

Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica un ambito a pianificazione attuativa approvato ma non attuato con opere di urbanizzazioni non concluse. L'area risulta interclusa e prevalentemente libera posta in continuità rispetto al comparto produttivo posto a nord delle località San Fermo e San Zeno. L'area è delimitata a nord da via Lombardia la quale connette la SS 498 con le vie Villanuova ed Aldo Moro, ad est con il tessuto prevalentemente produttivo - artigianale, ad ovest in parte con il con il tessuto prevalentemente produttivo - artigianale oltre alla SS 498 e a sud con il tessuto prevalentemente produttivo - artigianale esistente ed in parte in fase di completamento.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La riprogrammazione della previsione è ritenuta strategica al fine della conclusione delle opere di urbanizzazione a servizio dei luoghi del lavoro di possibile insediamento oltre ad offrire la necessaria flessibilità localizzativa alle funzioni non residenziali al fine di rilanciare l'offerta lavorativa ed i servizi legati alle funzioni non residenziali di possibile allocazione.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

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

ST = 40.491 mq (computo GIS)

SL = SCOP

SCOP = 60% della ST

IPT = 0,15 della ST

Altezza dell'edificio = 12,00 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.

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le nuove attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF1, Gf 3.4; Gf 3.6.3., Gf 5.5, Gf 6.3., GF7 e GF8 disciplinate dall'Allegato 4 delle norme 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 4.000 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 dalla compensazione territoriale degli impatti generati e 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.

Compensazione territoriale degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano

Indice di compensazione = **12,6**

Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

- 1.) La realizzazione di una fascia di mitigazione a verde permanente piantumata di spessore minimo di 5 m lungo il confine sud - ovest dell'ambito verso gli edifici residenziali presenti.
- 2.) Provvedere alla realizzazione ed al mantenimento di una fascia, lungo il confine est (sigla V 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. La superficie complessiva di area a verde non potrà essere frazionata e la destinazione finale dovrà essere mantenuta a verde permanente oppure a parco pubblico, restando ammesse solo infrastrutture leggere (percorsi ciclopedonali, punto di ristoro, ecc.). Tale superficie dovrà essere sviluppata in continuità con l'area boscata esistente.
- 3.) È ammessa, al massimo, una media struttura di vendita MS3.

4.) Le mitigazioni previste ai sensi dell'art. 8 delle Norme del Documento di Piano oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della concezione urbanistica ed essere realizzate prioritariamente all'attuazione dell'intervento.

5.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.

6.) 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;
- le modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- ogni trasformazione che interessa la viabilità provinciale dovrà essere preventivamente autorizzata;
- l'eventuale piantumazione lungo la viabilità provinciale dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 26 DPR n. 495/92.

