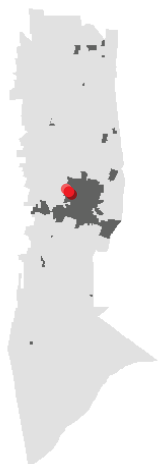


Atr 2: Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE – Via PO



L'ambito oggetto della presente scheda, presenta una superficie territoriale di **21.878 mq** (si rimanda ad un rilievo topografico dettagliato dell'area per la definizione della Superficie reale) consiste in una piccola area di frangia sita ad ovest del centro abitato di Martignana di Po.

Il comparto è delimitato sul lato ovest dall'area agricola e per i restanti lati è intercluso dall'area urbana, ad est confina con il parco comunale.



Figura 4 - Atr 2 – foto aerea dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

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

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)

<i>Parametri edilizi</i>	
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 3A (classe 2: edificabilità con modeste limitazioni).



Figura 5 - Atr 2 – 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 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, tramite la realizzazione di una strada di collegamento a sud del parco e relative aree di sosta lungo bordo strada, in maniera da garantire un'adeguata accessibilità sia alle aree residenziali di nuova previsione che al parco stesso aumentandone la fruibilità.
- ✓ La cessione dell'area relativa alla realizzazione della nuova viabilità d'accesso all'ambito sarà in parte a carico del Comune di Martignana di Po ed in parte a carico del soggetto privato attuatore del Permesso di Costruire Convenzionato.
- ✓ Le abitazioni prospicienti al parco Caduti di Nassyria dovranno avere ambedue i prospetti principali sul parco e sulla strada di attraversamento, con possibilità di accessibilità pedonale rivolta verso il percorso adiacente al parco urbano, non sarà ammessa nessuna costruzione di tipo accessorio a confine.

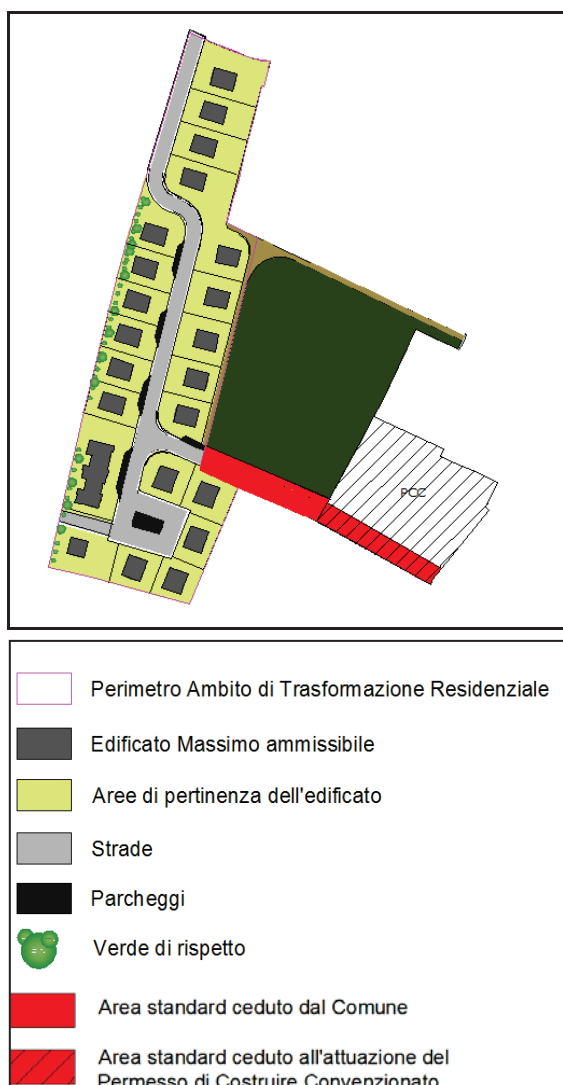


Figura 6 - Atr 2 – Schema indicativo delle trasformazioni d'ambito

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 ATR2 e i componenti della RER è possibile notare come venga quasi 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'ATR2, 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 ATR2 è stato parzialmente recepito dal PGT vigente (parte sud dell'ambito) 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 ATR2 non risulta interessato da alcun areale.

