

Descrizione dell'ambito

L'ambito intercluso, corrisponde all'ex Atp5, per dimensione e collocazione può essere considerato un completamento urbano della località Borgo delle Oche. Inscritto a nord da tessuto residenziale di recente formazione, a sud da via Della Casella e relativo controviale, ad est da un deposito di mezzi agricoli e tessuto misto e da tessuto residenziale di recente formazione.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La riconferma della previsione si propone di consolidare la dimensione residenziale della località Borgo delle Oche. Oltremodo, l'intervento si dovrà caratterizzare per l'elevato profilo progettuale, la qualità ambientale ed essere orientato alla dotazione di servizi.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

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

SF = 1.977 mq (computo GIS)

SL = 1.800 mq

SCOP = 50% della SF

IPF = 0,30 della SF

Altezza dell'edificio = 9,50 m

Dotazione di servizi

- da garantire è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi per la specifica trasformazione è richiesto il reperimento della quota di parcheggi pubblici e pertinenziali previsti alle successive voci.
- parcheggi pubblici pari a 440 mq.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle 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, GF7 e GF8 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. L'attuazione può avvenire anche per comparti stralcio funzionali di dimensione minima non inferiore a 800 mq di SF, 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 realizzazione di una fascia di mitigazione a verde permanente piantumata con essenze autoctone e ipoallergeniche di spessore minimo di 5 m lungo il confine ovest e nord dell'ambito.
- 2.) L'accesso (ingresso e uscita) dovrà avvenire preferibilmente da via Della Casella.
- 3.) 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 R.R. 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

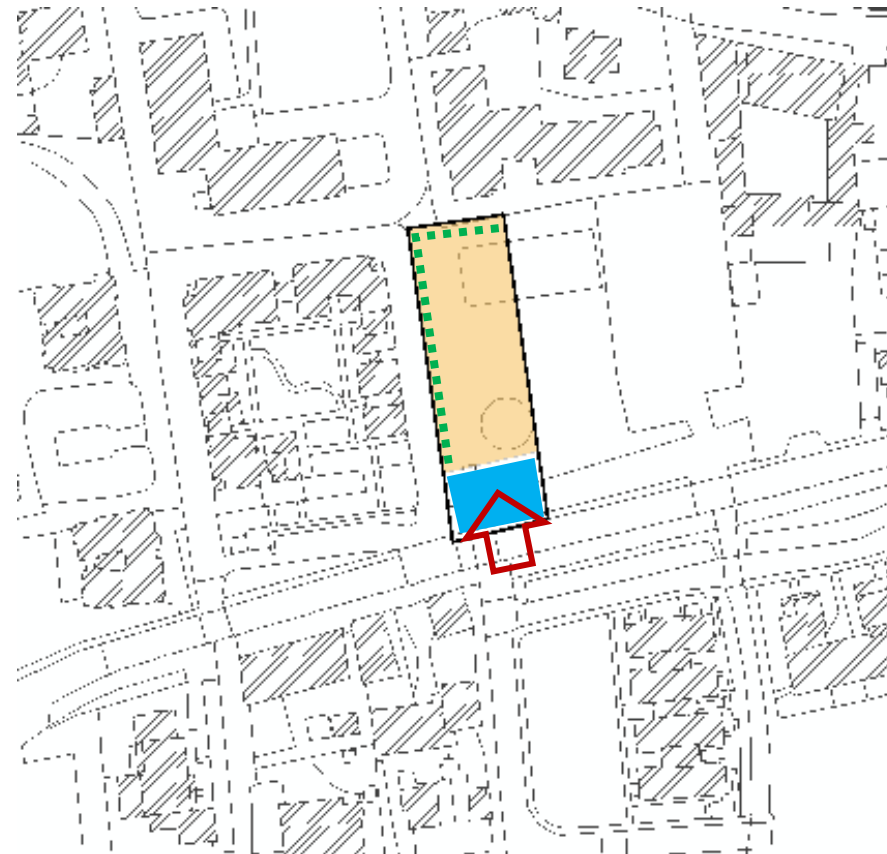


Data Base Topografico della Città di Martinengo

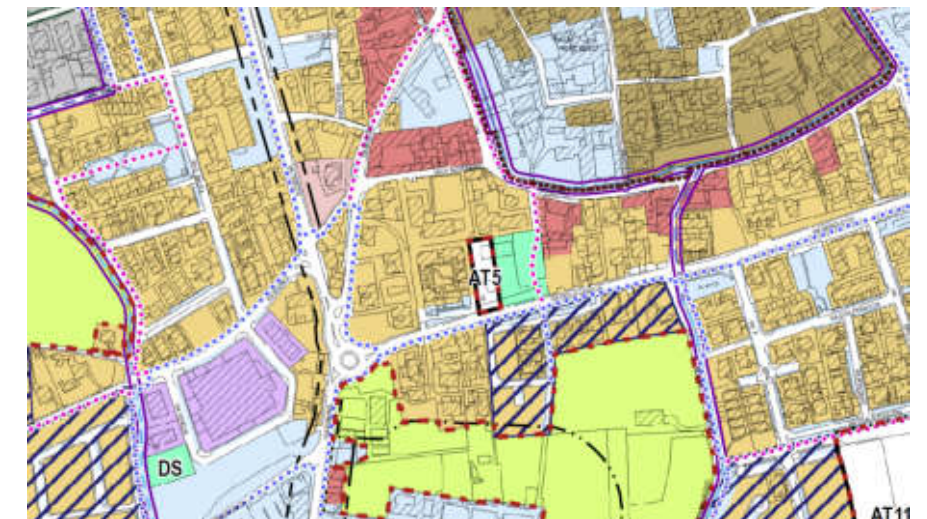


Ortofoto AGEA 2021 della Città di Martinengo

Schema compositivo orientativo non prescrittivo



Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



Legenda

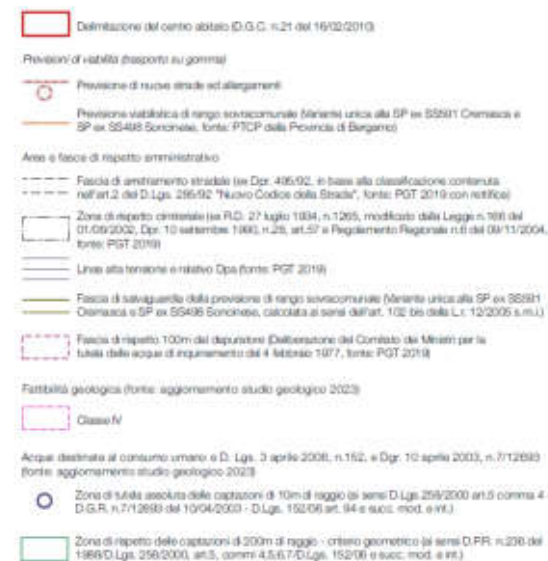




Legenda



Legenda



Estratto DP07 - Carta dello schema e delle relazioni per la definizione della rete ecologica del comune di Martinengo ai sensi della Dgr 10962/09



Legenda

