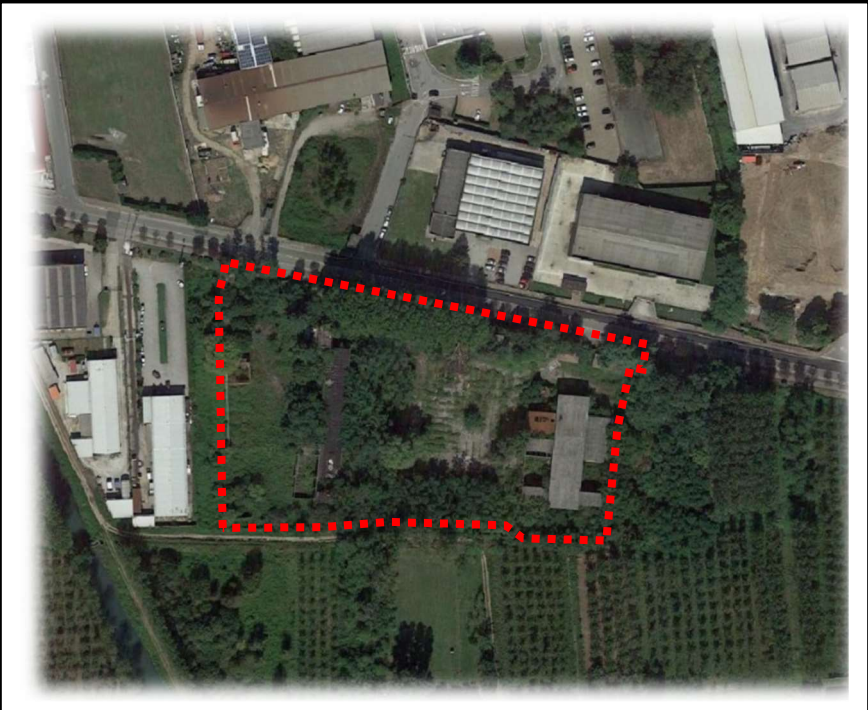


Per gli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano, dovranno essere obbligatoriamente rispettate, come indicato nel Parere Motivato Finale), le prescrizioni segnalate della Provincia di Pavia, di seguito elencate.

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.*



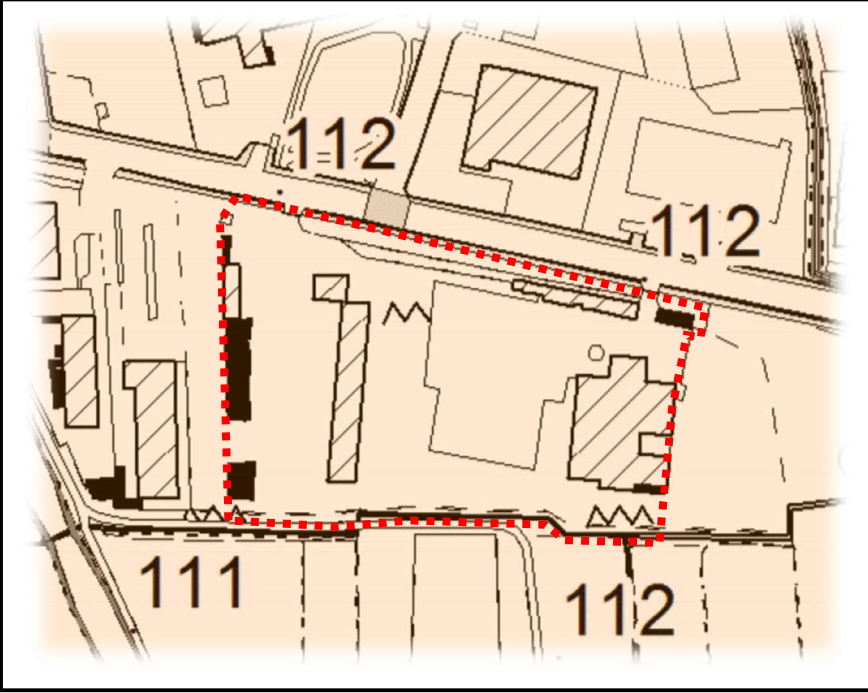
INQUADRAMENTO - ORTOFOTO AEREA



USO DEL SUOLO



VINCOLI



FATTIBILITA' GEOLOGICA

DESCRIZIONE GENERALE

Area interclusa limitrofa a stabilimenti produttivi (a Est e a Nord) e limitrofa ad aree agricole a Sud. A Est confina con area destinata al Piano dei Servizi (parcheggi pubblici e verde pubblico). Si rileva la presenza di filari lineari lungo i confini Nord, Sud ed Est dell'ambito. Allo stato di fatto l'area è un'area produttiva dismessa, con presenza di costruzioni in stato di abbandono e di degrado.

Fattibilità geologica: CLASSE 3 – “Edificabilità con consistenti limitazioni”.

