

Ambito di Trasformazione n. 4



Localizzazione

A sud ovest del nucleo di Azzano Mella, delimitato sul lato est dalla SP IX, sugli altri lati da aree agricole.

Inquadramento urbanistico

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

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

2 – bassa.

Obiettivi della trasformazione

Riconversione a fini produttivi di un ambito sul quale insistono edifici agro-produttivi. Attraverso la trasformazione delle aree, il progetto di Piano persegue l'obiettivo prioritario di bonifica dei siti.

Destinazioni d'uso

Attività produttive così come disciplinate dal precedente art. 1.17, ad esclusione di:

- costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- attività estrattive.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 45.832 mq;
- Rc su superficie territoriale (valore vincolante): 40%;
- Ut ammessa: 0,8 mq/mq;
- SC ammessa (valore indicativo): 18.332,8 mq;
- slp ammissibile: 36.665,6 mq;
- altezza massima: 10,5 m, fatte salve esigenze tecnologiche;
- distanze minime tra edifici: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dall'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

- Bonifica delle aree;
- 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;
- eventuale bonifica dell'area, ai sensi dell'art. 4.5 delle presenti Norme.

Norma particolare

Il presente ambito prevede una capacità edificatoria minima pari a quella indicata dalla presente scheda di progetto, che potrà essere elevata, anche in deroga agli indici (Rc, Ut, SC, slp) di cui alla presente scheda, a seguito del trasferimento di capacità volumetriche derivanti dall'attuazione del comparto soggetto a normativa particolareggiata "Area per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto – Attrezzature sportive – SPΔ".

La definizione del Piano Attuativo e della convenzione urbanistica dell'Ambito di cui alla presente scheda dovranno contenere esplicito riferimento all'acquisizione dei diritti edificatori traslati, con una nuova previsione urbanistica comprensiva della capacità insediativa (fino al 100% della stessa) derivata dalla traslazione dal comparto SPΔ.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla slp ammissibile determinata come sopra.

La capacità volumetrica aggiuntiva di cui sopra non sarà assoggettata alla corresponsione dello standard di qualità aggiuntivo.

La realizzazione della previsione urbanistica dell'ambito è subordinata alla realizzazione della rotatoria posta all'intersezione tra la SP IX e la SP 34, o ad interventi di analoga efficacia rispetto al traffico generato dall'intervento. L'accesso all'Ambito dalla SPIX potrà avvenire esclusivamente in mano destra, al fine di evitare situazioni di pericolo e conflitto per il traffico veicolare. Per l'accesso all'Ambito circolando sulla SPIX e provenendo da meridione dovrà essere obbligatorio l'utilizzo della rotatoria all'incrocio con la SP21 "via Niga", per l'inversione del senso di marcia ed il conseguente ingresso in mano destra. Non è comunque mai ammessa l'uscita in mano sinistra sulla SPIX.

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 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 5,00 m. Qualora attuata, la previsione dovrà dunque qualificarsi come un ambito confinato inserito in un contesto agricolo, rispetto al quale dovranno essere individuate consistenti ed efficaci misure di mitigazione – oggetto di specifica progettazione specialistica da parte di idonea figura professionale – idonee a mascherare gli edifici in progetto. 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.

In occasione dell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione n. 4, ed a beneficio del relativo nuovo peso insediativo, si invita dunque l'Amministrazione ad individuare specifici percorsi di connessione pedonale alle più vicine fermate del TPL (oggi quelle di via Gerette). A seguito di più approfondite valutazioni, anche numeriche, sull'utenza generata dal comparto potranno essere prese in considerazione ipotesi di riattivazione delle fermate a sud dell'intersezione a rotatoria tra la SP IX e la SP 21, nei pressi dello stabilimento Mosca (più prossime all'Ambito n. 4 ma non più effettuate a partire dall'istituzione delle fermate in via Gerette).

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.

Aria

Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a

manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza. In particolare, per i processi di combustione dovrà essere impiegato, ove tecnicamente possibile, il gas metano, evitando combustibili più inquinanti. In presenza di cicli produttivi generanti emissioni in atmosfera, dovrà essere richiesta specifica autorizzazione oppure, nei casi previsti per legge, dovrà esserne data comunicazione all'Amministrazione Provinciale.

