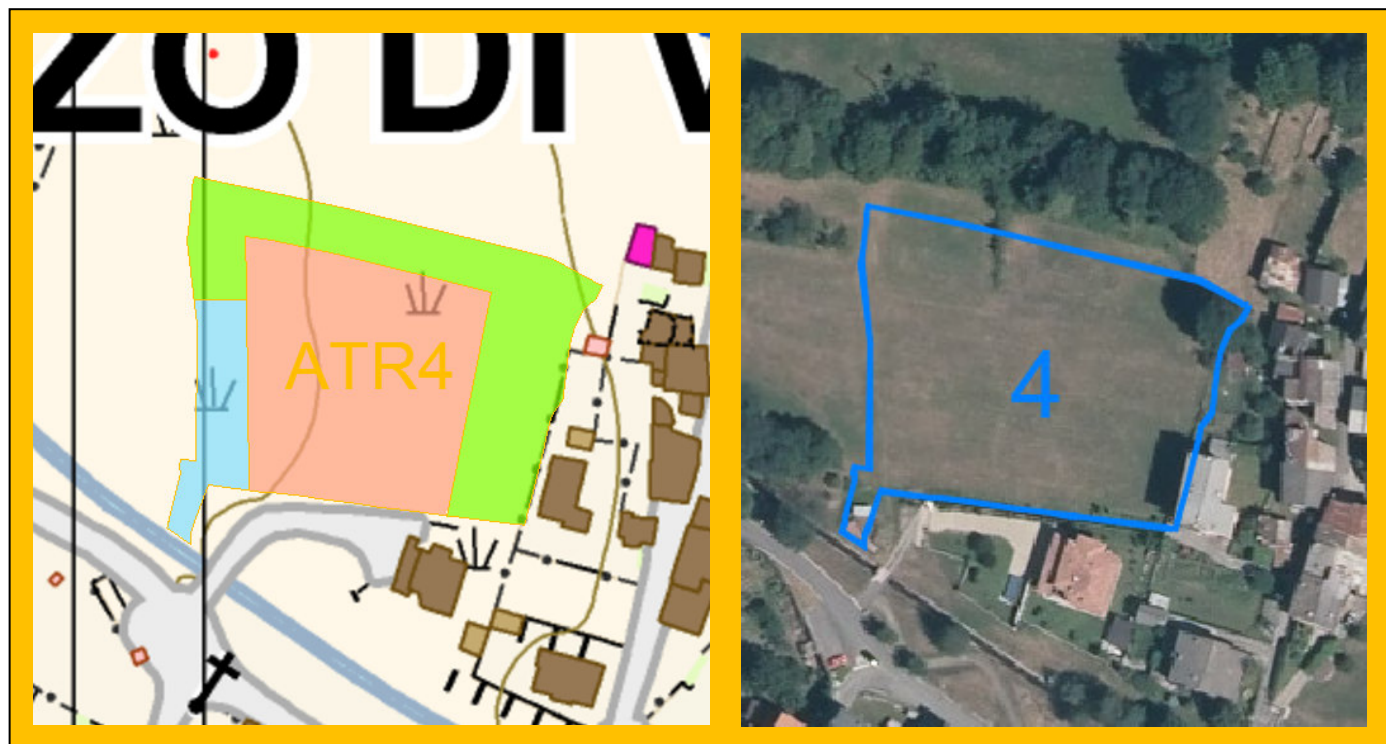


SCHEMA AMBITO – ATR 4

Ambito di trasformazione individuato in frazione Ca' del Papa a quota 573 m.s.l.m. a destinazione residenziale, di superficie indicativa pari a 4.742 mq.



SCALA 1:2000



AREA VERDE DI
MITIGAZIONE
AMBIENTALE



VIABILITA' ACCESSO
PERCORSI PEDONALI
VERDE URBANO
PARCHEGGI PUBBLICI



SUPERFICIE DI
CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA

ATR 4	località	SUPERFICIE TERRITORIALE		STANDARD O SERVIZIO D'AMBITO		SUPERFICIE D'AMBITO		
				VIABILITA' ACCESSO PERCORSI PEDONALI VERDE URBANO PARCHEGGI PUBBLICI	AREA VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	SUP. COPERTA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI
			%	11% di S.T.	37% di S.T.	25% di S.T.	20% di S.T.	7% di S.T.
	CA' DEL PAPA	4742 mq	mq	522 mq	1755 mq	1185 mq	948 mq	332 mq

ATR 4	PARAMETRI			DESTINAZIONI D'USO		STRUMENTO ATTUATIVO
	ALTEZZA FRONTE	ALTEZZA EDIFICIO	TIPOLOGIA	AMMESSE	NON AMMESSE	
			edificio isolato su lotto monofamigliare	residenza	industriale	Piano Attuativo minimo 2.000 mq
			edificio isolato 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 la frazione Ca' del Papa con la via orti in modo da "bypassare" l'attuale strettoia della contrada,
- Particolare riguardo dovrà essere posto in corrispondenza all'area prospiciente la Valle del Verdere, 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 occasione della definizione del piano attuativo sarà necessario prevedere un'area libera di separazione che consenta di mantenere la percezione del fronte edificato caratteristico del nucleo di antica formazione di Ca' del Papa,
- 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'ATR4 così come individuato nel P.G.T. vigente approvato con delibera del C.C. n. 18 del 28.07.2020; confina a nord con destinazione d'uso AAO (Ambito Agricolo Ordinario), ad est e a sud con R1 (residenziale a moderata densità) e Nucleo di Antica Formazione, ad ovest con S2 (servizi per il verde sportivo e ricreativo in progetto). 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 del Verdere, interessa per intero la sommità del conoide di deiezione su cui sorge l'abitato principale di Mazzo; sempre verso la Valle del Verdere è presente un'area con vegetazione ripariale e filari alberati che caratterizzano fortemente l'ambito paesaggistico, 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

Non esistono interferenze con vincolistica prevista 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 2.000 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 già destinata ad insediamenti residenziali, tiene 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

Non esistono istanze di cittadini per l'area proposta, P.G.T. 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.