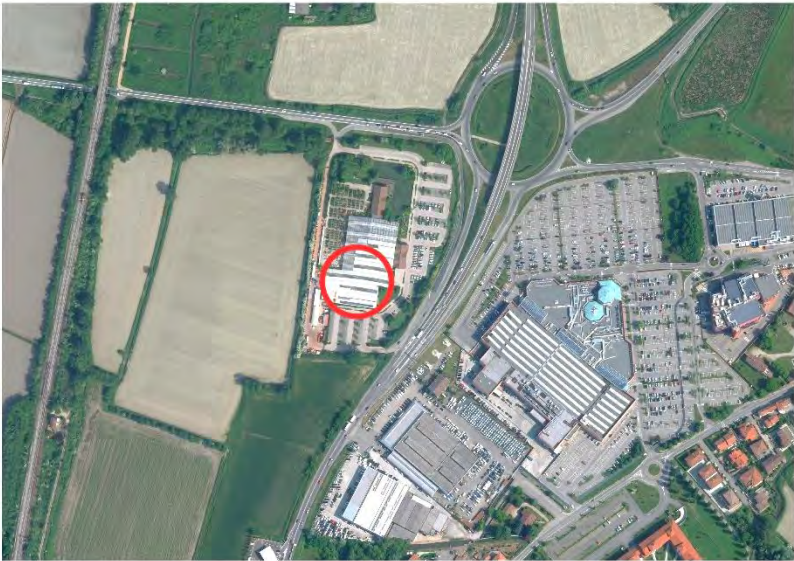


Area ATC 5 - Area di trasformazione commerciale

INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE

	LOCALIZZAZIONE INTERVENTO	
		
	LEGENDA	
		Perimetro area

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'Area di Trasformazione interessa un'attività commerciale floro-vivaistica esistente per la quale se ne prevede una parziale trasformazione in struttura commerciale

DATI PROGETTUALI

<u>Dati dell'area</u> Superficie territoriale St: = 5.000 mq <u>Regole urbanistiche</u> Indice: IT = esistente + 1.200 mq IPT = esistente	<u>Regole funzionali</u> Usi previsti: U2 Usi agricoli U5 Usi commerciali <u>Regole ambientali e morfologiche</u> Densità arborea = esistente Densità arbusti = esistente H = esistente
--	---

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'AREA



L'Area di Trasformazione si colloca lungo la SP 35, prospiciente lo svincolo con la tangenziale Ovest di Pavia, nel "distretto commerciale" che caratterizza San Martino Siccomario.

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 ATC 5 - Area di trasformazione commerciale**INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI**

1. L'area di individuazione della localizzazione commerciale all'interno della struttura risulta indicativa e verrà individuata all'atto della presentazione del Piano Attuativo in relazione alle specifiche esigenze funzionali.
2. È ammessa la realizzazione di 1.200 mq di ampliamento della struttura esistente all'interno della ST massima utilizzabile (5.000 mq) quale superficie trasformata da agricolo in commerciale, fermo restando il reperimento, secondo quanto disciplinato dal Piano, delle necessarie aree per parcheggi.
3. Le restanti strutture e superfici dovranno rimanere con una destinazione agricola.
4. In sede di presentazione dello strumento attuativo dovrà essere considerato attentamente l'impatto sul traffico che la nuova superficie di vendita avrà, soprattutto in considerazione di una verifica dell'accessibilità dell'area al fine di evitare fenomeni di ingorgo che possano avere riflessi sul sistema di arterie stradali di lunga percorrenza che circonda l'ambito. A tal fine si dovrà fare riferimento allo "studio viabilistico di supporto al PGT" allegato al Documento di Piano e alle ipotesi progettuali lì contenute, in recepimento della prescrizione da parte di Regione Lombardia. Dovranno essere, inoltre, seguite le regole di negoziazione di cui all'art.4 delle NTA del Documento di Piano. Esso dovrà inoltre essere preventivamente validato da Provincia di Pavia e dalla Società Milano Serravalle-Milano Tangenziali S.p.A.
5. L'area di trasformazione dovrà contribuire a potenziare il sistema di mobilità lenta del territorio comunale, prevedendo a proprio carico la qualificazione e fruibilità dei percorsi campestri ciclopedonali di collegamento della frazione di Santa Croce con il centro cittadino, secondo i tracciati individuati dal Piano dei Servizi.
6. L'intervento dovrà essere preceduto da una verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito.
7. 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.