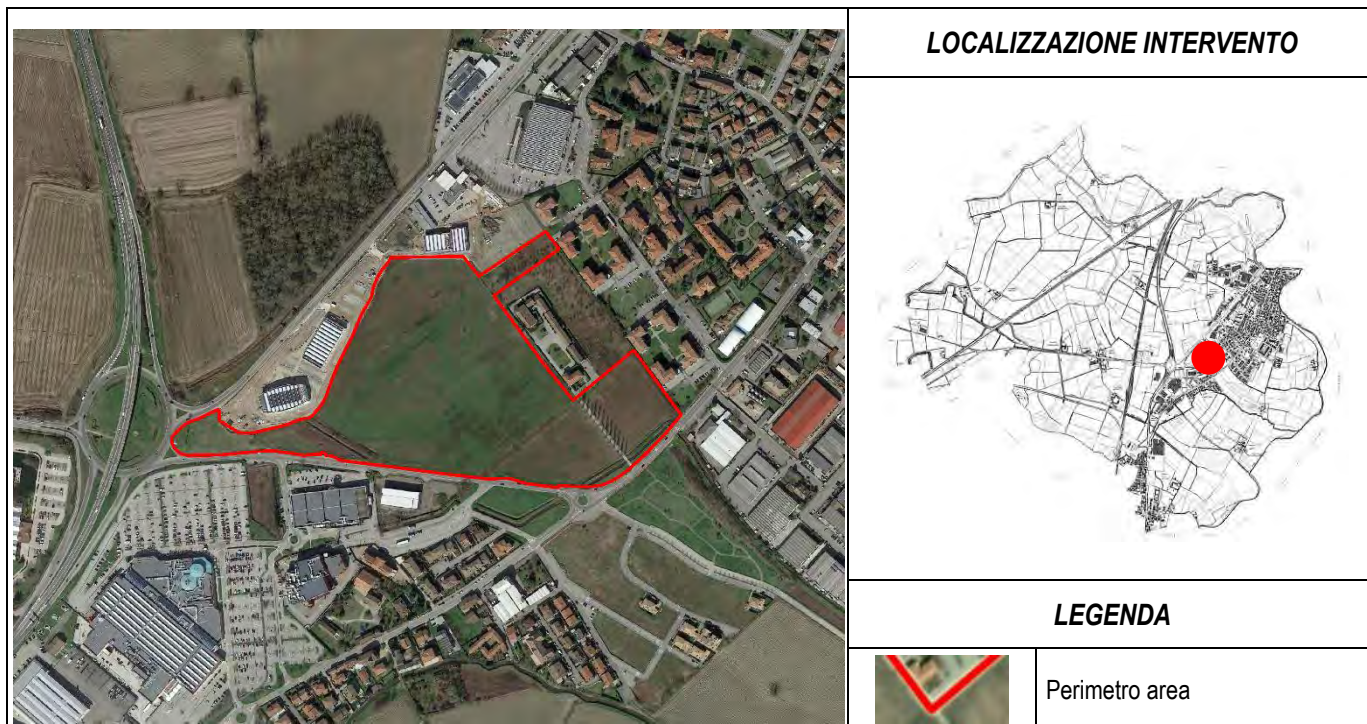


Area ATI 1b - Area commerciale e direzionale

INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

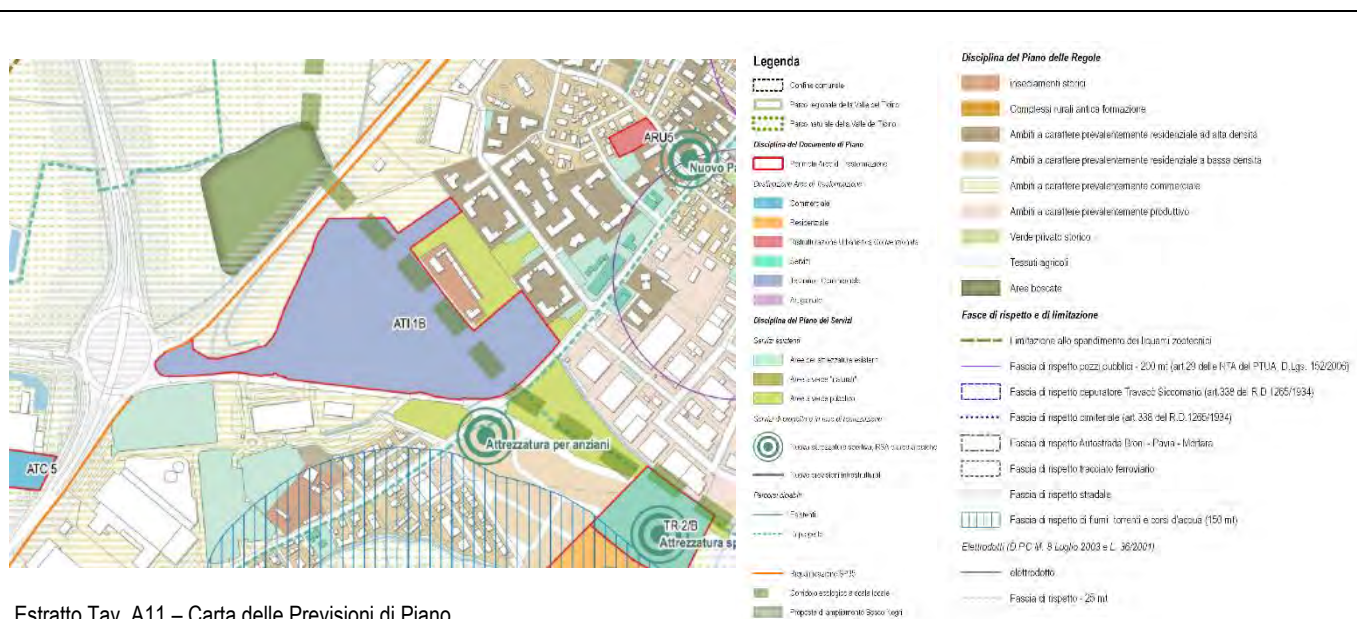
Potenziamento dell'offerta commerciale presente sul territorio di San Martino Siccomario tramite l'inserimento di una nuova struttura di vendita **NO FOOD** a completamento del sistema esistente, al fine di limitarne le criticità e incrementarne l'attrattività.

DATI PROGETTUALI

<u>Dati dell'area</u> Superficie territoriale St: = 91.943 mq <u>Regole urbanistiche</u> Indice: It = 0,20 mq/mq IPT = 50 % ST	<u>Regole funzionali</u> Usi previsti: U4 Usi terziari U5 Usi commerciali (U5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6) U7/4 Attrezzature per lo sport <u>Regole ambientali e morfologiche</u> Densità arborea = 2/100 mq ST Densità arbusti = 2/100 mq ST H massima = 12 ml (escludendo i volumi tecnici)
--	--

Area ATI 1b - Area commerciale e direzionale

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'AREA



Estratto Tav. A11 – Carta delle Previsioni di Piano

L'area è attualmente agricola, a seminativo semplice, con presenza di elementi arborei ad alto fusto isolati, ed è attraversata dal cavo Siccomario. A Ovest della via Turati è presente una piccola zona boscata. È interamente delimitata dal tessuto urbanizzato esistente o da infrastrutture esistenti di rilevanza sovracomunale.

L'ambito è inoltre interessato dal passaggio di un corridoio ecologico di scala locale, che circonda l'abitato di San Martino Siccomario.

