

Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica un'area libera, suddiviso in due *Sub Comparti* (SubA e SubB), posta a nord di via De Gasperi, confinante ad ovest con il centro sportivo comunale, a sud con un insediamento commerciale, a est con un tessuto residenziale e a nord con una previsione industriale in fase di completamento.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La rimodulazione della previsione e conseguente attuazione si prefigura attraverso una concentrazione fondiaria all'interno del *Sub Comparto A* a fronte di una cessione non onerosa *Sub Comparto B* strategico per la riprogrammazione ed il potenziamento dei servizi sportivi (Gf. 8 disciplinato dall'Allegato 3 delle norme del Piano delle Regole) della Città di Martinengo. Oltremodo si evidenzia l'insussistenza di vincoli ambientali e urbanistici che limitino l'ipotesi di trasformazione.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 39.938 mq (computo GIS)
IT = 0,15 mq/mq

Sub Comparto A (SubA)	Sub Comparto B (SubB)
ST = 21.631 mq (computo GIS)	ST = 18.307 mq (computo GIS)
Superficie massima di Concentrazione Volumetrica pari a 18.663 mq (sigla CvA schema compositivo orientativo) come definita al c. 7 art. 4 delle Norme del Documento di Piano	Superficie massima di Concentrazione Volumetrica pari a 13.307 mq (sigla CvB schema compositivo orientativo) come definita al c. 7 art. 4 delle Norme del Documento di Piano
SL = 41.970 mq x 0,15 mq/mq = 6.295 mq	
SCOP = 30% della ST	
IPT = 0,20 della ST	
Altezza dell'edificio = 10,50 m	

Dotazione di servizi

- minimi da garantire è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi norme del Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF2; Gf. 3.2.; Gf. 3.3.; Gf. 3.4.; Gf. 3.5.; Gf. 3.6.;

GF4; Gf. 5.2; Gf. 5.3; Gf. 5.4; Gf. 5.5; GF6 e GF7 disciplinate dall'Allegato 4 delle norme del Piano delle Regole.

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i per l'intero ambito di trasformazione AT1. L'attuazione del *Sub Comparto A* può avvenire anche per comparti stralcio funzionali di dimensione minima non inferiore a 3.000 mq di ST, purché non compromettano l'attuazione complessiva delle previsioni di cui alla presente scheda e concorrano - per la rispettiva quota parte - all'attuazione delle opere di urbanizzazioni complessive ed alle prescrizioni aggiuntive obbligatorie. L'attuazione per comparti stralcio funzionali potrà essere proposta mediante la presentazione, da parte dell'operatore, di: i.) un elaborato tecnico dedicato che dimostri la non compromissione (urbanizzazioni, accessibilità, cessioni ecc.) dell'attuazione complessiva della previsione; ii.) un computo estimativo di compartecipazione, proporzionato all'entità dell'intervento (SL di viluppo proposta rispetto al totale di scheda), rispetto a quanto complessivamente previsto dalle prescrizioni aggiuntive obbligatorie. È data facoltà all'Amministrazione di ammettere la monetizzazione (totale e/o parziale) della proposta di compartecipazione qualora la realizzazione non risulti strategica o funzionale.

Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

- 1.) La cessione non onerosa al Comune del *Sub Comparto B* obbligatoriamente non oltre la stipula della convenzione, pari a minimo 18.307 mq per l'incremento dei servizi sportivi della Città di Martinengo.
- 2.) Il *Sub Comparto A* in fase attuativa dovrà provvedere alla realizzazione ed al mantenimento di una fascia in rilevato, lungo il confine nord ed ovest (sigla VA schema compositivo orientativo), a verde permanente piantumata con essenze autoctone e ipoallergeniche all'esterno della recinzione di uso pubblico di superficie minima pari a 5.000 mq. L'area a verde (>= 5.000 mq) partecipa alle azioni di riduzione del Consumo di suolo del Comune, ai sensi dell'Integrazione del PTR alla L.r. 31/14 s.m.i.. La superficie complessiva di area a verde non potrà essere frazionata in aree inferiori a 5.000 mq e la destinazione finale dovrà essere mantenuta a verde, restando ammesse solo infrastrutture leggere (percorsi ciclopeditoni ecc.) Tale quota di verde permanente è comprensiva del verde in cessione di cui dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- 3.) Il *Sub Comparto B* in fase attuativa dovrà provvedere alla realizzazione ed al mantenimento di una fascia, lungo il confine sud ed est (sigla VB schema compositivo orientativo), a verde permanente piantumata all'esterno della recinzione di uso pubblico di superficie minima pari a 5.000 mq. L'area a verde

