

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

Area interclusa limitrofa a stabilimenti produttivi (a Est e a Sud) e limitrofa ad aree agricole a Sud-Ovest. Allo stato di fatto l’area è occupata da superfici a “pioppeti”, con presenza di filari lineari naturali lungo il corso d’acqua adiacente. **Fattibilità geologica:** CLASSE 3 – “Edificabilità con consistenti limitazioni”; la porzione Ovest dell’ambito ricade in fascia di rispetto dei corsi d’acqua del reticolo idrico minore; la porzione settentrionale ricade parzialmente in fascia di rispetto stradale (Strada Marziana).

TIPOLOGIA ATTUATIVA

Permesso di Costruire Convenzionato

DATI DI PIANO

St = Superficie territoriale	7.995 mq
Destinazione d’uso prevalente	Produttivo
Ut = Indice di utilizzazione territoriale	0,33 mq/mq
Uf _M = Indice di utilizzazione fondiaria minimo	0,36 mq/mq
Qc = Rapporto di copertura	50 %
Ip = Indice di permeabilità	30 %
H = Altezza massima	10 m; 14 m per le sole superfici destinate a magazzino dotato di sistema di stoccaggio automatizzato
Verde e parcheggi pubblici	10% della St
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: Artigianato ed industria, stoccaggio e magazzino, depositi, silos, rimesse, attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti dell’industria; uffici tecnici ed amministrativi, attività di esposizione e di vendita al dettaglio non superiore a 200 mq di SLP, connessi all’attività industriale; abitazioni per il titolare ed il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti in misura di 200 mq per ogni unità produttiva; attività di ricerca di laboratorio; servizi aziendali ed interaziendali, parcheggi e verde).

Destinazioni d’uso non ammesse: Residenza (salvo l’alloggio del personale di custodia e del titolare), attività agricola, medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di commercio all’ingrosso, attrezzature private, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico; impianti con attività moleste, dannose ed inquinanti che non diano sufficienti garanzie, a giudizio dell’Amministrazione comunale, di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità per quanto riguarda l’aspetto igienico-sanitario, la sicurezza, l’inquinamento idrico, atmosferico ed acustico previste nelle normative vigenti in materia e all’estetica complessiva del territorio.

TABELLA RIASSUNTIVA - ANALISI CRITICITA'

SISTEMA DEI VINCOLI

Previsioni nel PGT vigente	Servizi parcheggi e verde
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	SI
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 corsi d'acqua	SI
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	SI
Vicinanza a siti AIA-IPPC	SI
Vicinanza a strada principale	NO
Vicinanza a ferrovia	NO
Presenza di vulnerabilità ambientali	SI
Conflittualità tra destinazioni urbanistiche	NO
Infrastrutture	NO

TABELLA RIASSUNTIVA - ANALISI CRITICITA'

VALENZE AMBIENTALI

Classe di sensibilità paesistica	CLASSE 1 – Molto bassa CLASSE 5 – Molto alta
Alberi monumentali	NO
Presenza di essenze arboree	SI (filari lineari)
Rete sentieristica e ciclabile	NO
Corridoi ecologici	NO
Fontanili	NO
Cascine	NO
Rete irrigua – corsi d'acqua	SI
Ambito agricolo di pregio	NO
Perdita del valore dei servizi eco-sistemic	Media (filari lineari)
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	NO
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 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 le **linee guida** progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti.

MITIGAZIONI

È prevista la realizzazione di una “fascia” di mitigazione piantumata (profondità minima 6 m) sul confine Nord.

Nella porzione Ovest la fascia di verde permeabile è prevista fino al limite della fascia di rispetto (10 m) del corso d’acqua limitrofo. Per quanto possibile, è preferibile il **mantenimento del filare lineare naturale esistente** lungo il corso d’acqua. In caso contrario è obbligatoria la *piantumazione di mitigazione* per la riduzione degli impatti sulle visuali dalle aree agricole; questa fascia verde completamente permeabile dovrà garantire la possibilità di passaggio (larghezza minima 4 m) dei mezzi per la manutenzione dell’elemento idrico.

La realizzazione e la manutenzione successiva di tali aree (così come la proprietà) resteranno a carico del privato.

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.