

Area ATI 4/B- Area di trasformazione artigianale

INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE

	LOCALIZZAZIONE INTERVENTO	
		
	LEGENDA	
		Perimetro area

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

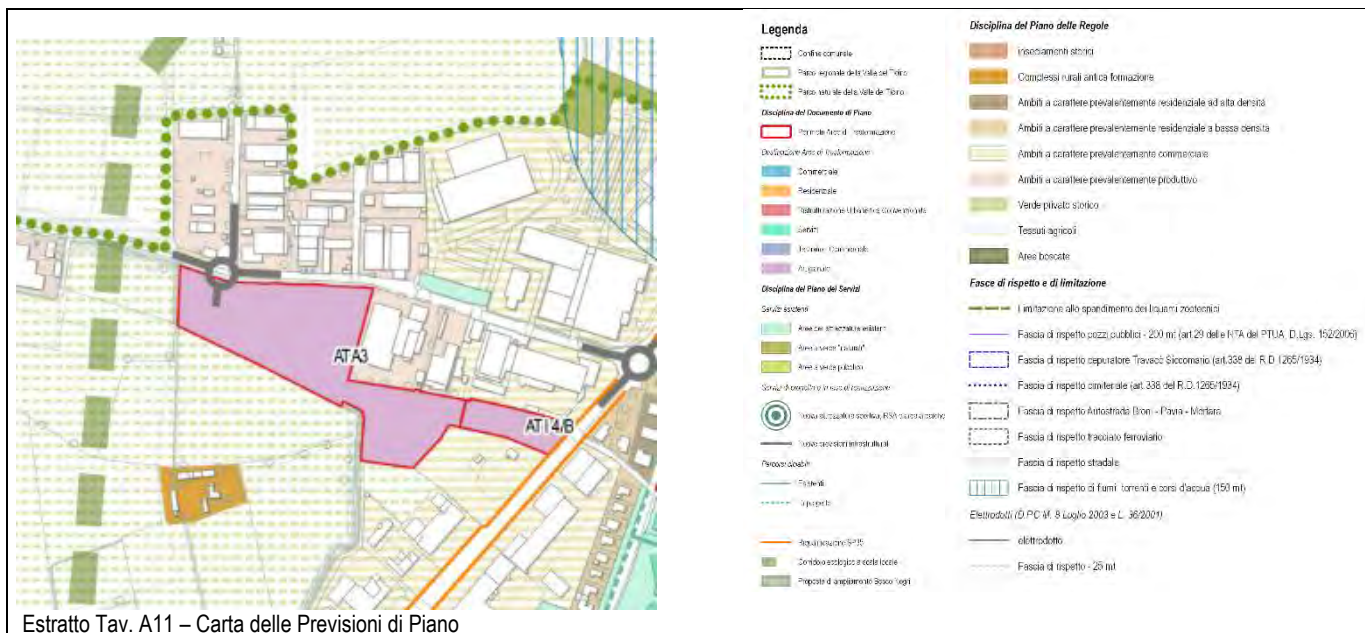
L'ambito mira a completare l'edificazione in un contesto a carattere prevalentemente produttivo/artigianale. L'area ricomprende, un'area individuate dal PRG del 2006 come area di trasformazione commerciale.

DATI PROGETTUALI

<u>Dati dell'area</u> Superficie territoriale St: = 4.360 mq <u>Regole urbanistiche</u> Indice: IT = 0,35 mq/mq IPT = 50% ST	<u>Regole funzionali</u> Usi previsti: U3 Usi produttivi U5 Usi commerciali (tutte tranne U5/3, U5/4) <u>Regole ambientali e morfologiche</u> Densità arborea = 2/100 mq SF Densità arbusti = 2arbusti/100 mq SF H = 10 ml (escludendo i volumi tecnici)
---	--

Area ATI 4/B - Area di trasformazione artigianale

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'AREA



L'area, in buona parte interclusa nel territorio urbanizzato, è situata a Nord Ovest dell'edificato e confina con le aree di trasformazione artigianale a Nord EST, e con il tessuto commerciale che si sviluppa lungo la Via Turati.

VINCOLI GEOLOGICI

L'ambito ricade in PSL Z4a e in Classe di fattibilità 3b e 3c, con consistenti limitazioni.

3b:

In questa classe ricadono le aree con vulnerabilità dal punto di vista idraulico sia per pericolosità P2/M e P3/H e sia per il rischio elevato R3 del reticolo consortile (RSP). Entro le suddette aree, laddove negli strumenti urbanistici non siano già vigenti norme equivalenti, o fino a quando il Comune non realizzi uno studio di approfondimento al livello locale, è necessario:

- subordinare gli eventuali interventi edilizi alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio. Tale studio è finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modifica il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza);
- garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio;
- vietare la realizzazione di piani interrati o seminterrati non dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi;
- nei piani interrati o seminterrati, dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, dimensionati sulla base degli esiti dello studio compatibilità idraulica, vietare un uso che preveda la presenza continuativa di persone;
- progettare e realizzare le trasformazioni consentite con modalità compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica;
- progettare gli interventi in modo da favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo, ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.

3c:

Sono i terreni comunali caratterizzati dalla presenza diffusa di orizzonti superficiali a scadenti caratteristiche geotecniche e dalla presenza, in particolari situazioni, di una falda freatica prossima a piano campagna. Costituiscono la quasi totalità dei terreni del territorio comunale di San Martino Siccomario e per i quali sono state individuate, tramite il presente studio, consistenti limitazioni al cambio di destinazione d'uso.

Area ATI 4/B- Area di trasformazione artigianale**INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI**

1. Preverdissement temporaneo e definitivo, capace di garantisce la protezione del cavo Cazzani prospiciente all'ambito ed assicurare la formazione di una fascia filtro in grado di definire il confine tra tessuto urbanizzato e territorio agricolo, fungendo anche da mascheramento paesaggistico le cui componenti arboree, in sede di realizzazione dell'intervento di urbanizzazione, avranno un adeguato accrescimento. Pertanto, le alberature perimetrali, che fungeranno da barriera di mitigazione paesaggistica, dovranno avere un progetto di impianto adeguato e dovranno, compatibilmente con la distribuzione delle superfici insediabili, essere di carattere permanente.
2. L'area dovrà essere attuata curando in maniera particolare i fronti di affaccio su Via Turati.
3. Ai sensi dell'art.115, comma 1, del D.Lgs 152/06 è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.
4. Gli interventi da realizzarsi nell'area dovranno contemplare la sistemazione degli spazi aperti in modo da favorire la continuità delle aree verdi di pertinenza, così come indicato negli indirizzi per la pianificazione locale in tema di realizzazione della rete ecologica, contenuti nella D.g.r. n. 999 del 15/12/10. Dovranno inoltre essere realizzate fasce arboree arbustive con essenze locali per mitigare l'impatto paesistico e con funzione di filtro verso il territorio agricolo.
5. Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso: il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 31/2015, anche per le attività private.
6. Contenimento dell'impatto in fase di cantierizzazione: approntare preventivamente rispetto all'attivazione dei cantieri le fasce verdi verso il Parco del Ticino.
7. L'intervento dovrà essere preceduto da una verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito.
8. Riguardo alla gestione delle acque meteoriche dovranno essere privilegiati i provvedimenti di drenaggio urbano sostenibile che prevedono componenti naturali (N.B.S.) in quanto considerabili come elementi costitutivi della Rete Ecologica Locale. Pertanto, i provvedimenti dovranno essere progettati con prevalenti contenuti ecosistemici.