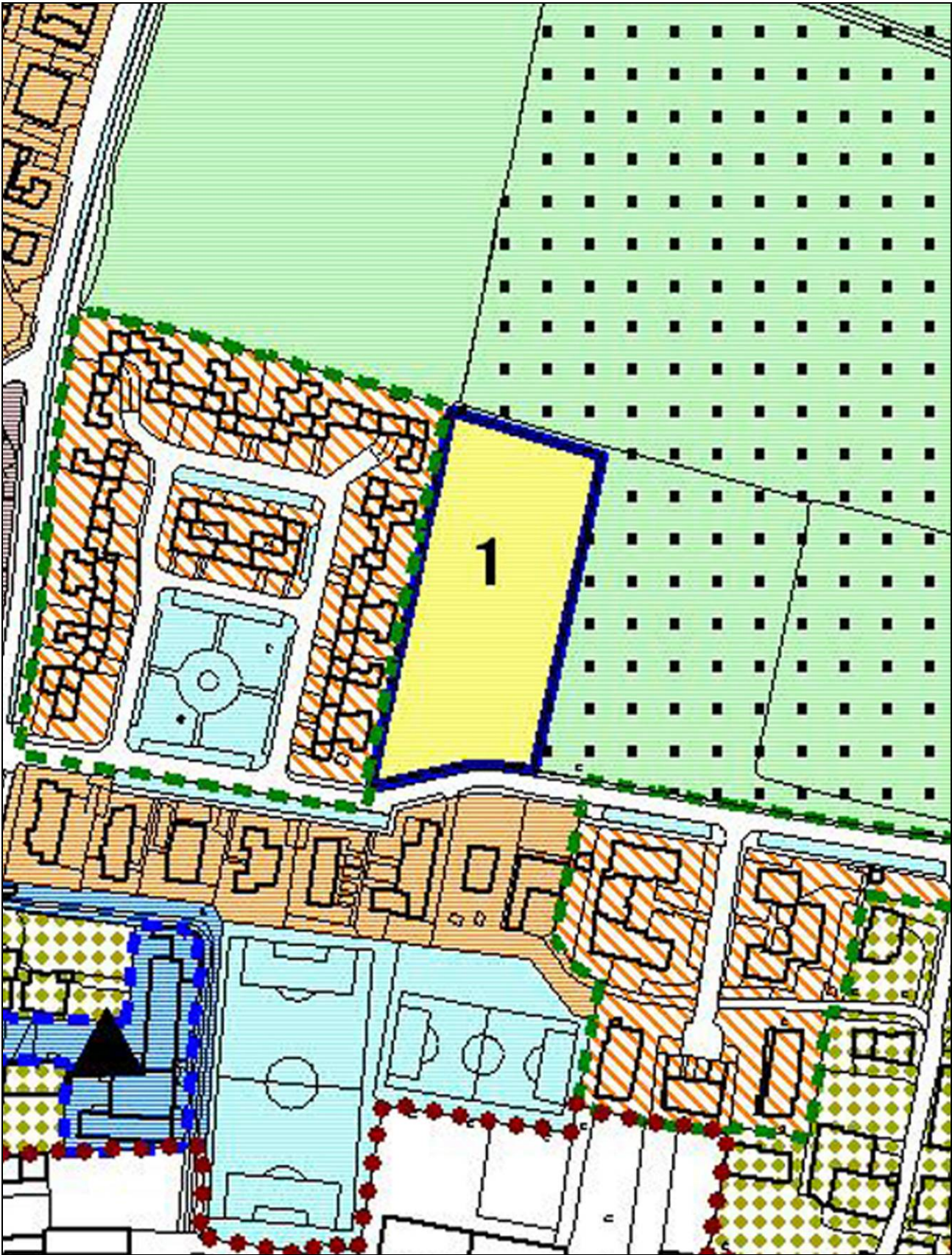


Ambito di Trasformazione n. 1



Localizzazione

L'ambito è collocato ad est del nucleo di Azzano Mella, a nord rispetto al nucleo di antica formazione del capoluogo. E' delimitato sui lati sud ed ovest da tessuto urbano esistente, mentre sui lati nord ed est da aree agricole.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PRG come zona E1 "Agricola di salvaguardia".

Classe di fattibilità geologica

"Classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni".

Sismicità del territorio

Pericolosità Sismica Locale: Z3.

