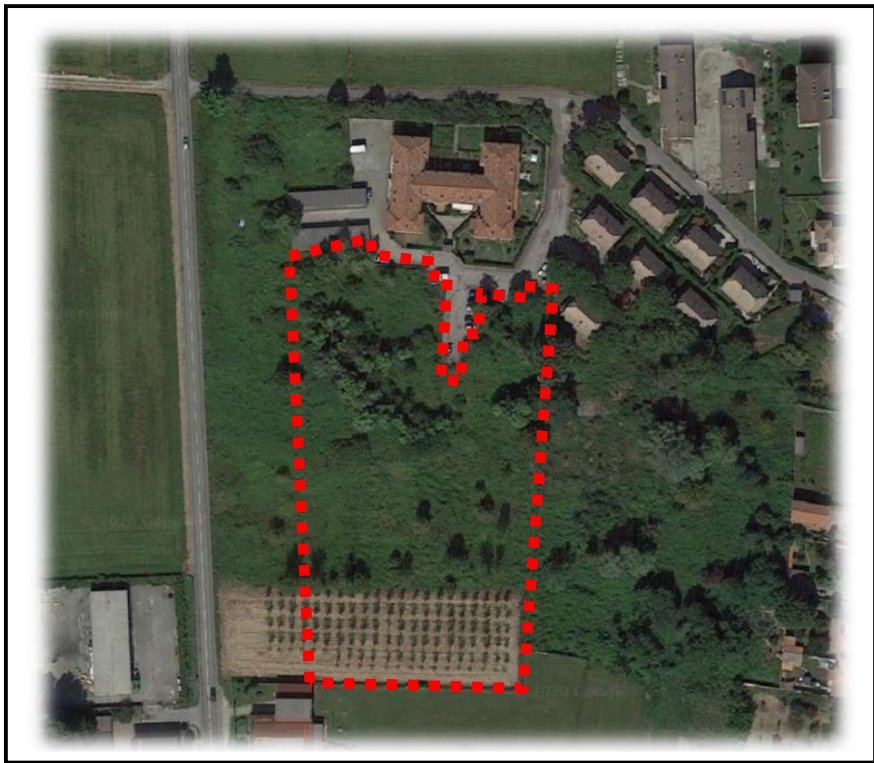


Per gli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano, dovranno essere obbligatoriamente rispettate, come indicato nel Parere Motivato Finale), le prescrizioni segnalate della Provincia di Pavia, di seguito elencate.

PRESCRIZIONI GENERALI – (Provincia di Pavia)

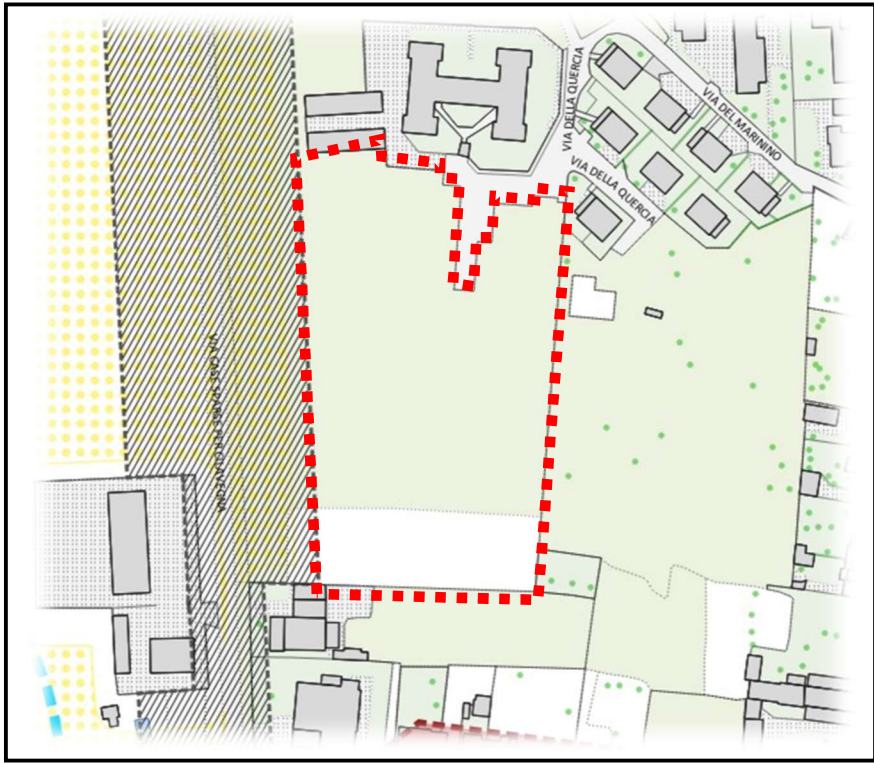
- *In assenza dello “Studio sul Reticolo idrico minore di competenza comunale”, nelle aree ricadenti in fregio ai corpi idrici superficiali devono essere tassativamente rispettate le limitazioni individuate agli art. 133 e 134 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368.*
- *Preliminarmente all’attuazione di interventi di riqualificazione/riconversione dovrà essere svolta un’attività di verifica preliminare della loro possibile compromissione da parte delle attività pregresse, se presenti, e successivamente, qualora necessario, dovrà essere eseguito quanto previsto dal Titolo V parte IV del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. (bonifiche siti inquinati);*
- *Preliminarmente alla realizzazione dei progetti di attuazione degli ambiti di trasformazione, si dovrà verificare l’eventuale necessità di espletare le procedure di verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale o di Valutazione di Impatto Ambientale facendo riferimento alle fattispecie progettuali di cui agli Allegati A e B della L.R. 5/2010 e s.m.i.;*
- *Per le aree assoggettate a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs.42/2004 l’attuazione delle previsioni è subordinata al preventivo rilascio dell’autorizzazione paesaggistica.*



