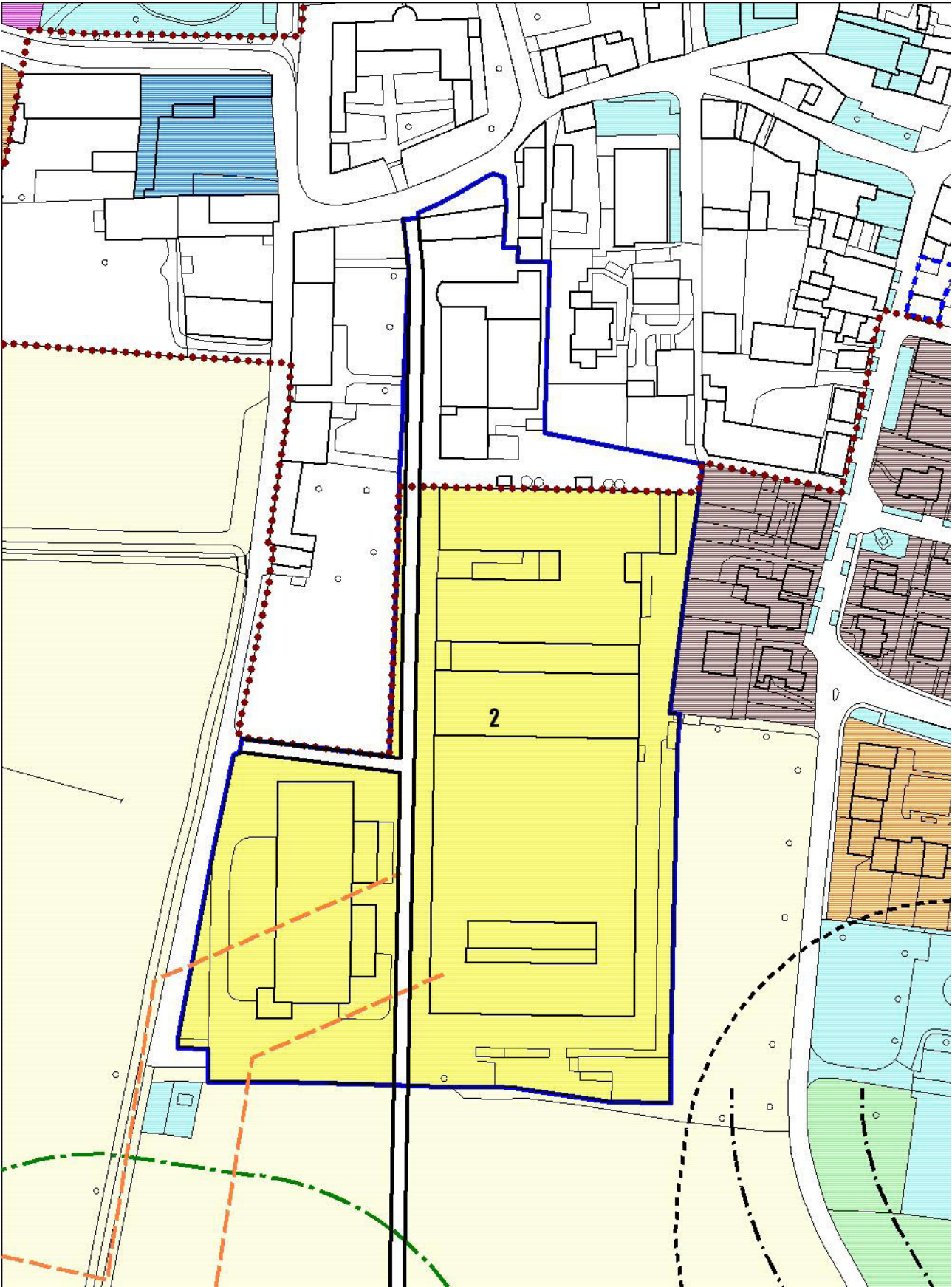
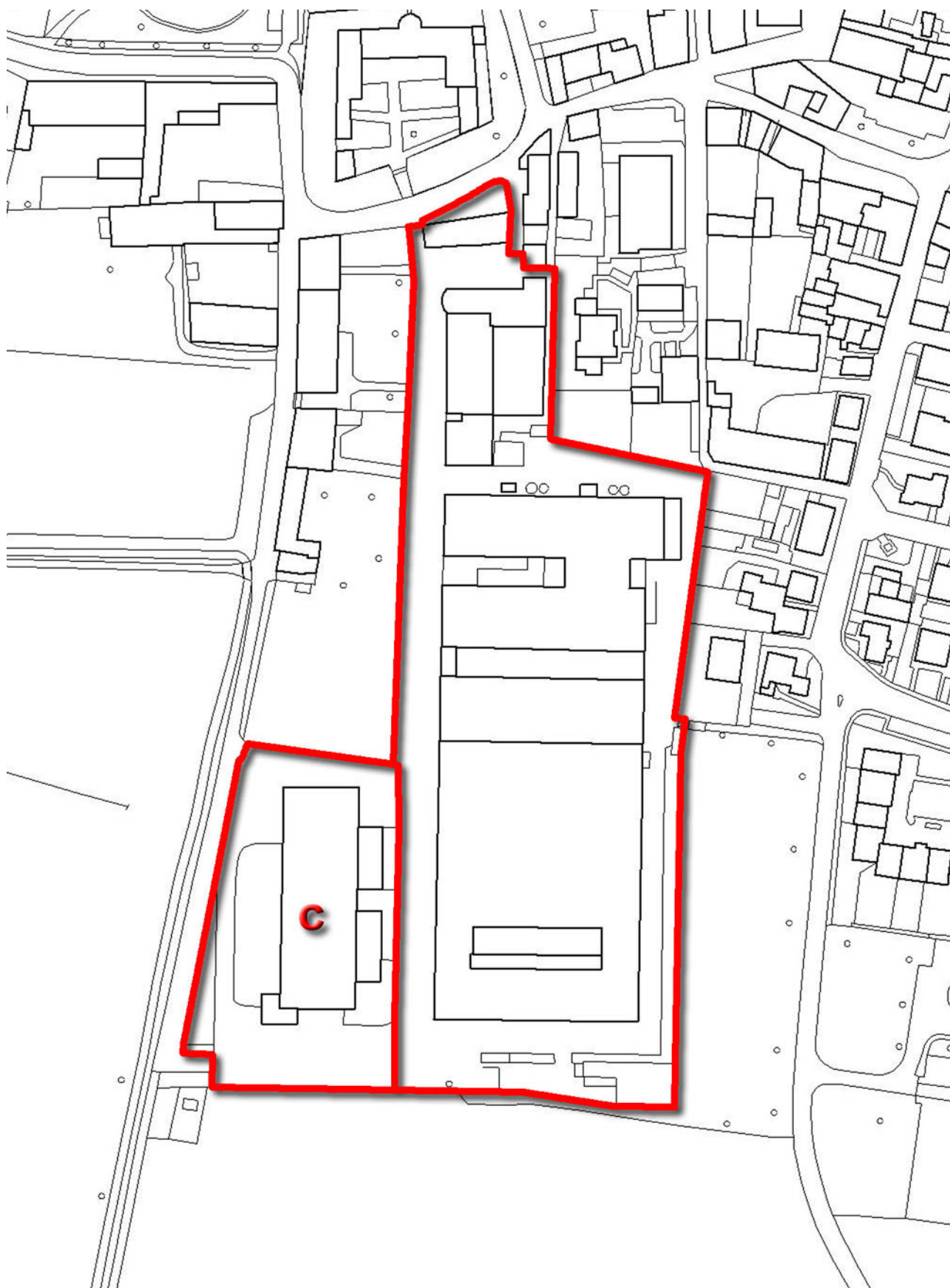


