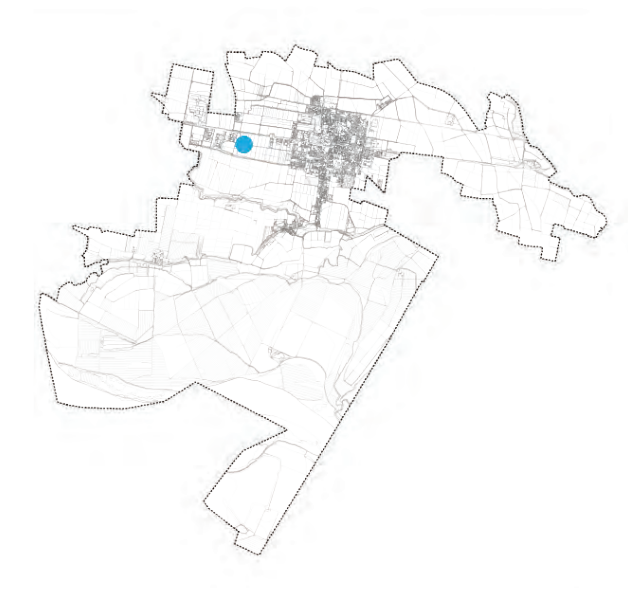


ATE2 - Via Dante

STATO ATTUALE



Localizzazione

Via Dante

Dati

ST - Superficie territoriale: 133.251 mq

Descrizione

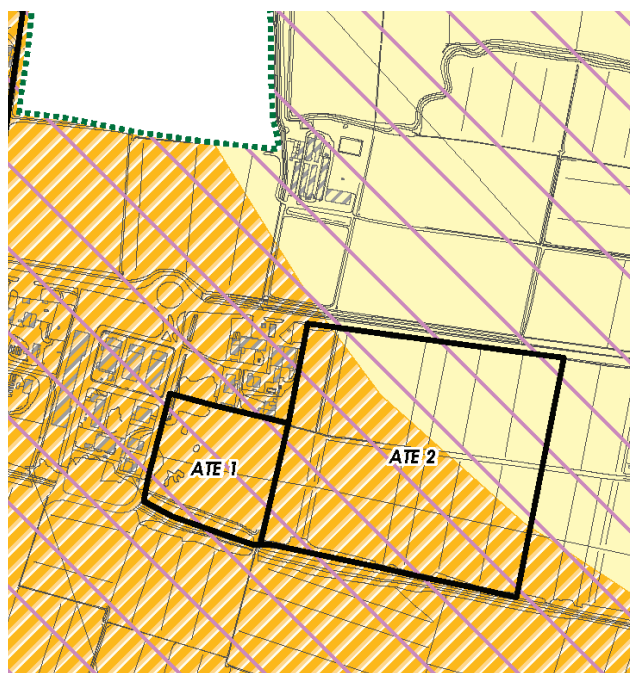
Attualmente l'area si presenta inserita nel territorio agricolo del comune, collocata a sud della ex-strada statale 234, al confine con un ambito destinato ad attività economiche e in prossimità della rotatoria di inizio della prevista Tangenziale di Belgioioso. L'area di intervento è caratterizzata dalla presenza del cavo Sesso e dalla relativa vegetazione di ripa, che la delimitano lungo il lato sud, cui si aggiunge un triplo filare alberato, che attraversa l'area, con andamento nord-sud. L'area è accessibile direttamente da via Dante.

Ortofoto area d'intervento



ATE2- Via Dante

Vincoli



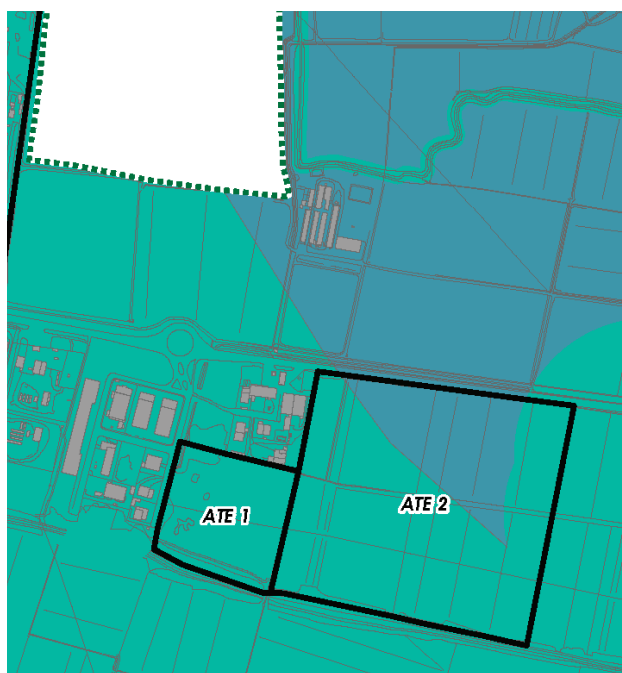
Fattibilità con modeste limitazioni (classe 2)