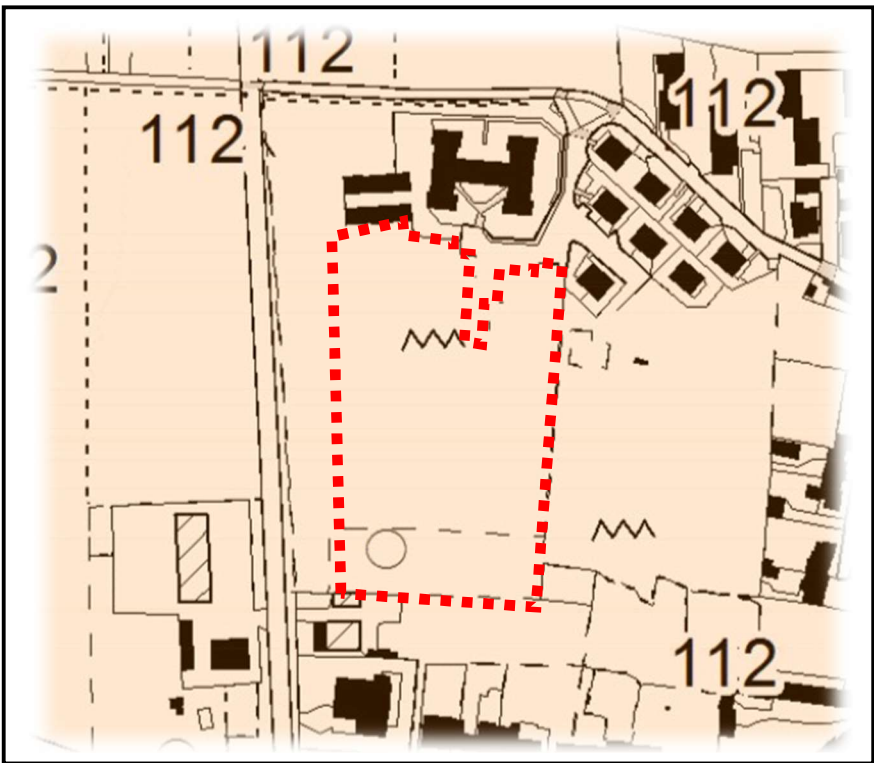
INQUADRAMENTO - ORTOFOTO AEREA



USO DEL SUOLO



VINCOLI



FATTIBILITA' GEOLOGICA

DESCRIZIONE GENERALE

L’ambito di trasformazione è localizzato nella porzione Nord-Ovest del tessuto edificato, in un’area aperta adiacente ad un ambito di trasformazione residenziale parzialmente attuato.