Ambito di Trasformazione n. 2





AT 2 – suddivisione in comparti

Localizzazione

A sud del nucleo di Azzano Mella, delimitato sui lati sud e ovest da aree agricole, sul lato nord da tessuto urbano consolidato (nucleo di antica formazione) e sul lato est in parte da tessuto esistente, in parte da un'area agricola.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PRG parte come zona D "Produttiva esistente e di completamento", parte come zona A "Nuclei di antica formazione" e parte 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

Prevalentemente 3 – media; parzialmente 4 – alta.

Obiettivi della trasformazione

Riconversione funzionale di un episodio produttivo attualmente non in uso, al fine di realizzare un insediamento a destinazione prevalentemente residenziale, anche alla luce della contiguità con il nucleo di antica formazione di Azzano; realizzazione dei seguenti collegamenti viari (così come schematicamente rappresentati negli estratti planimetrici allegati alla presente scheda): tra la SP21 e la viabilità di progetto posta a sud (predisposizione del collegamento con la viabilità di progetto posta a sud), nonché tra la viabilità di comparto e via Santa Maria.

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 (intera superficie del comparto, in base alla quale calcolare l'edificabilità ammessa al netto delle superfici degli immobili ubicati all'interno del nucleo di antica formazione) 35.907 mq;
- Ut ammessa (valore vincolante): 0,25 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 8.976,75 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 26.930,25 mc.

