

Ambito di riqualificazione funzionale 2 – ARF2

Caratteri

Ambito su cui sorgeva l'insediamento produttivo "Calcestruzzi SPA" con attività definitivamente dismesse nel 2019.

L'ambito è collocato nella frazione di Carpana a ridosso dell'immissione al raccordo autostradale A53 Bereguardo-Pavia che non presenta particolare interesse sotto il profilo della conservazione e della biodiversità.

È collocato all'interno del perimetro di iniziativa comunale IC del PTC del Parco del Ticino.

Obiettivi

- a. Rigenerazione di un'area dismessa per funzioni urbane.
- b. Realizzazione di un nuovo comparto di attrezzature a servizio della mobilità, con attività artigianali/commerciali compatibili e complementari alla funzione principale.
- c. Incremento della dotazione di attrezzature pubbliche.
- d. Ricomposizione degli elementi del paesaggio agricolo del contesto.
- e. Adeguamento della viabilità di accesso al raccordo A53.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di carattere pubblico o di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 9 comma 13 della LR 12/2005 e smi. Il piano attuativo deve essere esteso all'intero ambito, con possibilità di prevedere sub-comparti di attuazione, secondo le modalità stabilite dalla convenzione urbanistica unitaria.

Regole funzionali

Usi ammessi: C7 e C2

Usi regolati: P1, P2, P4, T1, T2, C1, C3, C4, C5, C6, S6, S7, S9, S10, con verifica delle dotazioni minime di parcheggi da garantire

Parametri urbanistici

ST: 19.000 mq

IT: 0,10 mq/mq

Cessioni pubbliche: 50% ST

SL = 1.900 mq

H: max 20 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

- Realizzazione di una idonea intersezione a rotatoria a servizio del nuovo insediamento con innesto diretto con l'attuale svincolo con la A53 Pavia Bereguardo; eventuali soluzioni alternative alla rotatoria sono subordinate a uno specifico studio sul traffico, con modellizzazione e verifica tecnica delle diverse soluzioni (immissione con

intersezione a raso o tramite rotatoria) e dimostrazione di conformità a norme e regolamenti operativi del Codice della strada.

- Applicazione degli indirizzi e dei criteri localizzativi in materia di urbanistica commerciale (DCR VIII/352 del 13/3/2007), all'art. 81 comma 3 dei presenti dispositivi di attuazione.

-

- Elaborazione contestuale di:

1. Studio sul traffico indotto dai nuovi insediamenti, con eventuali interventi di mitigazione se ritenuti necessari.
2. 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.

3. Interventi di mitigazione (da VINCA):

- a. formazione di una fascia di vegetazione di contorno con le seguenti caratteristiche: profondità costante di almeno 5 metri e di almeno 10 metri lungo i lati nord ed est, in particolare dove i manufatti e gli impianti prevedono altezze non del tutto coerenti con il contesto circostante; struttura con diversi livelli (erbaceo, arbustivo, arboreo; presenza esclusiva di specie autoctone (scelte dalla lista di quelle ammesse ai sensi del PGT vigente); una ricca varietà specifica capace di garantire diverse risorse trofiche nel corso delle stagioni; manutenzione di almeno tre anni per garantire l'attecchimento nei primi anni di vita e il rispetto della struttura progettuale;

a solo 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”;*

- b. conservazione delle querce a filare presenti lungo i margini, in buono stato vegetativo, come elementi concorrenti al miglioramento paesaggistico e funzionale dell'area di intervento;
- c. valutare una gestione più funzionale alla conservazione della biodiversità delle coltivazioni di pioppo ad ovest dell'intervento come strumento di mitigazione degli impianti nei confronti degli ecosistemi agricoli (ad esempio consentire l'erpicazione solo nei mesi di marzo e agosto, lasciare ogni 5 filari di pioppo una striscia di circa 5 metri di larghezza non arata e non erpicata, evitare interventi di taglio degli alberi durante la stagione di nidificazione);
- d. adottare sistemi di illuminazione non solo conformi alle norme contro l'inquinamento luminoso, ma anche atti a non disturbare sia l'avifauna, sia l'entomofauna, attraverso specifici accorgimenti;
- e. attivare le azioni di cantiere nel periodo compreso fra agosto e febbraio per non interferire con la stagione riproduttiva della fauna selvatica, che frequenta la vegetazione interna e perimetrale dell'area di trasformazione

4. Si applicano le misure contenute nel Titolo terzo delle presenti disposizioni normative, compresa la compensazione ecologica preventiva.
5. In sede di piano attuativo e progetto edilizio, dovranno essere attentamente considerati gli aspetti di inserimento dell'intervento nel paesaggio circostante, assumendo come riferimento l'Abaco del territorio del Parco a fini paesistici del Parco del Ticino, richiamato anche nel Regolamento edilizio comunale vigente (allegato 8 del REC).
6. L'intervento è subordinato al rilascio dei necessari pareri/autorizzazioni/nulla osta da parte degli enti gestori, concessionari e concedenti l'infrastruttura stradale A53 Bereguardo Pavia riguardo a fasce di rispetto, nuova intersezione stradale, valutazione di flussi e volumi di traffico, ecc.