Il contesto nello stato di fatto è caratterizzato dalla presenza prevalente di cespuglieti e da una piccola porzione (nella porzione a Sud dell’ambito) di pioppeti.

Fattibilità geologica: l’ambito ricade in CLASSE 3 – “Edificabilità con consistenti limitazioni”, al pari delle aree limitrofe.

L’ambito non è interessato dalla presenza di vincoli urbanistici.

TIPOLOGIA ATTUATIVA

Piano di Lottizzazione Convenzionato

DATI DI PIANO

Superficie territoriale	12.134 mq
Destinazione d’uso prevalente	Residenziale
Ut = Indice di utilizzazione territoriale	0,25 mq/mq
UfM = Indice di utilizzazione fondiaria minimo	0,30 mq/mq
Volumetria massima realizzabile	9.100 mc
Qc = Rapporto di copertura	40 %
Ip = Indice di permeabilità	30 %
H = Altezza massima	7 m
Verde e parcheggi pubblici	18 mq/ab [1.098 mq]
Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	61 ab
Ica = Indice di consistenza arborea	n.2 alberi di alto fusto ogni 50 mq di SLP
Icb = Indice di consistenza arbustiva	n.4 arbusti ogni 200 mq di SLP

VOCAZIONI FUNZIONALI

- **Vocazione principale:** Residenza
- **Vocazione complementare:** uffici pubblici e privati, negozi di vicinato, artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza).

TABELLA RIASSUNTIVA - ANALISI CRITICITA'

SISTEMA DEI VINCOLI

Previsioni nel PGT vigente	Piano di Lottizzazione Convenzionato
Vincolo Fiumi D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.	NO
Beni culturali e del paesaggio (artt.10-11-12 del D. Lgs. 42/2004)	NO
Vincolo Bosco (Art. 142 D.Lgs. 42/2004 e L.R. 27/2007)	NO
Ambiti Agricoli Strategici (PTCP)	NO
Rete Verde Provinciale (PTCP)	NO
Aree di interesse archeologico – areali di rischio e di ritrovamento	NO
Classe di fattibilità geologica	3
Fascia di rispetto cimiteriale	NO
Fascia di rispetto stradale	NO
Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso idropotabile (art.5 c. 4 D.Lgs. 250/2000)	NO
Fascia di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile (art.5 c. 4 D.Lgs. 250/2000)	NO
Fascia di rispetto elettrodotti	NO
Fascia di rispetto gasdotti	NO
Fascia di rispetto oleodotti	NO
Siti Rete Natura 2000	NO

TABELLA RIASSUNTIVA - ANALISI CRITICITA'

CRITICITA' AMBIENTALI

Vicinanza a insediamenti artigianali	NO
Vicinanza a siti AIA-IPPC	NO
Vicinanza a strada principale	SI
Vicinanza a ferrovia	NO
Presenza di vulnerabilità ambientali	NO
Conflittualità tra destinazioni urbanistiche	NO
Infrastrutture	NO

TABELLA RIASSUNTIVA - ANALISI CRITICITA'

VALENZE AMBIENTALI

Classe di sensibilità paesistica	CLASSE 3 - Media
Alberi monumentali	NO
Presenza di essenze arboree	NO
Rete sentieristica e ciclabile	NO
Corridoi ecologici	NO
Fontanili	NO
Cascine	NO
Rete irrigua – corsi d'acqua	NO
Ambito agricolo di pregio	NO
Perdita del valore dei servizi eco-sistemici	Bassa
Superfici oggetto di interventi di riqualificazione ambientale	-
Superfici aree verdi	SI

TABELLA RIASSUNTIVA - ANALISI CRITICITA'

VALENZE SOCIO-ECONOMICHE

Numero minimo di alloggi in edilizia sociale	0
Piste ciclabili	NO
Attrezzature pubbliche	Aree e fasce verdi; Parcheggi pubblici
Dinamicità socioeconomica	SI
Interessamento di Aree Agricole Strategiche	NO

CRITERI DI INTERVENTO

Nella progettazione degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato B-Indirizzi per la progettazione degli edifici delle Norme di Attuazione, nonché di quanto indicato nell'elenco sottostante:

