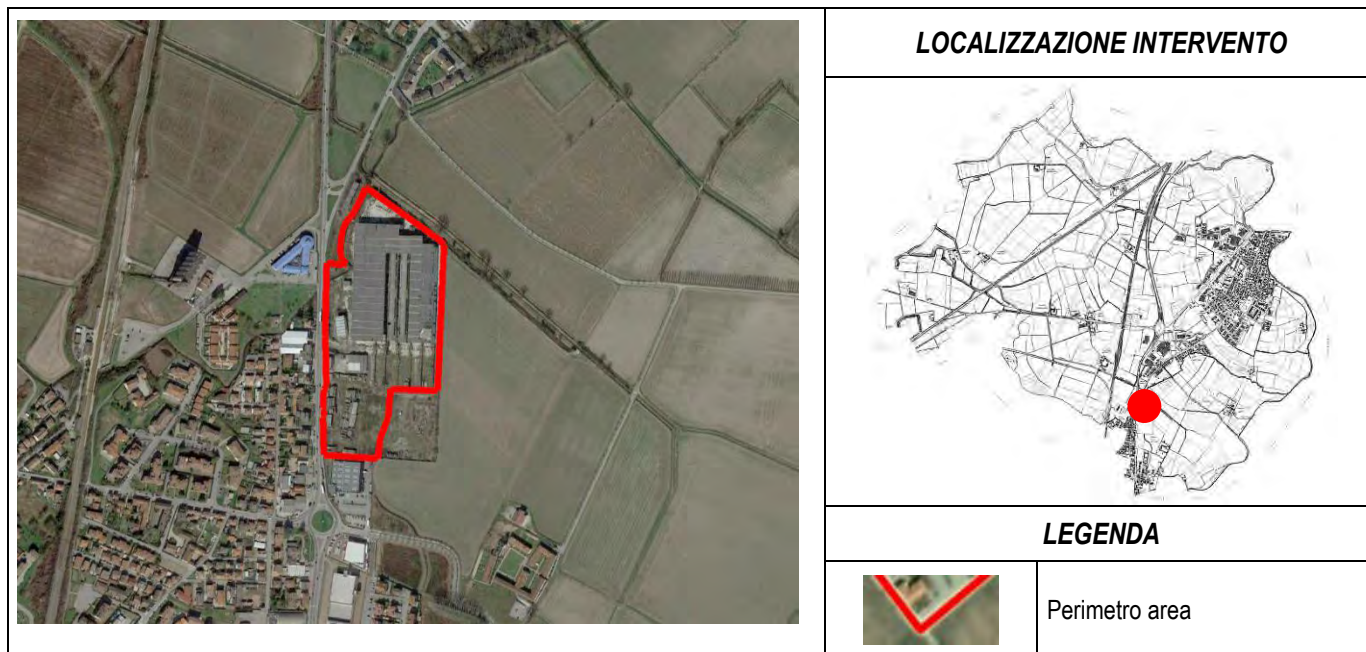


Area ATC 6 – Area di trasformazione commerciale “Ex Prescav”

INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Area di trasformazione prevalentemente residenziale, già prevista dal PRG del 1996, collocata a sud del territorio comunale.

DATI PROGETTUALI

<u>Dati dell'area</u> Superficie territoriale St: = 65.639 mq <u>Regole urbanistiche</u> Indice: It = 0,27 mq/mq IPT = 50 % ST	<u>Regole funzionali</u> Usi previsti: U4 Usi terziari U5 Usi commerciali (tutti tranne 5/3) <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)
---	---

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'AREA



In ragione della dimensione dell'area e della sua localizzazione urbana, l'Amministrazione Comunale ritiene che essa rivesta un carattere strategico per lo sviluppo di San Martino.

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 6 – Area di trasformazione commerciale “Ex Prescav”**INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI**

Al fine di limitare gli impatti negativi sul contesto territoriale e nei confronti dei tessuti residenziali ed agricoli adiacenti, è prescritta, in alternativa al Preverdissement temporaneo, la realizzazione (sempre entro i termini temporanei stabiliti dalle norme di attuazione del Documento di Piano) di una fascia continua alberata lungo tutto il perimetro, di profondità almeno pari a 15 ml, costituita da alberature ad alto fusto, integrata con arbusti così da incrementarne il valore ecologico e paesaggistico.

Tale fascia dovrà rimanere anche in fase di trasformazione della Ex Prescav (fase di cantiere) e la soluzione progettuale finale dovrà adeguatamente relazionarsi con queste alberature (in termini di distribuzione delle superfici verdi permeabili previste). È ammessa, quale soluzione finale a seguito degli interventi di trasformazione, l'interruzione della continuità delle specie arboree in corrispondenza dello svincolo sulla SP 35.

In sede di presentazione dello strumento attuativo dovrà essere considerato attentamente l'impatto sul traffico che le nuove funzioni avranno, soprattutto in considerazione di una verifica dell'accessibilità dell'area al fine di evitare fenomeni di ingorgo che possano avere riflessi sull'asse della SS 35 in prossimità del nucleo di Cava Manara. 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.

Dovrà inoltre essere verificato l'inserimento delle nuove strutture in un ambito che confina su tre lati con territorio agricolo e che si sviluppa immediatamente a sud di un varco della REP che deve essere mantenuto e valorizzato. A tal proposito sarebbe opportuno che il verde pertinenziale si sviluppasse prioritariamente nella porzione nord dell'ambito.

L'intervento dovrà essere preceduto da una verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito.

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.