- (>= 5.000 mq) partecipa alle azioni di riduzione del Consumo di suolo del Comune, ai sensi dell'Integrazione del PTR alla L.r. 31/14 s.m.i.. La superficie complessiva di area a verde non potrà essere frazionata in aree inferiori a 5.000 mq e la destinazione finale dovrà essere mantenuta a verde permanente oppure a parco pubblico, restando ammesse solo infrastrutture leggere (percorsi ciclopeditoni, punto di ristoro, ecc.). Tale superficie dovrà essere sviluppata in continuità con la fascia verde piantumata (sigla VA) del *Sub Comparto A*.
- 4.) L'accesso (ingresso e uscita) al *Sub Comparto A* dovrà avvenire da via Giuseppe Verdi che dovrà essere riqualificato rispetto alla realizzazione della nuova viabilità che dovrà essere privata di uso pubblico dotata di ciclabile, marciapiede, illuminazione e sotto servizi.
 - 5.) Le presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della concezione urbanistica ed essere realizzate prioritariamente all'attuazione dell'intervento.
 - 6.) Il mantenimento di servitù esistenti o comunque il loro spostamento al fine di evitare l'interclusione di eventuali fondi agricoli.
 - 7.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
 - 8.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- predisposte minimo 2 colonnine per la ricarica delle auto elettriche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario.

