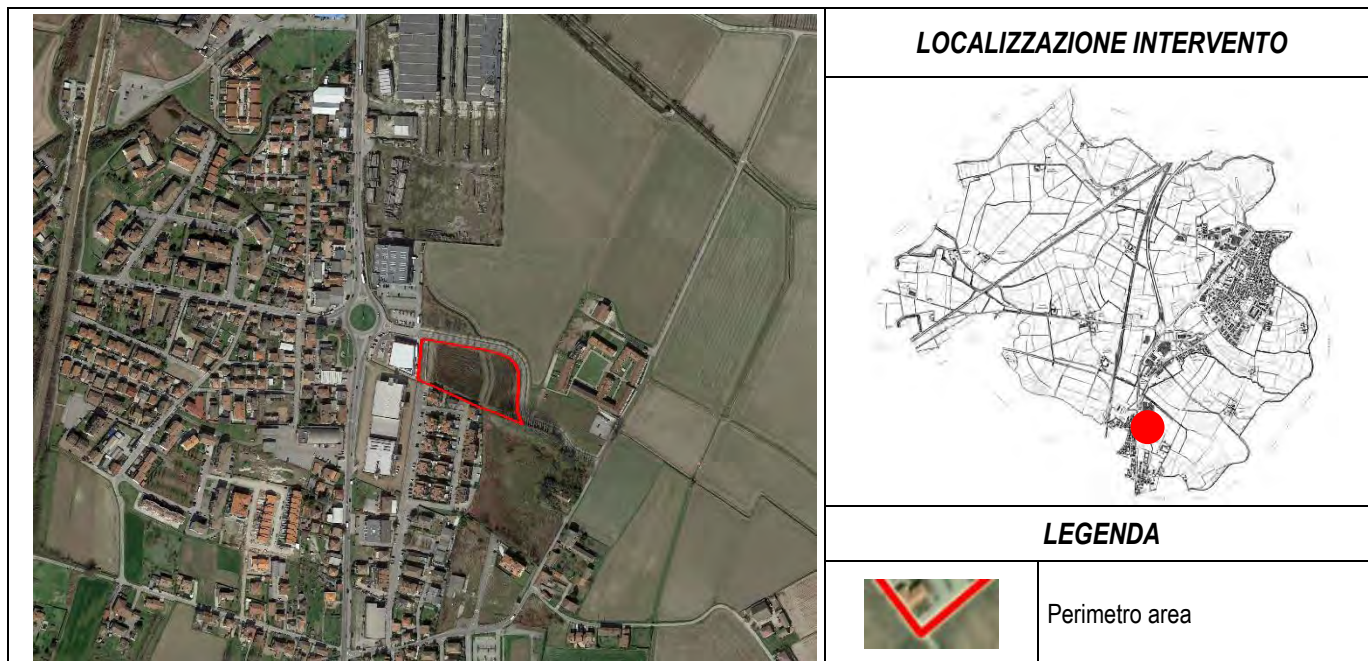


Area TR 1 - Area di trasformazione

INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Completamento del tessuto urbanizzato tramite funzioni commerciali e turistico ricettive

DATI PROGETTUALI

<u>Dati dell'area</u> Superficie territoriale St: = 10.045 mq <u>Regole urbanistiche</u> Indice: IT = 0,25 mq/mq IPT = 50% ST	<u>Regole funzionali</u> <i>Usi previsti:</i> U1 Usi residenziali (minimo 80% SIp) <i>Usi regolati:</i> U4 Usi terziari U5 Usi commerciali U6 Usi turistico-ricettivi (massimo 20% SL) <i>Usi esclusi:</i> U5/2, 5/3, 5/4 Usi commerciali U3 Usi produttivi <u>Regole ambientali e morfologiche</u> Densità arborea = 2/100 mq SF Densità arbusti = 2arbusti/100 mq SF H = 12 ml (escludendo i volumi tecnici)
--	---

Area TR 1 - Area di trasformazione

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'AREA



L'area è collocata al margine sud est del territorio comunale in un'area di recente trasformazione. Confina a nord-ovest con ambiti agricoli interni al perimetro del Parco del Ticino e a sud - ovest con l'abitato. L'area non presenta particolari elementi di criticità nei rapporti con il contesto in cui è inserita, salvo la necessità di definire adeguatamente il rapporto con le zone agricole.

VINCOLI GEOLOGICI

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

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 TR 1 - Area di trasformazione**INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI**

1. Preverdissement temporaneo e definitivo. 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. La viabilità interna al comparto dovrà essere sviluppata in forma esecutiva all'interno del Piano Attuativo e dovrà tenere conto delle trasformazioni in atto in tutta la zona, ponendo particolare attenzione ai collegamenti con le aree TR2, ATC 4
3. La presenza delle aree agricole del Parco del Ticino a Nord/est del comparto richiede particolare attenzione in fase progettuale. Si prevede pertanto di individuare delle fasce verdi alberate a protezione delle aree agricole stesse, limitando l'impatto paesistico degli interventi sul paesaggio agrario. La distribuzione delle superfici dovrà tendere alla salvaguardia, il più ampia possibile, della porzione a est dell'ambito tenendo preferibilmente come limite quello dell'edificato esistente.
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.
5. 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.
6. Il Piani attuativo dovrà essere preceduto da uno studio sull'impatto delle previsioni sul sistema della viabilità, tenendo conto dell'insieme delle previsioni del PGT, gravanti sul sistema infrastrutturale di rilevanza sovracomunale. Lo studio sul traffico, da predisporre a cura dei proponenti, dovrà in particolare essere realizzato sulla base dei criteri di cui all'Allegato 4 della d.g.r. VIII/3219 del 27.9.2006, e dovrà considerare lo scenario di integrale realizzazione delle previsioni gravitanti nell'area. Esso dovrà inoltre essere preventivamente validato da Provincia di Pavia e dalla Società Milano Serravalle-Milano Tangenziali S.p.A.
7. 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.
8. Contenimento dell'impatto in fase di cantierizzazione. Approntare preventivamente rispetto all'attivazione dei cantieri le fasce verdi verso il Parco del Ticino
9. L'intervento dovrà essere preceduto da una verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito.
10. 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.