Individuazione Ambito di Trasformazione

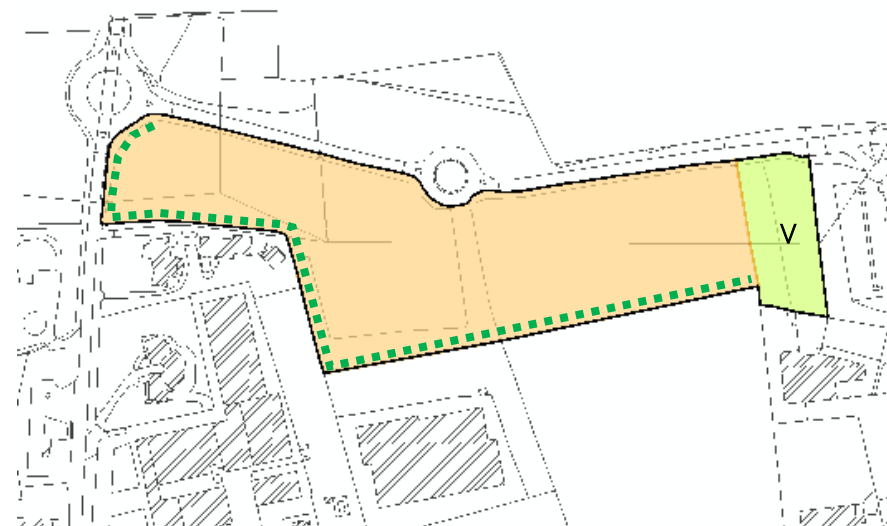


Data Base Topografico della Città di Martinengo



Ortofoto AGEA 2021 della Città di Martinengo

Schema compositivo orientativo non prescrittivo



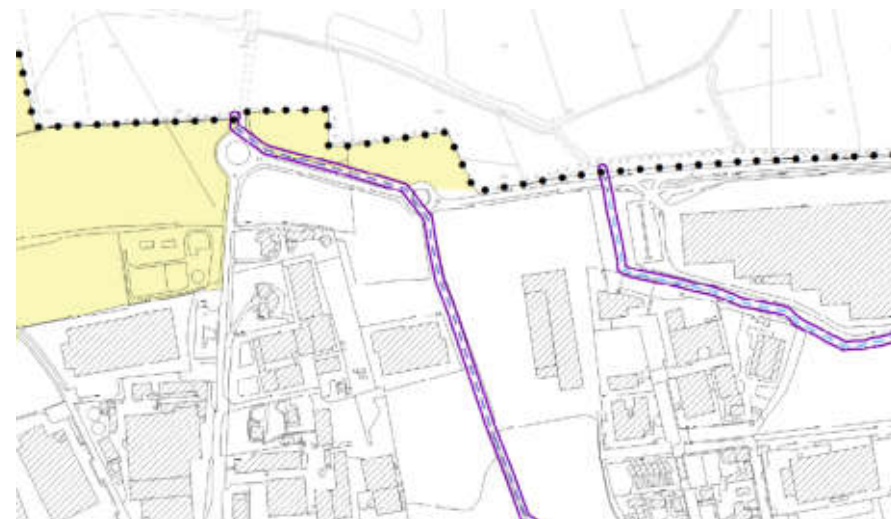
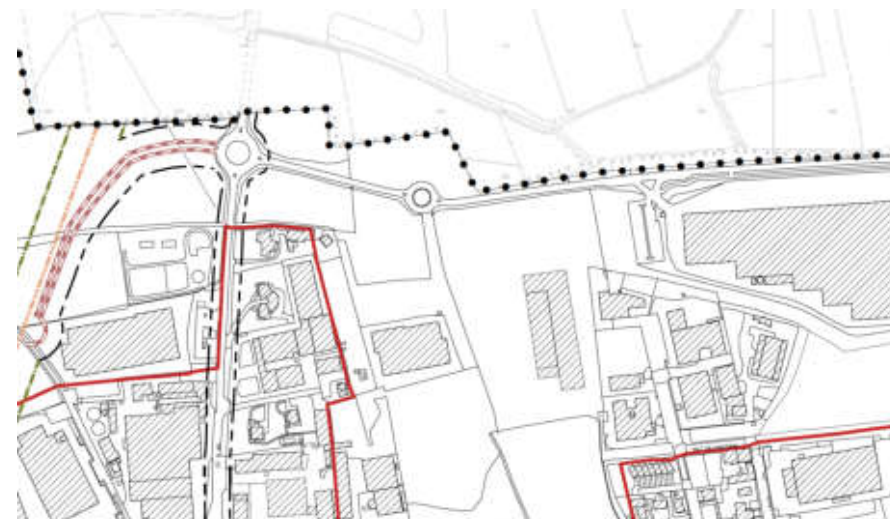
 Fascia piantumata

Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



Legenda



[illegible]

 Delimitazione del centro abitato D.G.C. n.24 del 16/02/2013

Previsioni di visibilità (rispetto ai generali)

 Previsione di nuove strade ed allargamenti

 Previsione viabilistica di rango sovacomunale (finanziata unica alla SP ex SS591 Cremasca e SP ex SS468 Soncinese, fonte: PTCP della Provincia di Bergamo)

Area e fasce di rispetto amministrativo

 Fascia di arricchimento stradale (ex Dgr. 406/02, in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 295/92 "Nuovo Codice delle Strade", fonte: PGT 2019 con rettifica)

 Zona di rispetto orientale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.768 del 01.09/2002, Dgr. 10 settembre 1980, n.23, art.57 e Regolamento Regionale n.11 del 09/11/2004, fonte: PGT 2019)

 Linea alta tensione e relativo Cda (fonte: PGT 2019)

 Fascia di salvaguardia della previsione di rango sovacomunale (finanziata unica alla SP ex SS591 Cremasca e SP ex SS468 Soncinese, calcolata ai sensi dell'art. 102 bis della L. n.2/2005 s.m.l.)