- Prevedere l'utilizzo di nuovi impianti di illuminazione esterna pubblici e privati a ridotto consumo energetico, in conformità ai criteri antinquinamento luminoso, secondo L.R.17/2000 e L.R.38/2004;
- Prevedere tutti i provvedimenti tecnici necessari al massimo contenimento dei consumi di risorse ambientali (acqua, fonti energetiche non rinnovabili ecc.);
- Prevedere tutti i provvedimenti tecnici per la massima riduzione della generazione di inquinanti e di riduzione del carico sulle reti dei servizi
- Verificare la capacità delle reti di smaltimento delle acque meteoriche in relazione alle superfici impermeabilizzate previste;
- Definire specifici progetti per il riutilizzo delle acque meteoriche (non inquinate) per l'irrigazione del verde pertinenziale;
- Utilizzare materiali permeabili (ove compatibile) per le pavimentazioni;
- Prevedere sistemi di re-infiltrazione in loco delle acque meteoriche potenzialmente non inquinate;
- In fase di cantiere, le strade interessate dal traffico dei mezzi di cantiere dovranno essere lavate per abbattere la circolazione delle polveri.

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Sono a carico del lottizzante:

- Realizzazione della strada (viabilità) interna all'Ambito di Trasformazione, indicata negli elaborati grafici;
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- Realizzazione delle aree a verde pubblico e parcheggi pubblici;
- Realizzazione delle mitigazioni (per tali aree non è ammessa la monetizzazione).

TUTELA E USO DELLE ACQUE

Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29/03/2006, n. 8/2244 - *Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque*, con particolare riferimento all'**Appendice G** per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.

RINVIO ALLE SCHEDE GRAFICHE

Per quanto non contenuto nella presente scheda si rinvia alle indicazioni grafiche, le quali riportano quanto segue:

- le linee guida progettuali di impostazione morfotipologica degli interventi previsti;
- delineano lo schema infrastrutture e della mobilità collettiva ed individuale.

MITIGAZIONI

È obbligatoria la realizzazione di una mitigazione degli impatti sulle visuali mediante la piantumazione della fascia verde (individuata nel Piano dei Servizi – “Verde pubblico di mitigazione Nord”) localizzata in adiacenza del lotto sul lato Ovest.

