

VERIFICA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA E AMBIENTALE DI SUPPORTO ALLE ZONE D" ai sensi della Circolare 3/90

1. PREMESSA

La verifica in oggetto consente di valutare la correlazione potenziale tra le aree individuate per gli insediamenti produttivi industriali e artigianali e l'ambiente, considerato nelle sue varie componenti, riferita ad un insieme di requisiti che l'attività produttiva e l'area di pertinenza devono garantire nei confronti del contesto e nell'utilizzazione delle risorse naturali, segnalando gli eventuali interventi necessari per l'ottimizzazione dell'inserimento insediativo dal punto di vista urbanistico e paesaggistico.

La verifica di compatibilità urbanistica e ambientale è stata effettuata seguendo i criteri illustrati nella circolare della Presidenza della Giunta Regionale n° 3 del 02.07.1990 "Criteri per la pianificazione urbanistica comunale degli insediamenti industriali e artigianali."

2. SITUAZIONE DI FATTO

Sul territorio comunale di Flaibano esistono tre tipologie insediative di attività artigianali/industriali:

- quella delle attività concentrate nell'Ambito artigianale e industriale di interesse locale ubicato nel Capoluogo, che il PRGC vigente ha classificato in Zona D2
- quella delle attività singole, presenti solo nel tessuto insediativo del Capoluogo, classificate in Zona D3 - Insediamenti artigianali singoli esistenti, oltre all'attività di falegnameria dei F.lli Picco, inglobata per opportunità nell'Ambito artigianale e industriale di interesse locale;
- quella destinata all'attività estrattiva di ghiaia, ubicata nella zona settentrionale del territorio comunale, che il PRGC vigente ha classificato in Zona D4 – area per attività estrattive.

3. LA VARIANTE

La Variante, alla luce di questa situazione, nel confermare l'assetto urbanistico insediativo vigente, ha ritenuto di dover incrementare la dotazione di aree produttive individuandone una nuova a nord di San Odorico per soddisfare l'esigenza di insediare un'attività di autotrasporto. Tale scelta localizzativa si è resa necessaria per la particolare tipologia dell'attività richiesta che necessita di ampi spazi e agevole accessibilità, requisiti non riscontrabili nell'ambito di interesse locale.

Ai fini di una valutazione sul dimensionamento delle Zone produttive, considerando la riconferma di tutte le rimanenti attività produttive presenti sul territorio riconosciute in zona propria, la variante ha proposto complessivamente un ampliamento di circa 6.340 mq.

4. VERFICHE

4.1 Verifica delle condizioni ambientali

Pertanto, effettuata una ricognizione della situazione complessiva degli ambiti e singole aree artigianali/industriali esistenti e confermati, alla luce delle nuove previsioni e soprattutto delle prescrizioni imposte dal P.R.G.C., in termini di compatibilità ambientale, è riconosciuta la compatibilità di tutte le zone così definite.

Per quanto riguarda le attività in atto, considerato che sono incluse nell'assetto insediativo urbano, sono dotate di tutte le infrastrutture a rete.

Inoltre:

- per quanto concerne le operazioni di smaltimento dei rifiuti specifici della lavorazione, diversi da quelli assimilabili ai domestici, ogni Ditta utilizza le discariche appropriate.
- per le emissioni in atmosfera (fumi, polveri, sostanze organiche, gas di combustione e vapore acqueo), le Ditte provvedono singolarmente all'abbattimento di tali effetti mediante la posa di filtri, aspiratori o la realizzazione di cabine per la verniciatura, ecc.;
- stesso procedimento vale per le emissioni acustiche prodotte dai macchinari, dove presenti, che saranno abbattute ricorrendo principalmente alla tecnologia di insonorizzazione degli ambienti.

Per quanto riguarda la nuova area:

- l'area non è servita da fognatura, pertanto gli scarichi assimilati ai domestici avverranno a mezzo vasca tipo Imhoff e dispersore nel sottosuolo; gli scarichi diversi dai civili, relativi allo smaltimento delle acque di lavaggio e a quelle dei processi produttivi, avverranno prevalentemente nel sottosuolo, previo utilizzo di opportuni accorgimenti;
- l'area è servita dall'acquedotto;
- per ciò che riguarda lo smaltimento dei rifiuti e le emissioni, le prescrizioni normative ne controllano la corretta effettuazione.

4.2 Verifica della situazione urbanistica e paesaggistica

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, la nuova zona presenta un modesto accesso lungo il lato occidentale della S.R.463, dovuto alla presenza di una viabilità comunale di calibro limitato.

Per quanto riguarda la situazione paesaggistica la nuova area non presenta particolari peculiarità paesaggistiche e/o ambientali, tuttavia si pone, seppure per un breve tratto, in corrispondenza dell'Area di rilevante interesse ambientale e dell'Ambito degli orli di terrazzo

5. GIUDIZIO DI COMPATIBILITA'

Esaminata la situazione complessiva delle aree in oggetto, alla luce di quanto emerso e dalle prescrizioni date dal P.R.G.C., è riconosciuta la compatibilità di tutta la zona così definita in base alle seguenti considerazioni:

1. Dal punto di vista urbanistico la Variante prevede di adeguare l'accesso alla nuova area in maniera tale da renderlo agevole e soprattutto tale da non limitare la funzionalità della viabilità principale stessa.