Classe 2 - Aree con terreni superficiali limoso sabbiosi

Fattibilità con consistenti limitazioni (classe 3)

Classe 3B - Aree a bassa soggiacenza della falda

Scenario Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi



Legenda

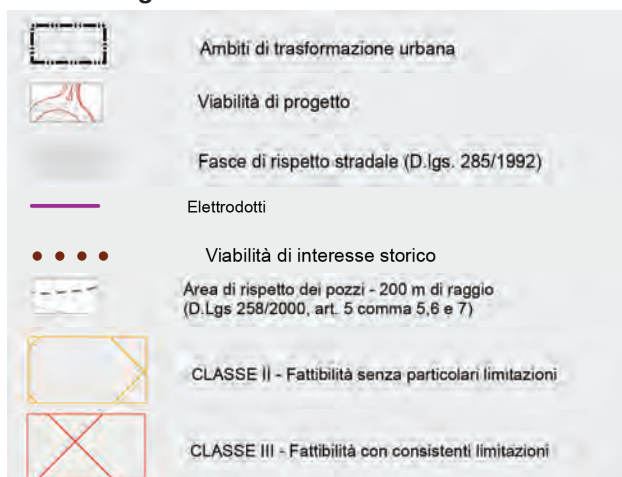
Reticolo idrico principale

- Fiume Po
- Fiume Olona meridionale

Misure di invarianza idraulica e relativa disciplina del territorio

- Ambiti di esclusione per pozzi disperdenti e strutture di infiltrazione
- Ambiti di attenzione per pozzi disperdenti e strutture di infiltrazione, in cui l'uso dei dispositivi idraulici deve essere attentamente valutato, tenuto conto delle caratteristiche del territorio

Estratto legenda PR5.3 Vincoli



Scenari di pericolosità sismica locale ai sensi D.G.R. 30 novembre 2011, n. IX/2616

Scenario Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi

ATE2 - Via Dante

Descrizione degli obiettivi di progetto:

Considerando la collocazione all'interno del territorio comunale, in un ambito caratterizzato da una buona dotazione infrastrutturale attuale e futura, l'intervento si propone di potenziare la presenza di attività economiche nella parte ovest del territorio comunale, mediante la realizzazione di un importante insediamento pluri-funzionale, con la presenza di funzioni produttive, artigianali, logistiche e di magazzinaggio, terziario-direzionali e di servizi.

Il progetto urbanistico dovrà ricercare un coerente inserimento nel contesto preesistente, garantendo la tutela e la valorizzazione del cavo Sesso e della sua vegetazione di ripa, dei filari esistenti, attraverso un significativo incremento della vegetazione arborea ed arbustiva.

Prescrizioni urbanistiche

Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazioni d'uso principali: Attività produttive e artigianali - US/1; Attività direzionali - UT/1; Attività di servizio alle persone ed alle imprese; Magazzini e attività di logistica - UT/2 ; laboratori - UT//3

Destinazioni d'uso compatibili: Attività commerciali e spazi espositivi - UC/1; Attività commerciali - Medie strutture di vendita - UC/2 - UC/3; Pubblici esercizi - UC/7; Attività paracommerciali - UC/9

Destinazioni d'uso non ammesse Tutte quelle non indicate in precedenza

Parametri urbanistici:

A - Superficie territoriale:	mq	133.251
B - Superficie lorda di pertinenza dell'ambito:	mq	74.000
C - Incremento del 10% della S.L. di pertinenza dell'ambito	mq	7.400
D - Superficie Lorda complessiva	mq	81.400
H ₁ - SL con destinazione commerciale (medie strutture di vendita) max	mq	4.200

Strumento urbanistico attuativo:

Piano attuativo e/o Programma integrato di intervento

Dotazioni di interesse pubblico:

Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi): 100% SL per destinazione direzionale, attività di servizio e medie strutture di vendita;
75% SL per destinazione commerciale, pubblici esercizi e attività paracommerciali;
20% SL per destinazione produttiva e artigianale, magazzini e attività logistica.

M - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o interesse pubblico e generale all'interno del perimetro di piano

Di cui:	mq	28.500
Aree verdi:	mq	21.000
Aree a parcheggi pubblici	mq	3.000

N - Viabilità prevista mq 4.500

Parametri edilizi:

L - Superficie fondiaria max:	mq	104.751
Rc	%	60
Rp	%	25
Altezza massima edifici	m	15.00

ATE2 - Via Dante

Prescrizioni particolari

Indicazioni urbanistiche, paesaggistiche-ambientali ed edilizie

- L'attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà necessariamente prevedere l'attivazione di una fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive a carico dei soggetti attuatori, sulla base delle indicazioni contenute all'art. 11 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- L'ambito di trasformazione potrà essere attuato per lotti "funzionali", previa presentazione di masterplan esteso all'intero ambito, finalizzato a dimostrare il completo raggiungimento degli obiettivi urbanistici, ambientali, paesaggistici e di dotazioni pubbliche definiti dal Documento di Piano.
- All'interno dell'ambito **ovest del territorio comunale**, è prevista la possibilità di insediare un numero massimo di 4 strutture aventi autonomia funzionale ed organizzativa, indipendenti nella tipologia, negli spazi e nelle strutture di servizio, ovvero non configuranti come struttura unitaria e neppure come grande struttura di vendita secondo quanto previsto dalla normativa regionale.
- L'area è ritenuta idonea per ospitare n. 2 medie strutture commerciali, per una superficie di vendita massima di 1500 mq cadauna.
- La destinazione d'uso di tipo commerciale - medie strutture di vendita - dovrà essere collocata preferibilmente lungo via Dante.
- In sede di presentazione del piano attuativo dovrà essere redatto apposito studio paesistico di contesto al fine di valutare gli impatti paesistici e sviluppare soluzioni progettuali di mitigazione, con idonee opere verdi.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio nel contesto agricolo, creando a tal fine macchie arboree ed arbustive realizzate con essenze autoctone. Particolare attenzione dovrà essere posta nel costruire fasce arboree al fine di mitigare le parti più visibili dei manufatti rispetto alle principali visuali, mentre con la realizzazione di macchie/fasce arbustive si dovrà giungere ad una mitigazione delle panoramiche a distanza.
- **Qualora vi sia la presenza della destinazione "logistica", il piano attuativo prima della sua adozione, dovrà essere assoggettato e subordinato a concertazione convocata dalla provincia su istanza del comune proponente, con i comuni confinanti e/o in relazione funzionale che siano direttamente coinvolti dalle ricadute degli interventi medesimi, sulla base delle indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Pavia per ciò che riguarda attività e studi di approfondimento, criteri per la regolamentazione della perequazione territoriale, criteri per la realizzazione di insediamenti ecosostenibili (Delibera C.P. n° 67/2022).**
- **In via transitoria e fino all'emanazione di specifiche norme regionali in materia di APEA, gli interventi previsti in ambiti destinati alle attività economiche dovranno mettere in atto misure finalizzate a rendere sostenibile e compatibile l'intervento con il territorio, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 4.2.3 della relazione progettuale del Documento di Piano.**
- Nella progettazione urbanistica dell'ambito dovrà essere mantenuta e potenziata la vegetazione di ripa dell'esistente cavo Sesso, incrementando il più possibile la profondità di detta fascia, che dovrà essere adeguatamente equipaggiata.
- Lungo il lato est dell'ambito di trasformazione, confinante direttamente con aree agricole, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ecc.), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi e paesaggistici con le preesistenti agricole.
- **Prima dell'approvazione dei singoli piani attuativi con la presenza di attività economiche, dovrà essere concertato con l'Amministrazione Comunale e gli uffici provinciali, il contenuto dello studio viabilistico.**
- La progettazione della viabilità dell'ambito dovrà prevedere l'impianto di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo gli assi viari, almeno su uno dei due lati della carreggiata, inoltre le aree a parcheggio a raso dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone.
- Qualora la presenza di attività logistiche interessi una superficie territoriale superiore a un ettaro, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui al paragrafo 4.2.4 - verifica del rispetto dei criteri per l'insediamento di attività logistiche

