

Titolo Settimo

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Articolo 61 - Ambito di trasformazione per servizi e attrezzature di interesse pubblico

1. Ambito di trasformazione ATS1

Caratteri

L'ambito comprende aree attualmente impiegate ad usi agricoli (seminativo e risaia) tra il margine edificato e il centro sportivo.

Obiettivi

Rafforzamento dell'attuale offerta di servizi pubblici e di uso pubblico, consolidando la vocazione per attività sportive dell'ambito a nord del centro abitato.

La posizione ai margini dell'edificato richiede che l'intervento contribuisca alla realizzazione della Rete ecologica comunale ed in particolare nella costruzione della fascia di filtro (la Green belt) tra l'edificato e gli ambiti agricoli.

L'organizzazione degli spazi aperti nell'ambito di intervento deve prevedere:

- a. il mantenimento di un varco al fine di garantire continuità ecologica verso Cascina Colombina,
- b. la funzionalità produttiva e l'accessibilità con i mezzi agricoli alla cascina,
- c. le visuali dallo spazio pubblico verso il complesso monumentale della Certosa di Pavia.

ST=SF= 9.998 mq

Modalità di attuazione

Con Permesso di costruire convenzionato (articolo 16 delle presenti norme) o Piano attuativo

Regole funzionali

Usi previsti: S5, S6, S10, S9

Parametri urbanistici

UF: 0,6 mq/mq

H: 10 m, ad eccezione dei volumi tecnici

SP: 50% SF

RC: 50% SF

DC:

NE, quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m;

DS:

- a. con NE pari a 5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m.
- b. con NE pari a 7,50 m con carreggiate di larghezza compresa tra 5,00 e 7,00 m.

DE:

- a. altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m;
- b. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;

DPF:

- a. con interventi di MO, MS, RS, RC, RE1, RE2, RE3 pari all'esistente pari all'esistente;
- b. con DR, NE pari a 10 m, nel caso di pareti finestrate che si affacciano su vani non abitabili pari a 3 m.

DA: 2 alberi/100 mq

Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni specifiche e obiettivi di mitigazione e compensazione ambientale e paesaggistica

1. Si richiede la predisposizione di un progetto preliminare di massima (masterplan) che definisca l'assetto insediativo complessivo dei due comparti ATS1 + ATS2.
2. L'assetto insediativo deve garantire
 - la permanenza di aree libere e permeabili, allo scopo di mantenere la connettività ecologica tra gli spazi aperti agricoli, incrementando le dotazioni di siepi e filari di penetrazione.
 - la permanenza del cono ottico verso il complesso monumentale della Certosa di Pavia.
 - il passaggio degli automezzi agricoli diretti alla Cascina Colombina
3. Sui fronti strada e sugli spazi aperti e pubblici, sono vietati i muri di cinta e le recinzioni cieche
4. La realizzazione e il dimensionamento degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sono sottoposti alle limitazioni di cui all'art. 29 delle presenti norme.
5. Per le misure di compensazione e mitigazione, si rimanda alle schede contenute nel progetto di Rete ecologica comunale – DP13.



Foto aerea (fonte Google Earth 2015)



Sistema dei vincoli
(Estratto TAV PGT PR4)



Vincoli ricognitivi di tutela e salvaguardia

Beni Paesaggistici e ambientali (DLgs n. 42 22/1/2004 e s.m. e i., Parte III – Titolo I, e s.m.i.)

- Bellezze d'insieme (art. 136 comma 1 lettere c e d):
- Ambito Barco Certosa (art. 142 comma 1 let f); DCP n. 41 del 29/09/2005)

Tutela territoriale per la valorizzazione paesistica dei Navigli PTRE Navigli Lombardi (DCR n. 851 del 19/1/2010)

- Fascia di tutela 500 m

Vincoli amministrativi

Fascia di limitazione per nuove installazioni di apparecchi per il gioco d'azzardo (DGR n. 1274 del 28/01/2014)

- raggio 500 m ingresso principale

Rete ecologica
(Estratto TAV PGT DP13.1)



