

Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica una incompiutezza urbanistica, collocata in mezzo a due previsioni in fase di attuazione, che determina una palese discontinuità ed incompiutezza delle opere di urbanizzazioni previste dagli ambiti in corso di attuazione. L'area risulta interclusa e prevalentemente libera collocata in continuità rispetto al comparto prevalentemente residenziale ubicato sul margine meridionale del tessuto urbanizzato della località Borgo delle oche. L'area è delimitata a nord dal tessuto residenziale di recente formazione oltre a via Padre A. Ubiali e via Don Foglieni ed a parte delle urbanizzazioni realizzate dal PA1 e PA11, ad est dalla previsione in fase di attuazione PA11, a sud da via Cascina San Giorgio ed in parte dalla omonima cascina stessa e ad ovest dalla previsione in fase di attuazione PA1.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La conferma della previsione è ritenuta strategica al fine della conclusione del parco pubblico e delle complessive opere di urbanizzazione a servizio del nucleo urbano della località Borgo delle oche 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 = 16.374 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 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 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.) Non determinare discontinuità rispetto al parco pubblico esistente, collocato a sud est e sud ovest, ed alle relative opere di urbanizzazioni poste all'intorno.
- 2.) Le opere di urbanizzazioni dovranno dare continuità a quelle esistenti poste sul lato est ed ovest dell'ambito.
- 3.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 4.) 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;
- 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.

Individuazione Ambito di Trasformazione

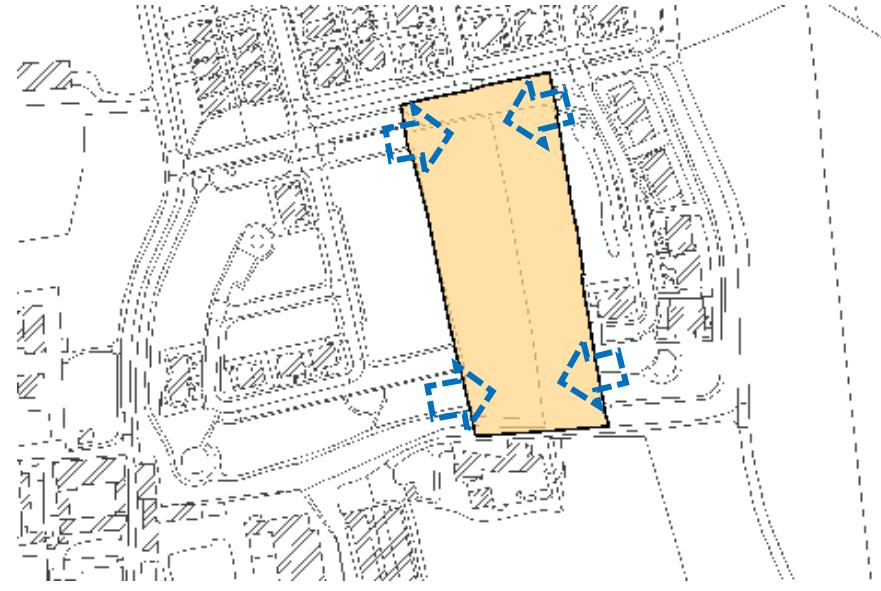


Data Base Topografico della Città di Martinengo



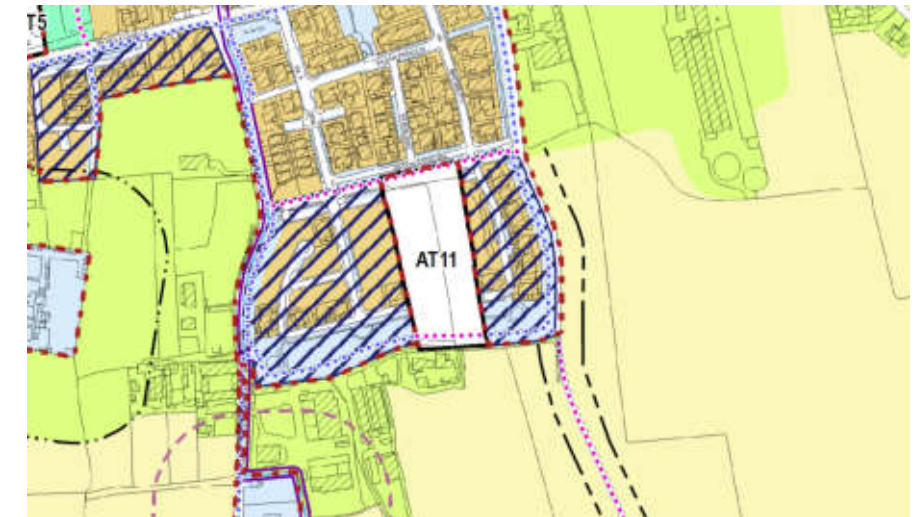
Ortofoto AGEA 2021 della Città di Martinengo

Schema compositivo orientativo non prescrittivo



Continuità opere di urbanizzazione

Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



Legenda

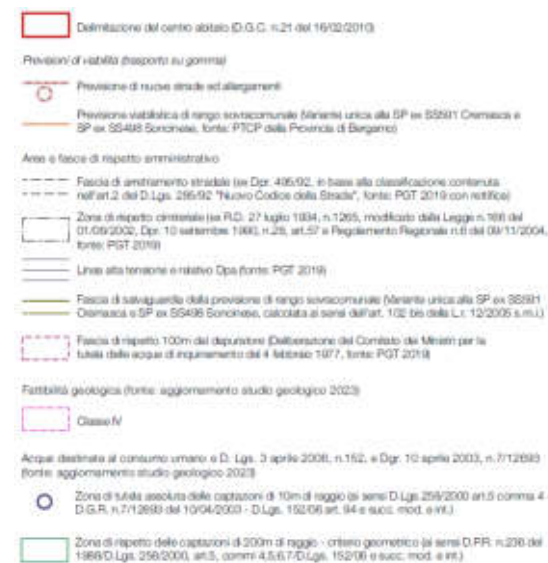
[illegible]



Legenda



Legenda



Legenda