Rumore

Dovrà essere valutata la conformità del Piano di Classificazione Acustica alle nuove previsioni, verificando l'opportunità di zonizzare l'area interessata dall'ambito di trasformazione analogamente alle altre aree produttive presenti nel territorio comunale, ovvero in classe acustica V.

In fase di pianificazione attuativa dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico (avente ad oggetto sia le attività produttive, sia il traffico potenzialmente indotto) ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei potenziali recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate preferenzialmente con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Risorse idriche

Nelle aree esterne, anche se di dimensione contenuta, suscettibili di contaminazione in cui si rende necessario il trattamento delle acque di dilavamento e di prima pioggia, si deve prevedere la completa impermeabilizzazione e la raccolta delle acque, mentre nelle zone non suscettibili di contaminazione si deve perseguire la minimizzazione dell'impermeabilizzazione del suolo. Tra le aree suscettibili di contaminazione sono da includere le aree per il carico-scarico e i piazzali per il ricovero di mezzi pesanti.

Per quanto riguarda le acque meteoriche:

- le eventuali acque di lavaggio e di dilavamento (specificando comunque che sono vietati gli stoccaggi di rifiuti non coperti da precipitazioni dirette) dovranno essere raccolte e convogliate nella fognatura nera aziendale e quindi in quella comunale, eventualmente dopo avere attraversato sistemi di accumulo temporaneo e di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura e previa autorizzazione dell'Autorità competente;
- le acque di prima pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate devono essere raccolte, inviate secondo le indicazioni del Regolamento Regionale n.4/2006 e quindi convogliate nella fognatura nera aziendale e successivamente in quella comunale, dopo avere attraversato sistemi di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura; in alternativa potranno essere previsti sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia locali con scarico in acque superficiali; in ogni caso i piazzali di ricovero dei mezzi pesanti devono essere dotati di sistemi di collettamento e trattamento delle acque di prima pioggia, in grado di assolvere anche alla funzione di trappola per eventuali sostanze sversate incidentalmente;
- le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) dovranno essere smaltite direttamente in loco (preferenzialmente su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in sistemi di laminazione.

Per quanto concerne il sovrasfruttamento idrico si è già citato il reimpiego, almeno parziale, delle acque piovane e, in fase progettuale, dovrà essere valutata la possibilità di reimpiegare le acque di processo, ove tecnicamente possibile. L'ambito si dovrà collegare alla rete acquedottistica, comunque verificando preventivamente la capacità della rete medesima, anche in relazione all'uso residenziale. Per usi non pregiati si sconsiglia l'uso dell'acqua potabile, impiegando le acque di recupero ed eventualmente predisponendo specifiche captazioni.

Suolo e sottosuolo

Nell'ambito è vietato l'insediamento di attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. n.334/99 e s.m.i..

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. In ogni caso, le eventuali aree di cessione a verde 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., mentre le aree destinate a produttivo dovranno rispettare i limiti fissati dalla colonna B 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.

I rifiuti speciali eventualmente prodotti dovranno essere opportunamente depositati e conferiti esclusivamente a trasportatori, recuperatori e smaltitori autorizzati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia. In ogni caso è vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Nell'ambito è vietato l'insediamento di attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. n.334/99 e s.m.i..

Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti

Azioni di mitigazione

Il progetto dovrà prevedere un azionamento interno all'ambito di trasformazione che eviti 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 delle linee MT (per il valore dell'induzione magnetica), eventualmente anche attraverso l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT presenti. Qualora si rendesse necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere.

Eventuali nuove linee MT dovranno essere realizzate interrate e dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento di zone urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque di destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere 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.

Biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile, dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole eventualmente esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea lungo i margini nord, ovest e sud dell'ambito, 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. Si raccomanda la realizzazione di una siepe anche lungo il margine orientale, compatibilmente con le necessità di accesso all'ambito e con la visibilità al comparto, ove ritenta necessaria.

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 archeologici eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..

Ulteriori prescrizioni

Il Piano attuativo dell'ambito n. 4 dovrà essere assoggettato ad ulteriori procedure di valutazione ambientale strategica.