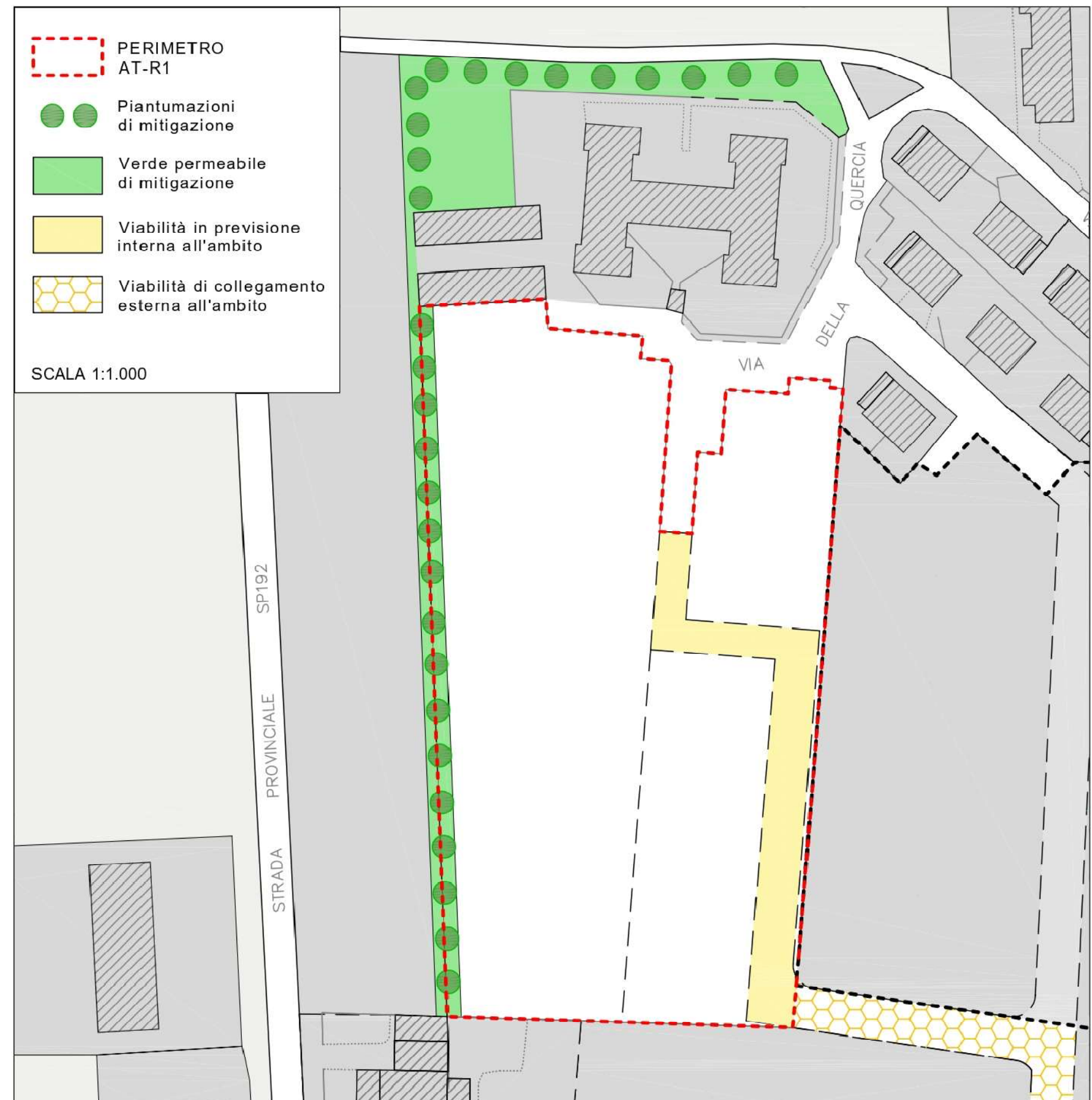
COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Si prevedono le seguenti modalità compensative minime, tra loro alternative, da definire nel dettaglio nella normativa del PGT in funzione delle caratteristiche e necessità locali e da attuare in contemporanea con l'effettivo consumo del suolo programmato:

- realizzazione di aree boscate o di aree di valenza naturalistica in attuazione del progetto di rete ecologica, nella misura minima di 3 ettari per ciascun ettaro di superficie di nuova urbanizzazione;
- in alternativa alla superficie naturalistica si potranno realizzare filari arborei, in zone agricole e di rilievo paesaggistico, per una lunghezza minima di 3 km per ciascun ettaro di nuova urbanizzazione;
- in alternativa alle compensazioni di cui ai punti a) b) si potranno realizzare fasce verdi o fasce tampone, di ampiezza pari ad almeno 20 metri, di rinforzo dei caratteri naturalistici, per una lunghezza di 2 km per ciascun ettaro di nuova urbanizzazione.

Gli interventi a verde devono essere realizzati preventivamente all'avvio della realizzazione degli interventi insediativi.

Le aree a compensazione dovranno essere individuate all'interno delle *Aree di Valore Ecosistemico*, come specificato graficamente all'interno dell'elaborato grafico **Rete Ecologica Comunale**.



MISURE PER IL BILANCIO ENERGETICO

La LR 24/2006, considerando l'ambito geografico padano e lombardo bacini aerologici caratterizzati da vulnerabilità ambientale per la qualità dell'aria, persegue la riduzione progressiva dell'inquinamento atmosferico e delle emissioni di gas a effetto serra.

L'attuazione dell'ambito in oggetto dovrà garantire minori impatti ambientali delle emissioni, a partire dalla fase progettuale, mediante:

- 1) l'uso razionale dell'energia;
- 2) il potenziamento della produzione di energia da fonti rinnovabili
(installazione obbligatoria di tecnologie e impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili);
- 3) la qualità tecnica di impianti, apparecchiature, combustibili e carburanti;

Tutti gli edifici in progetto all'interno dell'ambito dovranno essere caratterizzati da elevata **efficienza energetica** e basso impatto ambientale.