

Ambiti di trasformazione residenziale 2 – ATR2*Caratteri*

Lotto libero con superficie agricola nello stato di fatto, posto lungo il confine con il comune di Pavia.

L'ambito è collocato nella frazione di Massaua a nord dell'insediamento esistente, in fregio alla direttrice che collega la SP delle Riviere con il Raccordo autostradale Bereguardo- Pavia.

È altresì posto ai confini dei siti di Natura 2000, del Parco Naturale e in posizione strategica rispetto al disegno del Corridoio primario della Rete ecologica provinciale definita dal PTCP vigente - che collega il Fiume Ticino con la Garzaia della Carola in San Genesio ed Uniti, passando per le aree agricole a nord del capoluogo pavese – e della rete ecologica comunale.

Obiettivi

Realizzazione di un nuovo comparto prevalentemente residenziale con quote significative di aree pubbliche.

Formazione di una nuova centralità funzionale per la frazione di Massaua.

Modalità di attuazione

Piano attuativo

Regole funzionali

Usi ammessi: R1

Usi regolati: S3, S6, S9, S10

TU1, TU2, T1, C1, C3 con verifica delle dotazioni minime di parcheggi da garantire

Parametri urbanistici

ST: 30.820 mq

IT: 0,20 mq/mq

Cessioni pubbliche: 50% ST

SL = 6.164 mq

Vani/abitanti teorici: 123

H: max 10,50 m

P. max 3 piani fuori terra

IC: 50%

IPF: 30%

DC: quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m;

DS: 5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m;

DE:

- a. altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10,00 m;
- b. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;
- c. è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati abbiano le medesime caratteristiche architettoniche.

DPF: pari a 10,00 m, nel caso di pareti finestate che si affacciano su vani non abitabili pari a 3,00 m

DA: 2 alberi/100 mq

Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni

1. Elaborazione contestuale di:

- a. Studio di valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della LN 447/1995 e DGR VII-8313/2002 e s.m.i. eseguito da un tecnico competente in acustica ambientale;
- b. Valutazione di incidenza comprensiva delle misure di mitigazione e inserimento ambientale e paesaggistico, anche allo scopo di garantire la conservazione della biodiversità, firmata da tecnici abilitati, con competenze tecnico scientifiche idonee.

- c. Progetto del verde redatto secondo criteri che assicurino coerenza progettuale, sostenibilità ambientale ed efficacia funzionale e firmato da tecnici abilitati, con competenze tecnico scientifiche idonee alla tipologia di intervento.

2. Interventi di mitigazione:

- a. conservazione delle alberature ad alto fusto che si trovano lungo il margine settentrionale del sito;
- b. costruire adeguate buffer zone, fra l'edificato e i terreni agricoli, che possano mitigare la presenza dei nuovi insediamenti programmati, con particolare attenzione al rapporto con la ZPS "Boschi del Ticino". *A titolo di esempio si riportano i contenuti tecnici previsti dal PSR 2007-2013 della Regione Lombardia per le Fasce Tampone Boscate (FTB): le FTB possono essere costituite da due o più filari, realizzate con diverse specie di alberi e arbusti, avere dimensioni variabili (larghezza minima alla base di 6 m, larghezza fascia di rispetto lasciata libera da coltivazioni agrarie, 2 m, lunghezza minima dell'intervento: 100 m), gli impianti dovranno essere costituiti da uno strato arbustivo e da uno strato di arboreo, alberi e arbusti possono essere regolarmente alternati tra loro con distanza massima di 3 m, ogni siepe sarà costituita da almeno quattro specie diverse al fine di mantenere sempre elevata la biodiversità e creare condizioni favorevoli per l'insediamento di una ricca comunità biotica, la composizione dello strato arboreo privilegerà le specie che possiedono capacità di produrre ingenti quantitativi di biomassa legnosa, assenza di patologie che non possano essere controllate attraverso adeguate azioni preventive, facoltà pollonifera a seguito di ceduzione medio-alta;*
- c. strutturare un progetto per contribuire alla realizzazione del corridoio ecologico secondario della REC sul margine orientale dell'area, che confina con una zona coltivata a pioppi;
- d. realizzare una fascia di almeno 20 metri di ampiezza lungo il corridoio ecologico secondario (tracciato del Cavo referendario) ove realizzare interventi di tipo naturalistico;
- e. verificare la funzionalità del sottopasso faunistico del raccordo autostradale, attivando eventuali misure di potenziamento, affinché possa funzionare come elemento di deframmentazione rispetto alla barriera infrastrutturale.

3. Al netto aree per le urbanizzazioni primarie, all'area pubblica di cessione deve essere garantito l'accesso diretto a via Scaldasole.

4. Sui fronti strada e sugli spazi pubblici, sono vietati i muri di cinta e le recinzioni cieche.

5. A garanzia della privacy per gli spazi interni dei lotti edificati sono ammesse recinzioni con siepi.

6. Si applicano le misure contenute nel Titolo terzo delle presenti disposizioni normative, compresa la compensazione ecologica preventiva.

7. Il rilascio del titolo abilitativo è condizionato alla verifica dell'adeguamento dimensionato al nuovo carico del collettore di collegamento alla rete fognaria del comune di Pavia.