 Fascia di rispetto 100m dal depuratore (Delibrazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque di inquinamento del 4 febbraio 1977, fonte: PGT 2019)

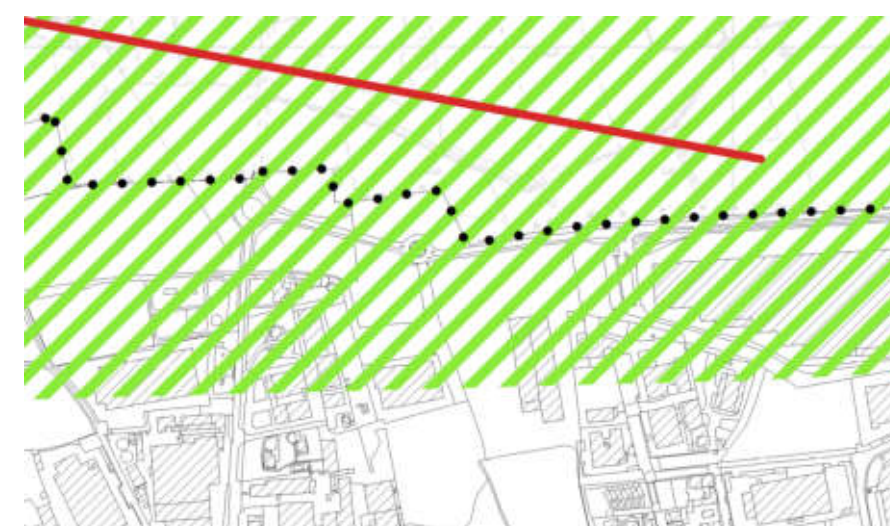
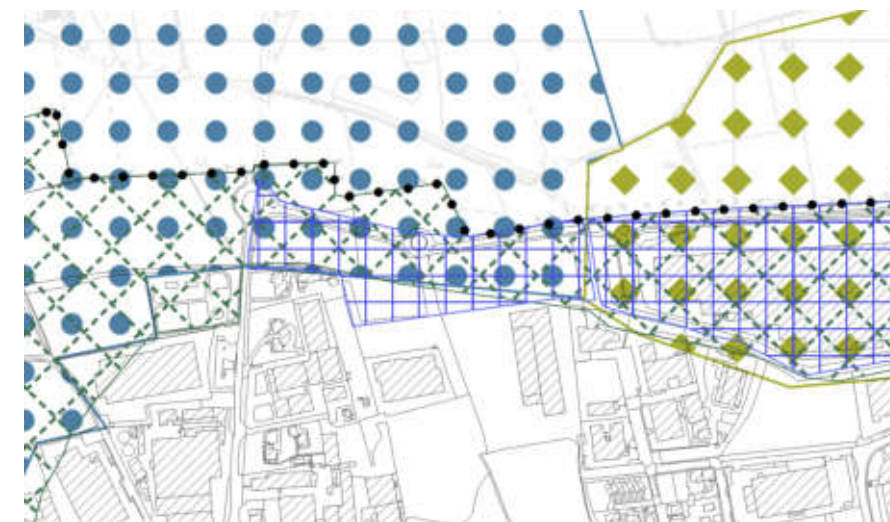
Fattibilità geologica (fonte: aggiornamento studio geologico 2023)

 Classe IV

Acqua destinata al consumo umano e D. Lgs. 2 aprile 2000, n.162, e Dgr. 10 aprile 2003, n.7/12689 (fonte: aggiornamento studio geologico 2023)

 Zona di tutela assoluta delle captazioni di 10m di raggio (ai sensi D.Lgs.259/2000 art.5 comma 4 D.G.R. n.7/12689 del 10/04/2003 - D.Lgs. 152/99 art. 94 e succ. mod. e int.)

 Zona di rispetto delle captazioni di 200m di raggio - criterio geometrico (ai sensi D.P.R. n.230 del 1985/D.Lgs.259/2000, art.5, comma 4.5.6.7/99, 152/99 e succ. mod. e int.)



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

- Elementi di primo livello della RETI
- Elementi di secondo livello della RETI
- Corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione
- Corsi d'acqua inseriti nel Sistema Informativo Beni Ambientali - SIBA

Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER
(fonti: par. 5.4 Rete Ecologica Regionale, redatto ai sensi della DGR 10962/2008; Tavola delle Previsioni scaricate dal Geoportale Regione Lombardia per i soli comuni a confinamento di Martignago)

- Area di criticità per la rete ecologica
- Area di supporto
- Corridoio e connessione ecologica
- Nodi della rete ecologica
- Zona di qualificazione ecologica

Elementi della Rete Ecologica Provinciale (REP) - RP titolo 8 e art.23
(fonte: WbSIT; PTOP della Provincia di Bergamo)

- Area protetta (Parco Regionale del Serio)
- Corridoio tematico
- Corridoio fluviale
- Connessioni spaziali
- Viechi da mantenere
- Viechi da mantenere e rafforzamento