Amplificazione sismica: scenario Z4A – "Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

4 – alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale, a completamento del tessuto residenziale esistente.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.20.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 7.025 mq;
- Ut ammessa (valore vincolante): 0,25 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 1.756,25 mq;
- volume ammissibile (valore: slp ammissibile minima x 3): 5.268,75 mc;
- altezza massima: 7,5 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti Norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti Norme.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto in base alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dal comma 4 dell'articolo 2.8 delle presenti Norme e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Norma particolare

- In sede di predisposizione di PA, il progetto di trasformazione delle aree dovrà garantire uno sviluppo della rete viaria distributiva interna all'AT che si colleghi efficacemente alla trama viaria esistente esclusivamente tramite innesti sull'asse viario che delimita l'AT a meridione (via Brede).
- In attuazione delle previsioni di Piano assentite, il progetto insediativo dovrà garantire un adeguato inserimento nel contesto di riferimento preservando il rapporto visivo del paesaggio agricolo attraverso la messa a dimora, lungo i margini nord ed est dell'AT, di barriere verdi di mitigazione ambientale e paesistica costituite da una fascia continua di essenze arboree ed arbustive di specie autoctona per una profondità minima non inferiore a 3,00 m. La scelta delle essenze e la loro localizzazione dovranno essere volte, ove possibile, anche alla ricostruzione delle connessioni ecologiche, anche urbane.
- In accordo con gli indirizzi di tutela della scheda II.6 dell'Allegato I alle NTA del PTCP che norma la componente "Seminativi e prati in rotazione", in sede di attuazione sono da ricercarsi le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente, pertanto si raccomanda l'effettiva piantumazione delle opere a verde di mitigazione previste dalla presente scheda (verso il contesto agricolo - lati est e nord), nonché l'adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, in accordo con la suddetta scheda.
- Al fine del perseguimento degli indirizzi strategici del PTCP di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento dell'uso del trasporto pubblico, si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione della trasformazione urbanistica devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico, prevedendo percorsi pedonali continui e protetti, che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, l'ambito alle fermate, nonché ricercando le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

Principali norme ed indicazioni derivanti dal processo di Valutazione Ambientale Strategica

Di seguito si sintetizzano le principali azioni e finalità derivanti dal processo di V.A.S. per l'ambito in oggetto. Tali indicazioni sono da intendere come funzionali al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità individuati dalla Valutazione Ambientale stessa. A puro titolo indicativo, si suggerisce, come documento integrativo del piano attuativo, la redazione di un elaborato di verifica dei contenuti dello stesso rispetto alle risultanze del processo di V.A.S. al fine di consentire agli uffici competenti una esaustiva istruttoria.

Rumore

Nell'ambito di trasformazione in corrispondenza delle nuove edificazioni a destinazione residenziale dovranno essere garantite condizioni di clima acustico al più di classe III.

In fase di piano urbanistico attuativo dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (con particolare riferimento all'orientamento e alle caratteristiche architettoniche dei nuovi edifici). Qualora si rendessero necessarie barriere acustiche esse dovranno essere realizzate preferenzialmente con dune in terra opportunamente vegetate, eventualmente integrate con pannelli fonoassorbenti, anch'essi comunque opportunamente mascherati.

Suolo e sottosuolo, biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni arboree esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea lungo il margine settentrionale e orientale dell'ambito (ovvero lungo i margini non in continuità con aree già edificate), realizzata con sesto d'impianto non regolare, che limiti la visibilità delle nuove edificazioni. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi dovranno essere autoctone.

Le aree di parcheggio dovranno essere preferibilmente alberate.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante la fase di

scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.. In particolare, il progetto dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per il parere di competenza e per l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

Consumi e rifiuti

Azioni di mitigazioni

In corrispondenza delle nuove edificazioni, per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti adeguati spazi per ospitare sistemi di raccolta differenziata.

Inoltre, dovrà essere verificata la possibilità di prevedere idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.

Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti

Il progetto dovrà prevedere un azionamento interno all'ambito di trasformazione che eviti destinazioni urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T (per il valore dell'induzione magnetica) delle linee MT eventualmente presenti, anche provvedendo al loro interrimento o spostamento.

Qualora si rendesse necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree caratterizzate dalle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente.

Eventuali nuove linee MT dovranno essere realizzate interrate e dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento delle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, nell'ambito di trasformazione dovranno essere minimizzati i locali interrati che possano richiedere la permanenza prolungata di persone; i locali interrati comunque adibiti alla permanenza di persone dovranno essere dotati di estrattori forzati d'aria in modo da garantirne un adeguato ricambio così da evitare il raggiungimento di concentrazioni significative di gas radon. In fase costruttiva, dovranno in ogni caso essere previsti sistemi di sigillatura di tutte le possibili vie di ingresso del gas dalle pareti, dai solai a contatto con il terreno e dai condotti delle tubazioni. In particolare dovrà essere prevista la realizzazione di pavimenti in cemento e l'areazione forzata dei vespai, ove previsti, oltre alla sigillatura delle aperture per il passaggio delle tubazioni. In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n.12.678 del 21/12/2011.