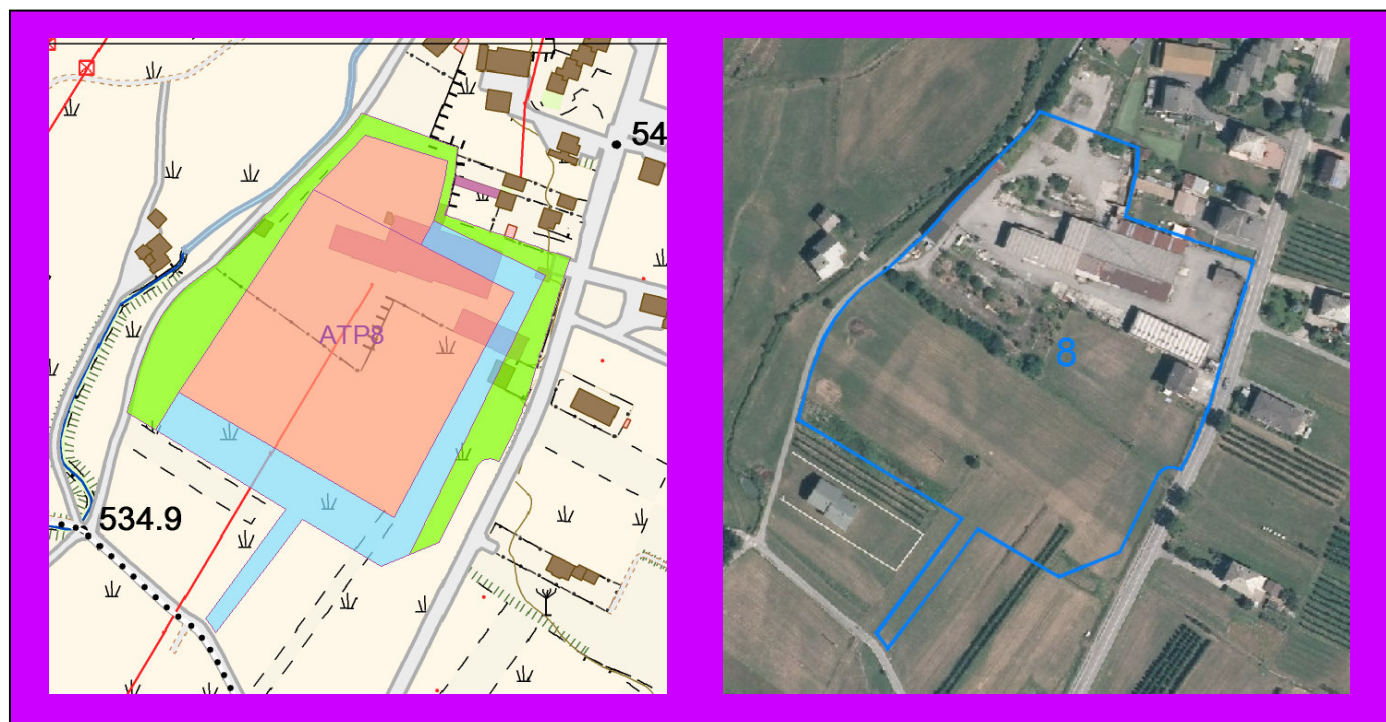


SCHEMA AMBITO – ATP 8

Ambito di trasformazione via Roma - Ex Segheria quota 535 m.s.l.m. a destinazione produttiva, di superficie indicativa pari a 34.422 mq.

**SCALA 1: 3000**

AREA VERDE DI
MITIGAZIONE
AMBIENTALE



PERCORSI PEDONALI
VERDE URBANO
PARCHEGGI PUBBLICI



SUPERFICIE DI
CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA

ATP 8	località	SUPERFICIE TERRITORIALE		STANDARD O SERVIZIO D'AMBITO		SUPERFICIE D'AMBITO		
				AREA VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	VIABILITÀ ACCESSO PERCORSI PEDONALI VERDE URBANO PARCHEGGI PUBBLICI	SUP. COPERTA *		PARCHEGGI PRIVATI
						base	max	
			%	25% di S.T.	15% di S.T.	40% di S.T.	50% di S.T.	10% di S.T.
	MOLINI	34422 mq	mq	8606 mq	5163 mq	13769 mq	17211 mq	3442 mq

*vedasi indicazioni operative di piano

ATP 8	PARAMETRI			DESTINAZIONI D'USO		STRUMENTO ATTUATIVO
	ALTEZZA FRONTE	ALTEZZA EDIFICIO	TIPOLOGIA	AMMESSE	NON AMMESSE	
				produzioni artigianali	commerciale medie strutture	Piano Attuativo Unico
				commercializzazione artigianato	commerciale grandi strutture	
	10 m	10 m		Residenza (max 200 mq)	strutture agricole	

INDICAZIONI OPERATIVE DI PIANO

- Riqualificazione ambientale dell'ambito fluviale (roggia dei Mulini e valle della Soliva) 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,
- Corretta valutazione e definizione di adeguati interventi atti a ridurre o eliminare il rischio idrogeologico e polizia idraulica,
- 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.
- Nel piano attuativo dovrà essere verificato il non aggravio verso fondi terzi in merito allo spostamento proposto del Corso d'acqua valle della Soliva.
- 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'ambito di trasformazione ATP8 approvato con delibera del C.C. n. 18 del 28.07.2020, anche a seguito di istanza del proprietario dei terreni che intenzionato alla realizzazione di uno stabilimento per la lavorazione di carni e la produzione di salumi IGP. La parte già urbanizzata, pari a 14.396 mq, è occupata da una ex segheria attualmente dismessa; la parte di ambito attualmente definito come area libera urbanizzabile è attualmente destinata AAO (ambiti agricoli ordinari), ed è pari a 20.026 mq.

L'ambito di trasformazione ATP8 viene individuato in parte come **Ambito di Rigenerazione Urbana** non residenziale interessata da fenomeni di degrado.

Vincoli derivanti da pianificazione di livello sovraordinato

L'ambito risulta adiacente all'ambito agricolo strategico normato all'art. 43 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 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, in corrispondenza della Roggia dei Mulini è presente un'area con vegetazione ripariale e filari alberati che caratterizzano fortemente l'ambito paesaggistico. Altro elemento di interesse paesaggistico è rappresentato dalla Valle della Soliva.

Sensibilità paesaggistica ed ambientale

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

Compatibilità con vincolistica e previsioni PTR

L'area individuata risulta in piccola parte 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.

L'attuazione dell'ATP 8 consente la rigenerazione urbana di uno stabilimento artigianale abbandonato.

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.

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 non sembra essere coerente.

Giudizio di coerenza interna in base alle istanze dei cittadini

L'individuazione dell'APT 8 risulta coerente con l'istanza n. 24 contenuta nel P.G.T. vigente approvato 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 e con il sistema territoriale che definisce la sensibilità paesaggistica dell'area, risulta coerente con le previsioni strategiche di piano, risulta coerente con la necessità insediativa verificata in ambito comunale.