Note:

- A. Il dato relativo alla superficie territoriale è stato calcolato come superficie misurata sulla cartografia.
- C. Le norme contenute nel Documento di Piano, ammettono una quota aggiuntiva di Superficie Lorda pari al 10% della Superficie Lorda di pertinenza dell'ambito, secondo le modalità previste dal piano.
- D. La S.L. complessiva è la capacità edificatoria massima dell'ambito, generata dalla sommatoria della S.L. di pertinenza e da eventuali incentivi volumetrici o trasferimenti di volumi da altre aree.
- H. Indica la S.L. massima realizzabile per la destinazione indicata.
- N-L. Il dato è stato calcolato considerando una viabilità d'ambito in cessione pari al 5% della ST. Quest'ultimo dato è indicativo e potrà essere modificato a seguito della progettazione urbanistica definitiva in fase di pianificazione attuativa.
- M. La determinazione esatta della dotazione di aree di interesse pubblico verrà effettuata in sede di piano urbanistico attuativo, sulla base delle destinazioni effettivamente previste.

ATE2 - Via Dante

Prescrizioni particolari

della relazione progettuale del Documento di Piano (elaborato DP05.1).

- Preliminarmente all'attuazione degli ambiti di trasformazione, si dovrà verificare la necessità di espletare le procedure di verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale o di Verifica della Valutazione di Impatto Ambientale, con riferimento alle fattispecie progettuali di cui agli Allegati A e B della l.r. 5/2010 e s.m.i.
- Si richiamano i contenuti del Titolo III - Disciplina degli ambiti di Trasformazione dei criteri per l'attuazione del Documento di Piano, che dovranno essere verificati in sede di elaborazione del piano attuativo.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista all'art.30 dei criteri per l'attuazione del Documento di Piano.
- In sede di predisposizione del piano attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni inserite all'interno del Capitolo 13 - Misure proposte per mitigare gli effetti negativi del Rapporto Ambientale.

Si richiama il rispetto dei contenuti delle "norme generali" riportate al capitolo 3 del presente elaborato.

Vincoli

- Parte del comparto ricade in area di salvaguardia delle captazioni idropotabili (zona di rispetto raggio 200m dalla captazione). nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività di cui all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006.

Fattibilità geologica

- L'area risulta classificata nella Sottoclasse di fattibilità geologica 3B con consistenti limitazioni all'edificabilità, per problematiche di pericolosità legate all'assetto idrogeologico per bassa soggiacenza della falda. E' ammissibile qualunque opera edificatoria, previa esecuzione dei relativi approfondimenti ai sensi degli allegati alla D.G.R. 2616/2011 e conformemente alle linee guida disponibili.
- Ogni intervento deve assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche fisico chimiche delle acque della falda superficiale.
- Per ogni nuovo intervento deve essere confrontata la profondità massima raggiunta da scavi e opere con la soggiacenza minima della falda e con il trend di evoluzione della stessa in un arco di tempo sufficientemente lungo. Nel caso sia verificata l'interazione tra l'opera e la falda, l'opera in progetto deve garantire, attraverso specifiche indicazioni progettuali, la tutela della falda da ogni rischio di contaminazione sia durante la fase costruttiva dell'opera, sia successivamente.
- La realizzazione di piani interrati impostati a una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) deve essere supportata da un'idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione e allontanamento delle acque.

Invarianza idraulica

- A causa della bassa soggiacenza della falda, è necessario definire sistemi di laminazione superficiale, contenendo gli eccessi delle acque meteoriche e promuovendo il riuso dei volumi stoccati. Occorre inoltre sostenere la realizzazione di sistemi di ritenzione idraulica e deflusso delle acque meteoriche o irrigue. E' vietato ricorrere all'infiltrazione per lo smaltimento delle acque meteoriche mediante l'utilizzo di dispositivi idraulici (pozzi disperdenti e altre strutture di infiltrazione).

ATE2 - Schema progettuale (Scala: 1:3000)



ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI

VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI

SISTEMA DEL VERDE


Area di concentrazione dei volumi


Tangenziale Nord


Verde pubblico


Accesso area


Fascia boscata arboreo-arbustiva



Viabilità di accesso (schema indicativo da definirsi in fase attuativa)



Verde privato di mitigazione



Aree in cessione destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico



Filare alberato



Percorso ciclopeditonale