Parametri urbanistici generali per l'ambito:

- altezza massima: 7,50 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 e da localizzarsi in sede di pianificazione attuativa.

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. La quota dovuta dovrà essere corrisposta preferibilmente attraverso la cessione alla pubblica amministrazione degli immobili inseriti nel nucleo di antica formazione attigui alla via Niga.

Modalità attuativa

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ovvero, a seguito di motivata deliberazione di Giunta Comunale, Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

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;
- predisposizione del collegamento viario tra la SP21 e la viabilità di progetto a sud e realizzazione della viabilità di collegamento con la via Santa Maria, come da indicazione grafica schematica di cui alla presente scheda;
- eventuale bonifica dell'area, ai sensi dell'art. 4.5 delle presenti Norme.

Norma particolare

La potenzialità edificatoria insediabile all'interno dell'area appositamente individuata con perimetro e lettera "C" nella presente scheda, calcolata in applicazione degli indici e parametri generali stabiliti dal presente articolo e come specificato a seguire, potrà essere riservata in toto alle seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- attività direzionali;
- residenza di servizio.

Sono espressamente vietate le attività produttive insalubri di I e II classe.

Indici urbanistici per il comparto "C"

- Superficie territoriale indicativa: 8.240 mq;
- Ut ammessa (valore vincolante): 0,25 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 2.060 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 6.180 mc.

Le previsioni ammesse per l'area individuata con apposito perimetro e lettera "C" nella presente scheda potranno essere attuate anche mediante il mantenimento delle preesistenze ed interventi di rifunzionalizzazione dei fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT, comunque nel rispetto della slp complessivamente ammessa per l'Ambito di Trasformazione. L'slp esistente dovrà quindi essere quantificata e scomputata dalla capacità insediativa complessiva dell'Ambito di Trasformazione.

Si prescrive che in sede attuativa, per le porzioni dell'ambito non ricadenti nei nuclei di antica formazione, vadano ricercate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente, in accordo con l'allegato I alle NTA del PTCP:

- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato con particolare attenzione al rapporto con i fabbricati ricadenti nella componente Centro e Nucleo storico presenti a nord;
- previsione di opere di mitigazione degli effetti verso il contesto agricolo presente a sud che saranno oggetto di specifica progettazione specialistica da parte di idonea figura professionale. La scelta delle essenze e la loro localizzazione dovranno essere volte, ove possibile, anche alla ricostruzione delle connessioni ecologiche, anche urbane.

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

In corrispondenza delle nuove edificazioni dovranno essere garantite condizioni di clima acustico al più di classe III.

In fase di progettazione 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).

Consumi e rifiuti

Nel caso si evidenzino potenziali situazioni di inquinamento (serbatoi interrati, cumuli di materiali o rifiuti, ecc.), dovrà essere verificato l'eventuale stato di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee tramite verifiche analitiche, da definire in funzione dello specifico inquinamento atteso e della tipologia di attività precedente. In presenza di situazioni di inquinamento, dovranno essere attivate le relative procedure previste dal D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i., Parte IV. Le aree a destinazione residenziale e le aree verdi (private e di cessione) dovranno rispettare i limiti fissati dalla colonna A della Tabella 1 dell'Allegato 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i..

In fase attuativa, dovrà essere verificata la presenza di manufatti contenenti amianto, procedendo alla loro rimozione e smaltimento nel rispetto delle vigenti norme in materia.

In presenza 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 e in ogni caso, ove possibile, dovrà essere incentivato il compostaggio domestico.

Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti

Il progetto dovrà prevedere un azionamento interno all'ambito 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, nelle nuove edificazioni 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.

Biodiversità e paesaggio

Lungo il margine meridionale, sud-orientale e sud-occidentale dell'ambito (ovvero lungo i margini non in continuità con aree già edificate) dovrà essere prevista la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica, disetanea e realizzata con sesto d'impianto non regolare che ne garantisca il mascheramento rispetto alle limitrofe aree agricole. Le specie da impiegare dovranno essere autoctone.

Le eventuali aree di parcheggio dovranno essere preferibilmente piantumate.

Infine, in fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi archeologici eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.. In particolare, considerando che l'area interessa una porzione del Nucleo di Antica Formazione di

Azzano Mella, 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.

Ulteriori prescrizioni

Il Piano attuativo dell'ambito n. 2 dovrà essere assoggettato ad ulteriori procedure di valutazione ambientale strategica.