Elementi rilevanti che interferiscono con l'ambito di trasformazione

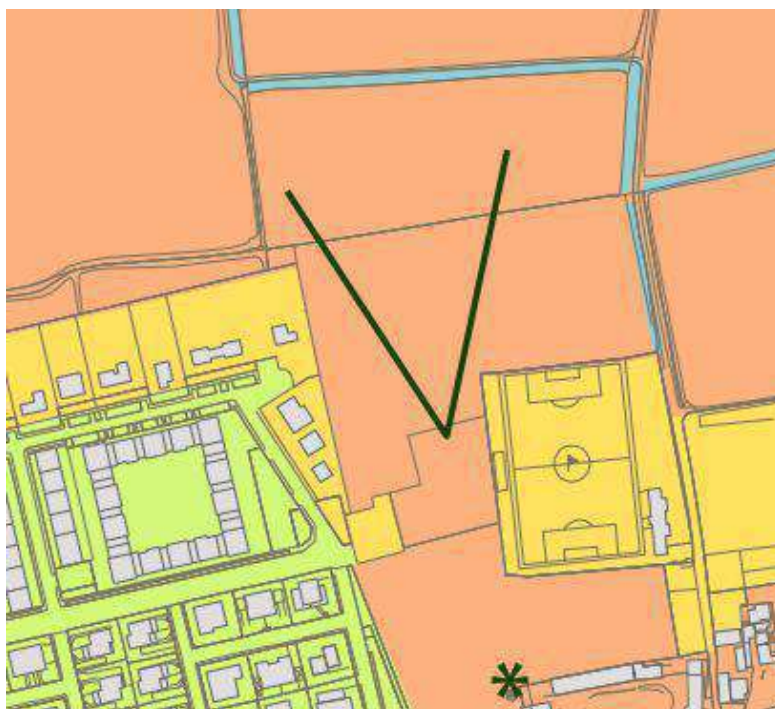
Adiacenza con gli elementi della Rete ecologica Provinciale e degli ambiti di riqualificazione ecosistemica (fascia 500 mt PTR Navigli)

Corridoio ecologico principale della REC – trasversale est-ovest

Vegetazione lineare posta sul perimetro dell'ambito

Elementi di criticità per la Rete ecologica: varco da mantenere in direzione nord/sud

Sensibilità paesistica
(Estratto TAV PGT PR5)



Classe: ALTA

Visuali da salvaguardare: verso il complesso Monumentale della Certosa di Pavia

Fattibilità geologica

(estratto Carta di fattibilità geologica Studio geologico-tecnico territoriale a supporto del nuovo PGT)



(Estratto Norme geologiche di Piano _ Studio geologico-technico territoriale a supporto del nuovo PGT)

3.1 Sottoclasse 2A

Morfologia

Aree pianeggianti o subpianeggianti ascrivibili ai depositi alluvionali del "Piano Generale Terrazzato" (P.G.T.) o "Livello Fondamentale della Pianura" a Nord del Po, a substrato prevalentemente sabbioso o sabbioso-limoso: stabili, non inondabili.

Elementi di influenza

Buone proprietà geotecniche dei terreni superficiali; assenza di coperture argilloso / limose suscettibili a fenomeni di ritiro-rigonfiamento per variazioni stagionali del contenuto in acqua e/o argilloso - torbose ad elevata plasticità e ridotta coesione.

Localmente potenziale interferenza della falda acquifera sulle opere di fondazione, in relazione alle escursioni stagionali.

Prescrizioni generali

Le indagini di dettaglio in sito per la caratterizzazione litostratigrafia, idrogeologica e geotecnica dei terreni di fondazione dell'area di progetto dovranno obbligatoriamente consistere in almeno una delle seguenti tipologie investigative:

- a) trincee geognostiche esplorative a sezione ristretta
- b) prove penetrometriche statiche (C.P.T.)

I dati relativi alle indagini di cui ai punti a) b) (es: stratigrafie delle trincee geognostiche, diagrammi penetrometrici) andranno allegati alla relazione geologico - geotecnica di progetto ed adeguatamente commentati. Ulteriori indagini in sito e/o analisi di laboratorio, sono lasciate alla discrezionalità del professionista geologo / geotecnico.

Prescrizioni aggiuntive

Valutazione della soggiacenza della falda in caso di strutture sotterranee che possano interessare la falda stessa.

Indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e dei sistemi permanenti di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda.

In relazione all'importanza e alla tipologia delle opere, dovrà essere valutato il grado di protezione naturale della falda emunta ad uso idropotabile e la vulnerabilità idrogeologica dell'acquifero (verticale, orizzontale, complessiva), in relazione a possibili infiltrazioni di sostanze inquinanti dalla superficie. La disamina e le valutazioni dei dati forniti dovranno essere debitamente supportate dal punto di vista tecnico, con piena assunzione di responsabilità da parte del professionista incaricato.

Pericolosità sismica

Z4 Zona con prevalenza di depositi alluvionali granulari (Piano generale terrazzato) o Livello fondamentale della pianura a nord del fiume Po.