La porzione settentrionale dell'ambito ricade parzialmente in fascia di rispetto stradale (Strada Marziana); l'area è attraversata dalla fascia di rispetto di un oleodotto.

TIPOLOGIA ATTUATIVA

Piano di Recupero

DATI DI PIANO	
St = Superficie territoriale	18.800 mq
Destinazione d'uso prevalente	Produttivo, Terziario, Direzionale;
Uf = Indice di utilizzazione fondiaria	Il valore massimo tra l'esistente e il valore 0,33 mq/mq
Qc = Rapporto di copertura	50 %
Ip = Indice di permeabilità	30 %
H = Altezza massima	Il valore massimo tra l'esistente e 10 m, oppure 14 m per le sole superfici destinate a magazzino dotato di sistema di stoccaggio automatizzato
Verde e parcheggi	10% della St
Ica = Indice di consistenza arborea	n.1 albero di alto fusto ogni 100 mq di SLP
Icb = Indice di consistenza arbustiva	n.1 arbusto ogni 100 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.

È vietato l'insediamento di attività che esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e s.m.i., di insediamenti a rischio di incidente rilevante, di servizi di logistica.

TABELLA RIASSUNTIVA - ANALISI CRITICITA'

SISTEMA DEI VINCOLI

Previsioni nel PGT vigente	Aree non residenziali dismesse
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	NO
Fascia di rispetto elettrodotti	NO
Fascia di rispetto gasdotti	NO
Fascia di rispetto oleodotti	SI
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

TABELLA RIASSUNTIVA - ANALISI CRITICITA'

VALENZE AMBIENTALI

Classe di sensibilità paesistica	CLASSE 1 – Molto bassa
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	NO
Ambito agricolo di pregio	NO
Perdita del valore dei servizi eco-sistemici	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 e parcheggi;
- 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 “fasce” di mitigazione piantumate (profondità minima 10 m) sui confini Nord e Sud, e su una porzione del confine Est al fine di mitigare gli impatti sulle visuali da Strada Marziana e dai terreni agricoli adiacenti.

Per quanto possibile, è preferibile il **mantenimento** dei **filari lineari naturali esistenti** lungo i confini; qualora non presenti, o non conservabili, è obbligatoria la *piantumazione di mitigazione*. Le piantumazioni saranno caratterizzate da alberi ad alto fusto, scelti tra le specie individuate nel Piano del Verde Urbano nell’elaborato “Indicazioni tecniche per la gestione del verde”. La realizzazione e la manutenzione successiva di tali aree (così come la proprietà) resteranno a carico del privato.

COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Non sono previste ulteriori compensazioni ambientali, trattandosi di **ambito di rigenerazione urbana** che non prevede consumo di suolo naturale, ma riqualificazione e valorizzazione del patrimonio urbano esistente.

Gli interventi sull’ambito di rigenerazione in oggetto sono esentati dall’obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.



MISURE PER IL BILANCIO ENERGETICO

La L.R. 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 pertanto 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.

MISURE DI INCENTIVAZIONE

La SLP massima ammessa per l'ambito può essere incrementata fino al **20 per cento**, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, **ove perseguano** una o più delle finalità (*introdotte dall'art. 3, comma 1, lettera p, L.R. n. 18 del 2019*) di seguito elencate:

- a) **gestione sostenibile delle acque meteoriche**, risparmio idrico, mediante tecnologie **per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche**; **INCREMENTO = 5%**
- b) riqualificazione ambientale e paesaggistica, **utilizzo di coperture a verde**, per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile; **INCREMENTO = 5%**
- c) **conferimento di rifiuti**, derivanti da demolizione selettiva, a **impianti di recupero e utilizzo di materiali** derivanti da operazioni di recupero di rifiuti; **INCREMENTO = 5%**
- d) **bonifica degli edifici e dei suoli contaminati**, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21-bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione; **INCREMENTO = 5%**
- e) **applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri**, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;
- f) **eliminazione delle barriere architettoniche**; **INCREMENTO = 5%**
- g) utilizzo di tecnologie e impianti per la **produzione e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili** (impianti fotovoltaici su coperture, impianti geotermici, ecc.); **INCREMENTO = 5%**

N.B.: *Le singole percentuali di incremento corrispondenti per ogni criterio sopraelencato possono essere sommate per il raggiungimento della **percentuale di incremento totale**, che non può comunque essere superiore al **20 per cento**.*

Eventuali incentivi volumetrici o di superficie definiti per gli interventi sul presente ambito di rigenerazione non sono cumulabili con quelli previsti dalla presente scheda.

Gli interventi sul presente ambito di rigenerazione AT-RG1 sono realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista nel PGT, nel limite del **20 per cento**.

Gli incrementi non consentono deroghe a **Qc** (Rapporto di copertura) e a **Ip** (Indice di permeabilità).

L'incremento dei diritti edificatori del 20 per cento si applica per un periodo massimo di dieci (10) anni dalla data di stipula della Convenzione.