Individuazione Ambito di Trasformazione

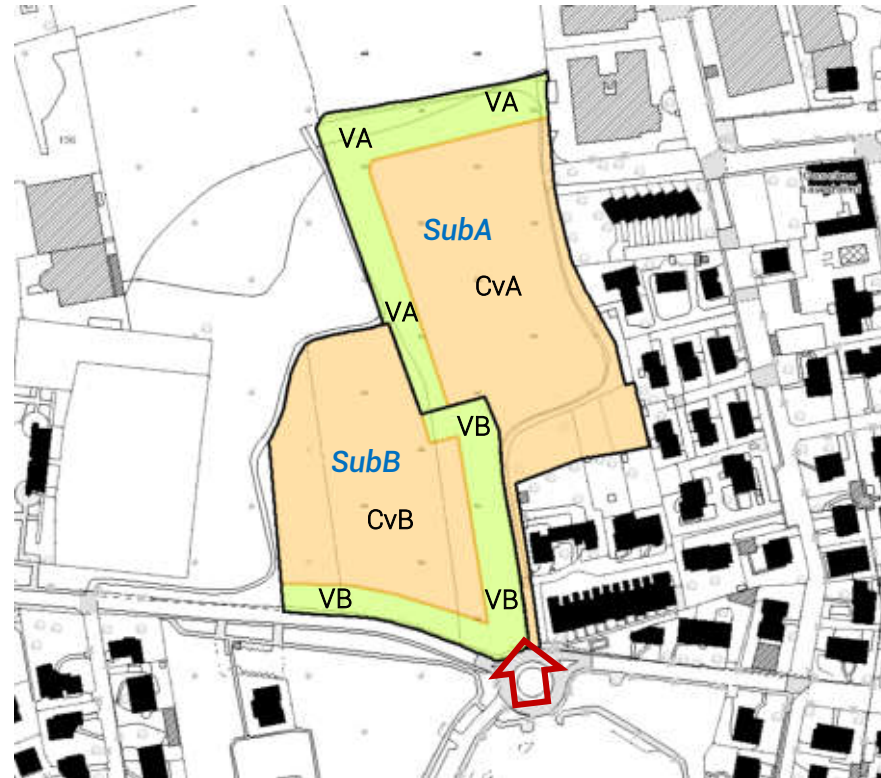


Data Base Topografico della Città di Martinengo

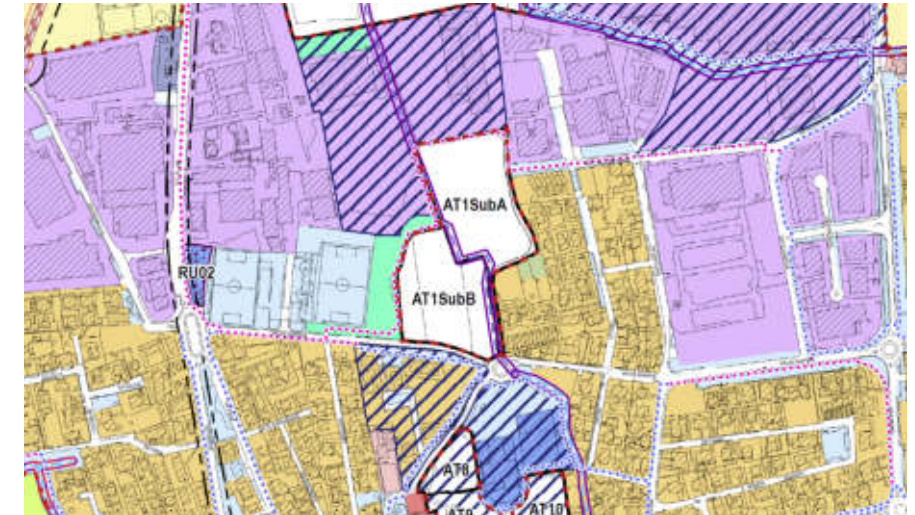


Ortofoto AGEA 2021 della Città di Martinengo

Schema compositivo orientativo non prescrittivo



Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



Legenda

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE FRECCE

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- Tessuto urbano consolidato (in sensi art. 10, c. 1, lett. a) della L. 12/2005 e art. 1)
- Ambiti di rigenerazione urbana in sensi dell'art. 8, comma 2, lett. a) paragraphi della L. 12/2005 e art. 1)
- Tessuto edificato di antica formazione
- Perimetro del Nucleo di Antico Consolidato "Nucleo Consolidato"
- NAF1 - Nuclei di antica formazione "Nucleo Consolidato" (art. 17 N.6 del P.R.)
- NAF2 - Nuclei di antica formazione intorno al "Nucleo Consolidato" (art. 18 N.6 del P.R.)
- VG - Ville con giardino (art. 19 N.6 del P.R.)

Tessuto edificato di recente formazione

- RRF - Ambiti di riqualificazione funzionale (art. 20 N.6 del P.R.)
- RU - Ambiti di rigenerazione urbana (art. 20 N.6 del P.R.)
- RIR - Riqualificazione edilizia integrata (art. 21 N.6 del P.R.)

Ambiti a carattere prevalentemente residenziale

- R - Ambiti prevalentemente residenziali (art. 22 N.6 del P.R.)
- P - Ambiti della attività prevalentemente produttiva e artigianale (art. 24 N.6 del P.R.)
- DC - Ambiti per impianti di distribuzione dell'energia (art. 25 N.6 del P.R.)

Ambiti a carattere urbanistico di non carattere residenziale

- AV - Area a vocazione urbanistica (art. 26 N.6 del P.R.)
- C - Ambiti della attività prevalentemente commerciale (art. 25 N.6 del P.R.)
- III - Ambiti della attività prevalentemente artigianale (art. 25 N.6 del P.R.)
- Z - Zone destinate alla funzione artigianale (art. 19 N.6 del P.R.)
- Z - Zone destinate alla funzione artigianale (art. 20 N.6 del P.R.)

AMBITI NON AUTORIZZATI ALL'INTERNO DEL TESSUTO (PIRANO CONSOLIDATO)

- RFI - Ambiti di riqualificazione (art. 31 N.6 del P.R.)
- AC - Ambiti agiati di interesse comunale (art. 32 N.6 del P.R.)
- AS - Ambiti agiati di interesse strategico (art. 33 N.6 del P.R.)

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

- AP - Ambiti di trasformazione

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

- Sistema dei servizi esistenti
- Servizi in progetto
- Destinazione e servizi

Sistema della mobilità urbana

- Percorsi della mobilità urbana esistente
- Percorsi della mobilità urbana in progetto
- Percorsi occasionalmente esistenti "Nucleo Ghisallo - Fiorano Lombardo" del Piano del Sito
- Strade e strade campesane "Pescina Ghisallo - Fiorano Lombardo" del Piano del Sito

Presidio di qualità

- Presidio di nuovo standard albergo
- Presidio di qualità di rango internazionale (destinato unico alla SP ex SS9/1 Cernusco e SP ex SS4/9 Sordani, forte PTG) della Provincia di Bergamo
- Presidio di qualità di rango internazionale (Percorsi di qualità del trasporto pubblico in sede propria Bergamo - Fiorano di Lombardo, forte PTG) della Provincia di Bergamo

