

Ambito di completamento residenziale 3 - ACR3

Caratteri

Lotto libero con superficie agricola (prato) nello stato di fatto.

Ambito di margine urbano della frazione Campagna, intercluso tra gli insediamenti e il Raccordo autostradale Bereguardo-Pavia, con intorno residenziale costituito prevalentemente da edifici mono-bifamiliari e schiere di due/tre piani fuori terra, dotati di significativi spazi verdi di pertinenza. Adiacente il complesso di matrice storica

Obiettivi

Concludere il disegno dell'insediamento.

Realizzazione di un parcheggio pubblico di 400 mq per la sosta delle auto dei residenti.

Modalità di attuazione

Interventi edilizi diretti: con Permesso di costruire convenzionato

Regole funzionali

Usi ammessi: R1

Usi regolati: TU1, TU2, T1, S3, S9, C1, C3 con verifica delle dotazioni minime di parcheggi da garantire

Parametri urbanistici

ST: 4.000 mq

IT: 0,30 mq/mq

Cessioni pubbliche: 400 mq, da destinare prevalentemente a parcheggi pubblici, calcolati in relazione agli usi previsti

SL = 1.200 mq

Vani/abitanti teorici: 24

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 finestrate 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. Piano di insieme relativo all'intero ambito;
- b. 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;
- 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. formazione di una fascia di vegetazione autoctona fitta e ricca di specie, per mitigare la presenza del raccordo autostradale e riqualificare la qualità del verde della frazione Campagna;

- b. incrementare la qualità della vegetazione presente sulle sponde della roggia che scorre ad est dell'ambito, sostituendo le specie alloctone con specie autoctone e idonee all'ecosistema.
- 3. Sui fronti strada e sugli spazi pubblici, sono vietati i muri di cinta e le recinzioni cieche.
- 4. A garanzia della privacy per gli spazi interni dei lotti edificati sono ammesse recinzioni con siepi.
- 5. Si applicano le misure contenute nel Titolo terzo delle presenti disposizioni normative, compresa la compensazione ecologica preventiva.