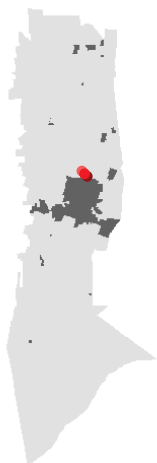


Atr 1: Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE – Via GIUSEPPE GARIBALDI



L'ambito oggetto della presente scheda, presenta una superficie territoriale di **12.260 mq** (si rimanda ad un rilievo topografico dettagliato dell'area per la definizione della Superficie reale) costituito da un lotto libero, attualmente destinato all'attività agricola, e collocato a margine del tessuto urbano di recente impianto del Comune di Martignana di Po.

Il comparto è delimitato sui lati ad ovest e nord da terreni agricoli, a sud da un Piano di Lottizzazione Residenziale parzialmente attuato mentre a est è delimitato da via Giuseppe Garibaldi.



Figura 1 - Atr 1 – foto aerea dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- ✓ Indirizzare lo sviluppo del paese verso le aree maggiormente compatibili con la funzione residenziale;
- ✓ Completamento del tessuto edificato al fine di qualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani;

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
Utc min	0,27 mq/mq
Utc max	0,33 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	Min.18 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

* All'interno dell'ambito 35% degli standard debbono essere realizzati a parcheggio; l'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenesse opportuno, a suo insindacabile giudizio ne potrà richiedere una percentuale maggiore o inferiore.

Nella fattispecie di destinazioni d'uso assentibili in quanto compatibili con quella principale, l'amministrazione comunale a proprio insindacabile giudizio potrà chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, definendo la percentuale da destinare a parcheggi.

In alternativa alla cessione delle restanti aree da destinare ad attrezzature pubbliche, a seguito di richiesta da parte dei soggetti proponenti l'attuazione del piano o programma o dell'amministrazione comunale, potranno essere messe in atto le ipotesi alternative previste nel piano dei servizi.

L'amministrazione comunale a suo insindacabile giudizio, dopo aver valutato l'opportunità, deciderà se acconsentire a tali ipotesi alternative.

* L'ambito è sottoposto, in modo prescrittivo, all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO e AGGIUNTIVA (pari a 0,06 mq/mq)

Parametri edilizi	
Rapporto di copertura	40% della St
Superficie drenante	30% della St
Altezza degli edifici	7,50 m (2 piani ft)

Fattibilità Geologica: l'ambito oggetto della presente scheda ricade in classe 2 (classe 2: edificabilità con modeste limitazioni).

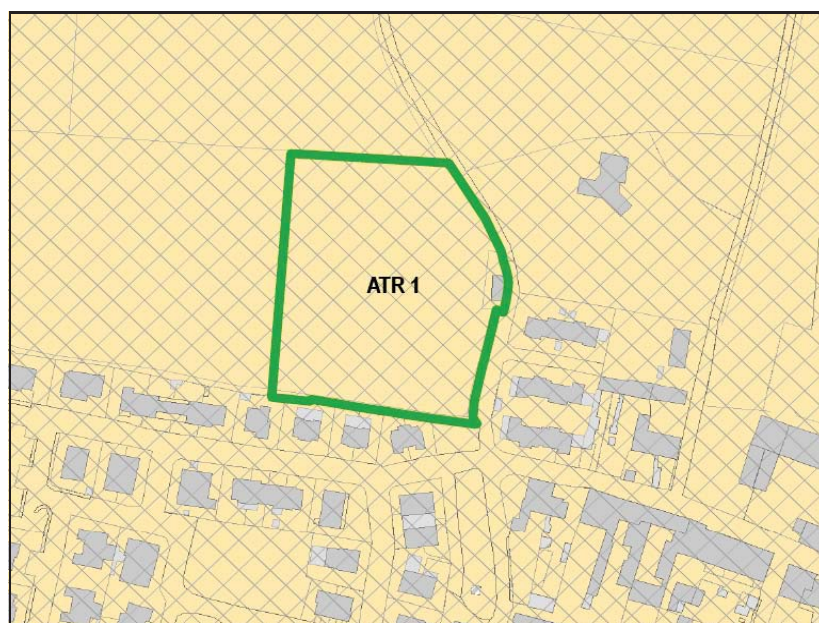


Figura 2 - Atr 1 – Stralcio Tav. 12 del DdP – Studio di fattibilità geologica

Prescrizioni dello studio geologico

Si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geotecnico e idrogeologico limitati al singolo progetto e all'immediato intorno

Scenario di pericolosità sismica locale: l'ambito ricade nell'area Z4a, ovvero "Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi" con effetti pari a "amplificazioni litologiche e geometriche".

Indicazioni di ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni:

- ✓ Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti lungo il lato nord e est dell'ambito, a confine con le aree agricole attraverso la piantumazione di alberi di essenze autoctone, in conformità alle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale.
- ✓ La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere una corretta integrazione con la viabilità esistente, al fine di perseguire un'adeguata cucitura dei nuovi interventi con il tessuto urbano consolidato.



Figura 3 - Atr 1 – Schema indicativo delle trasformazioni d'ambito

Misure di incentivazione:

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal paragrafo 7.13.2. del Documento di Piano – parte II.

Sovrapposizione con elementi della RER (Rete Ecologica Regionale) del PTR (Piano Territoriale Regionale):



-  Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR)
-  Rispetto 20m dagli Areali della Rete Ecologica Provinciale
-  Rete Ecologica Provinciale - Areali
-  Progetto di Rete Ecologica Comunale - Riduzione Corridoio primario della RER
-  RER - Corridoi primari a bassa o moderata antropizzazione

Analizzando la sovrapposizione tra l'ambito ATR1 e i componenti della RER è possibile notare come venga interamente interessato dalla componente dei corridoi primari a bassa o moderata antropizzazione.

Uno degli obiettivi principali della Variante Generale al PGT è quello di recepire la RER all'interno dell'intero territorio comunale di Martignana di Po e per tali componenti contrastanti con l'individuazione dell'ATR1, l'elaborato "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali" al punto 2.5 "Condizionamenti ed opportunità nella RER primaria" ne indica i condizionamenti derivanti: " Evitare come regola generale nuove trasformazioni dei suoli".

Tuttavia prosegue sostenendo che, in casi di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, le stesse troveranno adeguata motivazione attraverso l'attuazione della procedura di Valutazione di incidenza (alla quale si rimanda completamente), al fine di considerare e, se del caso, di garantire il mantenimento della funzionalità globale di Rete

Natura 2000 in merito all'adeguata conservazione di habitat e specie protette e, conseguentemente, individuare gli interventi di deframmentazione sulle aree investite e gli interventi di rinaturazione compensativa.

Considerato che l'ambito ATR1 è stato interamente recepito dal PGT vigente che non teneva ancora in considerazione la RER e che l'ambito come gran parte del tessuto consolidato esistente è interessato dal corridoio primario a bassa o moderata antropizzazione, la Variante Generale al PGT propone all'interno del Progetto di Rete Ecologica Comunale la riduzione di tale corridoio con l'esclusione delle aree già compromesse da edificazione.

Nei confronti della Rete Ecologica Provinciale (REP) invece, l'ambito ATR1 non risulta interessato da alcun areale.

Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del Ptcp di cui all'art. 19 bis della normativa del Piano Provinciale:



-  Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR)
-  Ambiti agricoli strategici (Ptcp)

L'ambito ATR1 non interessa nessun ambito agricolo strategico previsto nel Ptcp.