VEICOLI AMMINISTRATIVI

Area a base di sviluppo amministrativo

- Faccia di intervento stradale (ex Dpr. 435/02, in base alla classificazione contenuta nell'art. 2 del D.Lgs. 265/02 "Nuovo Codice delle Strade", forte PTG 2019 con estensioni)
- Zona di rispetto stradale (in base al D.L. 27 luglio 1939, n. 1385, modificata dalla Legge n. 186 del 21/08/2003, del 10 settembre 1980, n. 336, art. 57 e Regolamento Regionale n. 8 del 09/11/2004, forte PTG 2019)
- Linea alla fermata o della Gita (forte PTG 2019)
- Faccia di intervento della presenza di rango internazionale (Nucleo unico alla SP ex SS9/1 Cernusco e SP ex SS4/9 Sordani, calcolato al sensi dell'art. 102 bis della L. 12/2005 e art. 1)
- Faccia di rispetto 100m dal deposito (Chiusura del Corridoio dei Servizi per la salute delle acque di inquinamento del 4 febbraio 1977, forte PTG 2019)

Veicoli strategici (forte aggiornamento studio geologico 2020)

- Zona di tutela assoluta delle captazioni di 10m di raggio (in sensi D.Lgs. 236/2000 art. 5 comma 4 - D.G.R. n. 71/2003 del 10/04/2003 - D.Lgs. 132/08 art. 94 e succ. mod. e art. 1)
- Zona di rispetto delle captazioni di 200m di raggio - intero governo (in sensi D.G.R. n. 236 del 19/06/2003, art. 5, comma 4.5.5.7 D.Lgs. 132/08 e succ. mod. e art. 1)

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL P.T.C. "PINO DEL SERIO"

approvato con D.G.R. n. 10446 del 20/11/2019 e pubblicato sul MUR-SGC n. 32 del 11/12/2019

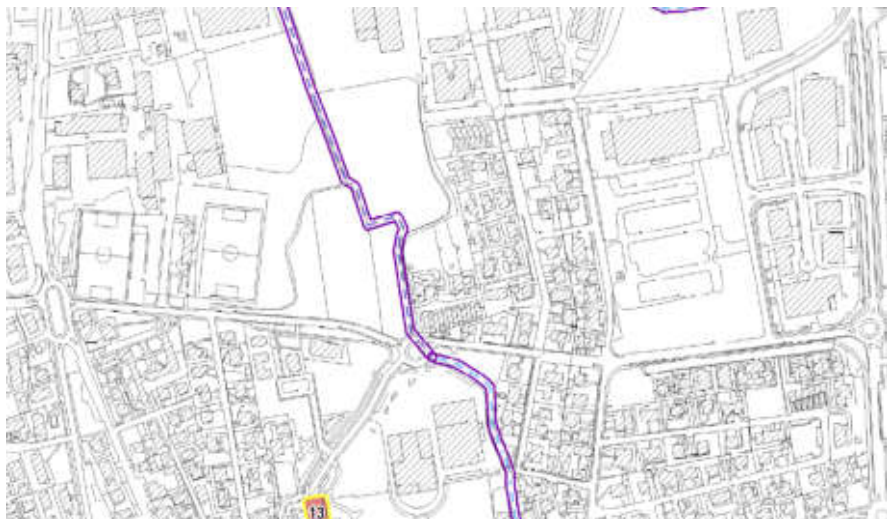
- Perimetro del P.T.C. Pino-Argenteo dell'Isola
- Zona di riqualificazione ambientale (art. 12 N.6 del P.T.C.)
- Zona agricola (art. 13 N.6 del P.T.C.)
- Zona di trasformazione industriale (art. 15 N.6 del P.T.C.)
- Zona destinata alla funzione artigianale (art. 19 N.6 del P.T.C.)
- Zona destinata alla funzione artigianale (art. 20 N.6 del P.T.C.)

Area Rurale (art. 20 N.6 del P.T.C.)

- Area Rurale (art. 20 N.6 del P.T.C.)
- Area Rurale (art. 20 N.6 del P.T.C.)

Indicazioni in merito alla disciplina urbanistica (forte impatto di governo dei due enti)

- Art. 20 - Regole A "Servizi di base - servizi essenziali e ambasciati" Categoria C
- Art. 20 - Regole A "Servizi di base - servizi essenziali e ambasciati" Categoria C

[illegible]

VERICOLO ENDOGENICO (Fonte: aggiornamento studio geologico 2020)

L. 10/09/89, art. 17: valutazione Inoss. Rischio RAI - Fiume Serio

***** Fascia A: area di diffusione della piena ***** Fascia B: area di sedimentazione
Fascia C: area di inondazione per piena catastrofica

P.G.R.A.