L'assoggettamento dell'ambito a piano attuativo consente il controllo del rapporto tra l'organizzazione interna dell'area e l'esterno.

2. Dal punto di vista ambientale tutte le zone produttive, così come riportate, appaiono idonee considerando che
 - il regime del vento è dominato dalla prevalenza di direzioni comprese nei quadranti settentrionali, facilitando in tal modo la dispersione delle emissioni in atmosfera, laddove presenti;
 - la falda freatica di massima si trova ad una profondità sufficientemente profonda;
 - le indicazioni fornite dal P.R.G.C. circa le tipologie produttive insediabili e l'adeguamento agli standard antinquinamento forniscono una ulteriore garanzia alla salvaguardia dell'ambiente.
3. Dal punto di vista paesaggistico, il P.R.G.C. favorisce l'inserimento ambientale, sia del nuovo che degli insediamenti esistenti, dettando normative specifiche sugli accorgimenti da applicare nella sistemazione delle aree di pertinenza dei singoli lotti, con particolare attenzione alle sistemazioni a verde, alle aree riservate allo stoccaggio dei rifiuti e alle fasce arborate, che per la nuova area diventano obbligatorie lungo il confine rivolto verso l'A.R.I.A.

6. MONITORAGGIO DELLE ATTIVITA' ESISTENTI

Riguardo al monitoraggio relativo alle attività produttive singole esistenti di seguito elencate e classificate nelle Zone D2 e D3, sono state compilate apposite schede, allegate di seguito, dalle quali è emersa una sostanziale loro compatibilità urbanistica e ambientale.

Elenco attività presenti in Zona D2 e D3

	DENOMINAZIONE DITTA	UBICAZIONE	SETTORE ATTIVITA'
1	CEPPARO s.p.a.	CAPOLUOGO	Commercio all'ingrosso di formaggio, burro, margarina e latticini
2	PICCO DANTE	CAPOLUOGO	Attività dismessa
3	AUTOFFICINA CEPPARO	CAPOLUOGO	Autofficina meccanica-elettrauto.
4	F.Iii. PICCO	CAPOLUOGO	Falegnameria
5	BIZZARO ERMANNO	CAPOLUOGO	Autotecnica v8 autofficina
6	NOVACOPERTURE DI RIGHINI ANDREA & C.	CAPOLUOGO	Lattoneria coperture civili e industriali
7	BEVILACQUA LUIGI DI TOMASO E IGOR s.n.c.	CAPOLUOGO	Deposito materiali edili

ALLEGATI

COMUNE DI FLAIBANO

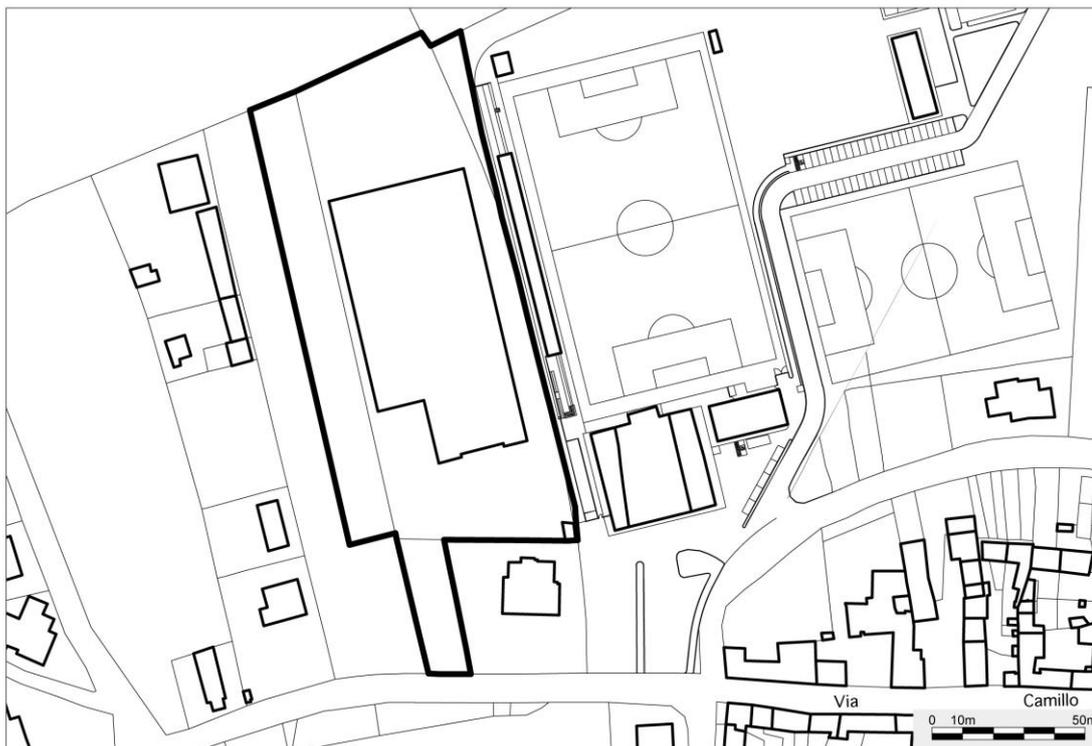
1

Località: FLAIBANO

- ZONA D3

- *Cepparo S.P.A.*

(Commercio all'ingrosso di formaggio, burro, margarina e latticini)



ANALISI

L'insediamento, posto all'interno della struttura insediativa del Capoluogo, tra abitazioni e area sportiva comunale, è classificato dal P.R.G.C. vigente in zona D2.

