

Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica un ambito a pianificazione attuativa attuato in parte, con opere di urbanizzazioni concluse in parte la cui convenzione risulta decorsa. L'area risulta interclusa e prevalentemente libera posta in continuità rispetto al comparto prevalentemente residenziale e commerciale posto centralmente rispetto alla località San Fermo. L'area è delimitata a nord da via Giuseppe Verdi la quale connette alla rotatoria posta su via Alcide De Gasperi, ad est con il tessuto residenziale e commerciale, ad ovest in parte con il tessuto prevalentemente residenziale oltre alla via Giuseppe Verdi e a sud con il tessuto prevalentemente residenziale esistente.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La riprogrammazione della previsione è ritenuta strategica al fine della conclusione delle opere di urbanizzazione a servizio del nucleo centrale della località San Fermo oltre ad offrire la necessaria flessibilità localizzativa per funzioni residenziali e servizi ad essi connessi al fine di rilanciare l'offerta complessiva.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

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

ST = 4.874 mq (computo GIS)

IT = 0,35 mq/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.

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le nuove 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 Piano delle Regole.

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. L'attuazione può avvenire anche per comparti stralcio funzionali di dimensione minima non inferiore a 1.500 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 realizzazione di una fascia in rilevato di mitigazione a verde permanente piantumata con essenze autoctone e ipoallergeniche di spessore minimo di 5 m lungo il confine est e sud dell'ambito.
- 2.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 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;
- 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 e verifica dell'eventuale opportunità/necessità di installare idonee barriere fonoassorbenti a tutela del clima acustico delle future residenze.

Individuazione Ambito di Trasformazione

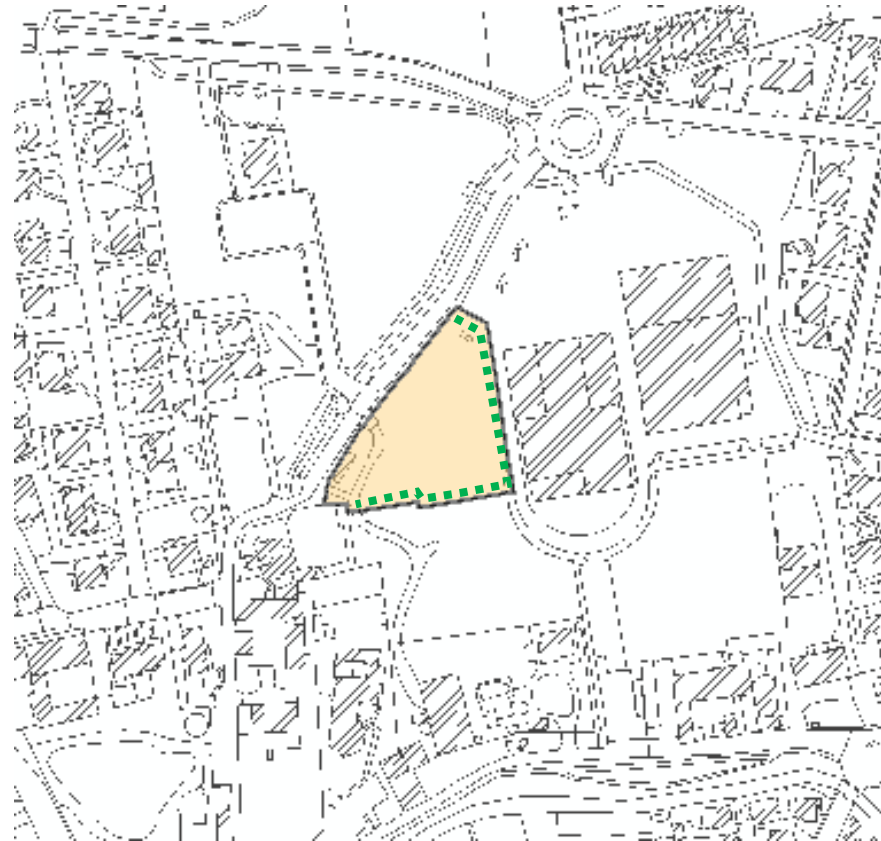


Data Base Topografico della Città di Martinengo



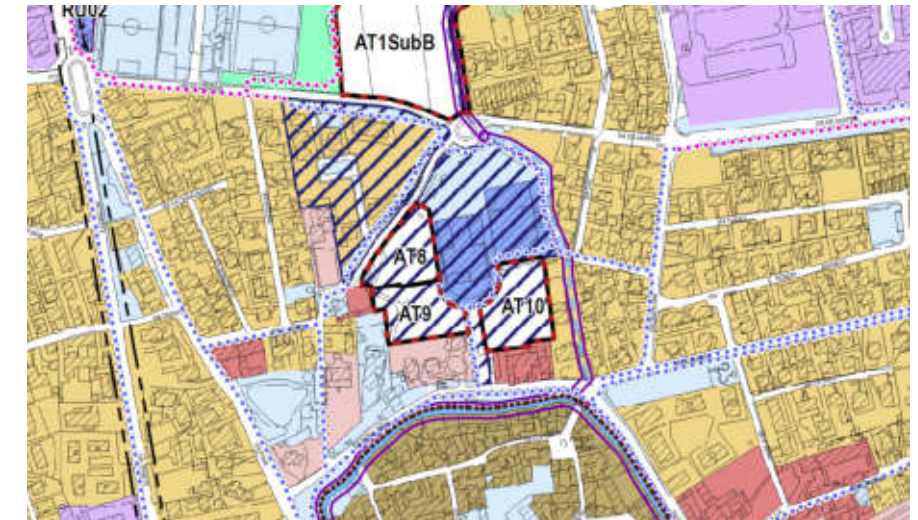
Ortofoto AGEA 2021 della Città di Martinengo

Schema compositivo orientativo non prescrittivo



 Fascia piantumata

Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



Legenda