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 ATI 1b - Area commerciale e direzionale

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI

1. Preverdissement temporaneo e definitivo. Le alberature che interessano la parte settentrionale dell'ambito, in corrispondenza del passaggio del corridoio ecologico, dovranno avere un progetto di impianto adeguato e dovranno, compatibilmente con la distribuzione delle superfici insediabili, essere di carattere permanente.
2. La destinazione d'uso commerciale è da intendersi NO FOOD.
3. In considerazione del rapporto diretto intercorrente fra l'area di trasformazione e il corridoio ecologico previsto, 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. A tale fine dovrà essere realizzata una fascia verde alberata di almeno 15 metri, disposta in senso Nord/Ovest – Sud/Est, in continuità con le aree a standard e aree a verde privato da realizzarsi anch'esse in coerenza con gli indirizzi regionali, che ne rafforzeranno le potenzialità di connessione ecologica, e dovranno essere realizzate fasce arboree arbustive con essenze locali per mitigare l'impatto paesistico e con funzione di filtro verso il territorio agricolo.
4. Il Piano 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. 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. Il Piano Attuativo dovrà inoltre essere completato con una valutazione socio-economica che consideri l'impatto delle previsioni sulla realtà locale.
6. L'attuazione dell'ambito dovrà compiutamente riportare una valutazione, di concerto con l'Agenzia per il T.P.L. del Bacino della Città metropolitana di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia, circa la possibile riorganizzazione dei servizi di T.P.L. esistenti e delle relative fermate al fine di migliorare l'accessibilità agli addetti e ai visitatori delle strutture commerciali.
7. Al fine di ridurre le nuove potenziali pressioni dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:
 - Concentrazione delle edificazioni e delle aree a parcheggio possibilmente nella porzione meridionale dell'ambito, verso le attuali ambiti commerciali, lasciando una fascia tampone di spessore di circa 20 m adeguatamente piantata e gestita con criteri favorevoli alla biodiversità e di tipo paesistico, considerata la vicinanza con aree residenziali.
 - Minimizzazione delle superfici impermeabili tramite l'uso, per esempio, di autobloccanti forati per la realizzazione delle pavimentazioni.
 - Per ridurre i potenziali impatti negativi sul sistema di smaltimento derivanti dalla presenza di ingenti quantità di acqua piovana, si propone l'impiego di materiali permeabili (ove compatibile) per le pavimentazioni e la previsione di sistemi di infiltrazione in loco delle acque meteoriche potenzialmente non inquinate.
 - Dovrà essere valutata con i gestori della rete fognaria e degli impianti di depurazione la possibilità di recapitare in pubblica fognatura le sole acque reflue domestiche e dovranno essere presi accordi per la valutazione e la gestione nel tempo dei carichi insistenti sugli impianti di depurazione al fine di scongiurare l'insorgere di criticità.
 - Utilizzo di soluzioni architettoniche ad alta valenza ecologica (tetti verdi, pareti verdi verticali,...)
8. I progetti di attuazione delle previsioni urbanistiche dell'area dovranno inoltre essere sottoposti ad obbligatoria verifica preliminare, da parte del Parco del Ticino, al fine di escludere una potenziale incidenza significativa con elementi ecosistemici appartenenti alla rete ecologica locale, e indirettamente funzionali al mantenimento dell'integrità dei siti Natura 2000, ZPS "Boschi del Ticino" (IT2080301), di competenza dello stesso Parco. In particolare, dovranno essere condivise con il Parco le misure di mitigazione ed inserimento ambientale da attuarsi per la salvaguardia e la ricostituzione delle connessioni ecologiche individuate anche a livello di Rete Ecologica Comunale.
9. 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.
10. Contenimento dell'impatto in fase di cantierizzazione: Approntare preventivamente rispetto all'attivazione dei cantieri le fasce verdi di connessione ecologica.
11. Le previsioni dovranno essere verificate con le disposizioni di cui alla legge regionale 5/2010, che disciplina gli interventi assoggettati alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o esclusione dalla stessa.
12. Le alberature che verranno trasferite per il preverdissement definitivo dovranno contribuire alla riqualificazione di Via Turati, nei modi e nelle aree concertate con l'Amministrazione comunale. Saranno a carico dell'intervento anche le necessarie opere di qualificazione della stessa Via, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi.
13. L'intervento dovrà essere preceduto da una verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito.
14. 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.