L'accesso all'attività, ubicato lungo via Cavour, risulta agevole.

Lungo il lato ovest è presente una mascheratura vegetale costituita da essenze arboree.

L'area scoperta, che necessita di un'adeguata pavimentazione e sistemazione delle aree da destinare al verde è sufficientemente spaziosa sia per la movimentazione delle merci che per i parcheggi stanziali e di relazione.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'

La Variante al P.R.G.C., giudicando l'attività compatibile con le previsioni delle aree contermini, ne conferma l'ubicazione.

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'abbattere le emissioni di rumore dovute alla presenza di celle frigorifere in funzione e nel completare le sistemazioni esterne.

COMUNE DI FLAIBANO

2

Località: FLAIBANO

- ZONA D3

- *Picco Dante*

(attività dismessa)

ANALISI

L'insediamento, già officina meccanica e con annessa abitazione è ubicato all'interno del centro abitato del Capoluogo, ma attualmente risulta dismesso.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'

La variante, ammettendo per tale area solo destinazioni d'uso compatibili con la preminente funzione residenziale della zona, la riconferma in zona D3, escludendo tuttavia dalla perimetrazione l'edificio residenziale.

Si prescrive però per essa la realizzazione delle opere di mitigazione degli impatti paesaggistici.

COMUNE DI FLAIBANO

3

Località: FLAIBANO

- ZONA D3

- *Autofficina Cepparo*

(Autofficina meccanica-elettrauto)



ANALISI

L'attività produttiva, classificata in Zona D3, è ubicata ai margini occidentali del Capoluogo, con accesso sulla s.p. 60, adeguato alla tipologia dell'insediamento. Gli spazi per il parcheggio e la manovra degli automezzi sono sufficienti.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'

La Variante, giudicando l'attività compatibile con la previsione delle aree contermini, la conferma in Zona D3.

COMUNE DI FLAIBANO

4

Località: FLAIBANO

- ZONA D3

- *F.lli Picco*

(Falegnameria)



ANALISI

L'insediamento ubicato a sud-ovest del capoluogo, in adiacenza alle aree residenziali è riconosciuto dal P.R.G.C. vigente in zona D3.

L'area di pertinenza è adeguata alla funzione dell'attività soprattutto da quando è stata ricompresa nel piano attuativo della zona industriale/artigianale del Capoluogo, che ne ha esteso la proprietà.

Essa risulta adeguata per i sistemi di abbattimento degli impatti di cui è dotata.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'

La Variante, giudicando l'attività compatibile con le previsioni delle aree contermini, ne conferma la classificazione.

COMUNE DI FLAIBANO

5

Località: FLAIBANO

- ZONA D3

- *Bizzaro Ermanno*

(autotecnica v8 autofficina)

ANALISI

L'attività, ubicata in via Garibaldi a Flaibano, è classificata dal P.R.G.C. vigente in zona D3. Essa risulta arretrata dalla via stessa da cui ha accesso, ma non è completamente adeguata agli standard qualitativi prescritti dalla norma per tali zone.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'

La variante giudicando l'attività compatibile con le previsioni delle aree contermini, la riconferma in zona D3, prescrivendo per essa il completamento delle opere di mitigazione degli impatti paesaggistici.

COMUNE DI FLAIBANO

6

Località: FLAIBANO

- ZONA D2

- *Novacoperture di Righini Andrea & C.*

(Lattoneria, coperture civili e industriali)



ANALISI

Il lotto in oggetto è ubicato all'interno dell'ambito di sviluppo artigianale-industriale situato ai margini dell'edificato, adiacente ad una già esistente attività produttiva.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'

La Variante, giudicando l'attività compatibile con le previsioni delle aree contermini, ne conferma la classificazione.

COMUNE DI FLAIBANO

7

Località: FLAIBANO

- ZONA D3

- *Bevilacqua Luigi di Tomaso e Igor s.n.c.*

(deposito materiali edili)



ANALISI

L'attività, attestata alla fine di via XXV Aprile e classificata in zona D3 dal P.R.G.C. vigente è posta in adiacenza ad aree residenziali e si presenta in condizioni non adeguate agli standard qualitativi prescritti dalle norme

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'

La variante giudicando l'attività compatibile con le previsioni delle aree contermini, la riconferma in zona D3, prescrivendo per essa il completamento delle opere di mitigazione degli impatti paesaggistici.