Area allagata dal Reticolo Principale di pianura e di fondovalle (P/P)

Area P5/H: Area interessata da alluvioni frequenti
Area P2/M: Area interessata da alluvioni poco frequenti
Area P1/L: Area interessata da alluvioni rare

Area allagata dal Reticolo Secondario di Pianura (S/P) - concolide

Area P5/H: Area interessata da alluvioni frequenti
Area P2/M: Area interessata da alluvioni poco frequenti

L.R. 1/2000; D.G.R. 7-7888/20052: sistema idrico e fasce di rispetto

Reticolo idrico a cielo aperto Reticolo idrico interrato

Fascia di rispetto dal reticolo idrico principale, minore e concolide

Zona di salvaguardia delle captazioni idropotabili

Area di tutela assoluta: neggi 10 m Area di rispetto individuali con orlato geometrico: 200 m

Fattibilità geologica (Fonte: aggiornamento studio geologico 2020)

***** Classe IV *****

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL P.T.C. "IRVACO DEL SERIO"
(approvato con D.G.R. n. 4044/88 del 30/11/2015 e pubblicato sul G.U.R.L.-SAC n.52 del 11/12/2015)

Perimetro del P.T.C.
Patto regionale del Serio

Zona di espansione ambientale (art. 12)

Zona agricola (art. 12)

Zona di trasformazione edilizia (art. 14)

Zona destinata alla funzione edilizia (art. 14)

Zona designata per recupero (art. 20)

Unità base funzionale di tutela paesaggistica (art. 25)

Inserimento ad attività anticonformemente
coltore impianti di gestione dei rifiuti
art. 43

Art. 23 - Allegato A "Bari solidi di valore storico-artistico e ambientale"

Art. 23 - Allegato A "Bari solidi di valore storico-artistico e ambientale" Categoria



 Delimitazione del centro abitato D.G.C. n°21 del 16/02/2010;

 Previsione di viabilità (trasporti su gomma);

 Previsione di nuove strade ad allargamenti;

 Previsione viabilità di rango sovacomunale (Ministri unici alla SP ex SS591 Cremona e SP ex SS485 Soncinese, fonte: P.T.C.P. della Provincia di Bergamo);

Atto e fase di rispetto amministrativo

 Fascia di ammantamento stradale (ex Dgr. 406/02, in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 265/02 "Nuovo Codice della Strada", fonte: PGT 2019 con rettifiche);

 Zona di rispetto comunale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.768 del 01/09/2002, Dgr. 10 settembre 1990, n.25, art.57 e Regolamento Regionale n° del 06/11/2004, fonte: PGT 2019);

 Linea alla tensione e iniziativa Dpa (fonte: PGT 2019);

 Fascia di salvaguardia della previsione di rango sovacomunale (Ministri unici alla SP ex SS591 Cremona e SP ex SS485 Soncinese, calcolata a sensi dell'art. 102 bis della L. 12/2005 s.m.l.);

 Fascia di rispetto 100m del depuratore (Deliberazione del Comitato dei Ministri per le falde delle acque di inquinamento del 4 febbraio 1977, fonte: PGT 2019);

Fattibilità geologica (fonte: aggiornamento studio geologico 2023)

 Classe IV

Acque destinate al consumo umano e D. Lgs. 3 aprile 2008, n.152, e Dgr. 10 aprile 2003, n.7/12680 (fonte: aggiornamento studio geologico 2023)

 Zona di tutela assoluta delle captazioni di 10m di raggio (ex sensi D.Lgs.256/2000 art.5 comma 4 D.G.R. n.7/12680 del 10/04/2003 - D.Lgs. 152/99 art. 34 e succ. mod. e int.);

 Zona di rispetto delle captazioni di 20m di raggio - criterio geometrico (ex sensi D.P.R. n.230 del 1986 D.Lgs. 256/2000, art.5, comma 4.5.6.7/D.Lgs. 152/04 e succ. mod. e int.);



Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER
(fonte: Geoportale Regione Lombardia)

- Elementi di primo livello della RER
- Elementi di secondo livello della RER
- Corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
- Corsi d'acqua inseriti nel Sistema Informativo Beni Ambientali - SIBA

Elementi della Rete Ecologica Provinciale - RER
(fonte: WebSIT, PTCP della Provincia di Bergamo)

- Area protetta (Parco Regionale del Serio)
- Corridoi terrestri
- Corridoi fluviali
- Connessioni spaziali
- Viali da mantenere
- Viali da mantenere e rafforzamento

Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER
(fonte: par. 5.4 Rete Ecologica Regionale, redatto ai sensi della DGR 10962/2009; Tavola delle Previsioni scaricabile dal Geoportale Regione Lombardia per i soli comuni a corollario di Martignago)

- Area di criticità per la rete ecologica
- Area di supporto
- Corridoi e connessioni ecologiche
- Nodi della rete ecologica
- Zone di riqualificazione ecologica