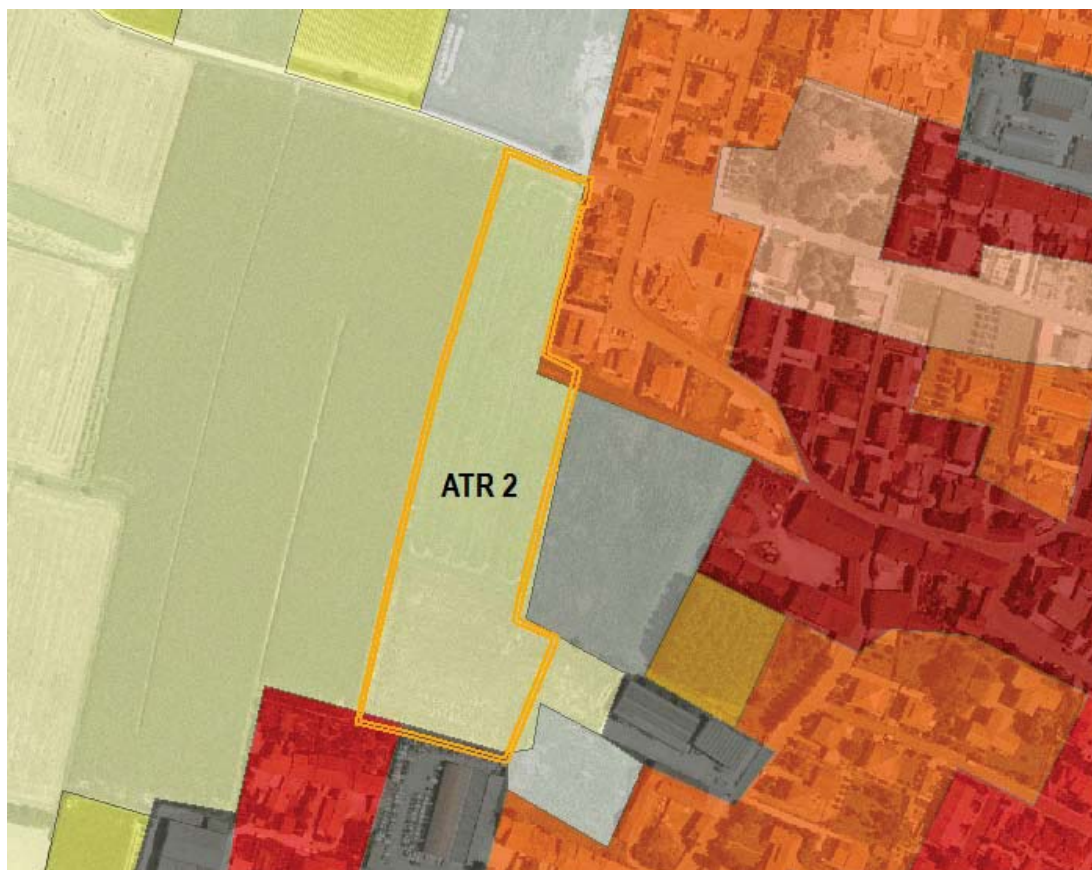
Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del Ptcp di cui all'art. 19 bis della normativa del Piano Provinciale:



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

L'ambito ATR2 non interessa nessun ambito agricolo strategico previsto nel Ptcp.

Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo individuate dalla banca dati Dusaf del 2009:



- Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR)
- Tessuto residenziale rado e nucleiforme
- Tessuto residenziale discontinuo
- Tessuto residenziale sparso
- Seminativi semplici
- Colture orticole a pieno campo

L'ambito ATR2, è situato all'interno delle aree "seminativi semplici" a confine con il tessuto residenziale.

Prescrizioni generali riferite All'ATR2:

- ✓ per l'illuminazione esterna, sia pubblica che privata, dovranno essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo le vigenti disposizioni di legge;
- ✓ lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzati delle fasce arboree-arbustive con specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.

- ✓ **All'interno della fascia di rispetto dei pozzi sono vietate le attività definite dall'art. 94 del Dlgs 152/06 e s.m.i. (oss. N. 7 Provincia di Cremona).**
- ✓ **Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale e di mitigazione degli impatti come individuate dal Capitolo 7 dello Studio di Valutazione di incidenza approvato con decreto del Dirigente del Settore Territorio della Provincia di Cremona n. 260 del 29.11.2013, rilasciato ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997 e s. m. i. (Prescrizione n. 3 Provincia di Cremona), da attuarsi anche mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2 –bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005 (introdotto dalla lettera "uu") del primo comma dell'art.1 della L.R. n.4 del 14.03.2008, nella percentuale stabilita.**
- ✓ **Predisposizione di una Valutazione previsionale di clima acustico come previsto dal D.M. 447/95 e dalla d.g.r. 7/8313/2002 (OSS. N. 11 ARPA)**
- ✓ **In fase di attuazione l'ambito dovrà prevedere interventi atti a contenere l'entità delle portate meritevoli scaricate entro valori compatibili con la capacità idraulica dei recettori e comunque entro il limite di 20l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile. (OSS.N.1 ARPA)**
- ✓ Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.

In particolare i fondi dovranno essere destinati:

alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;

alla valorizzazione di aree verdi ed all'incremento della naturalità delle zone umide;

alla valorizzazione del patrimonio arboreo;

a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;

a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.

Il Comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale.

La Padania acque richiede che:

5. I nuovi interventi di urbanizzazione devono prevedere adeguati sistemi di laminazione, tramite invasi temporanei delle precipitazioni meteoriche compreso l'eventuale trattamento delle acque di prima pioggia nei casi previsti dalla legge.
6. Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30cm rispetto all'asse stradale.
7. Tutti gli impianti tecnologici devono essere posizionati ad un'altezza maggiore di 50 cm dall'asse stradale.
8. Prevedere di potenziare e progettare vasche di laminazione o dispositivi di raccolta acque piovane, anche con funzioni d'utilizzo delle stesse per l'irrigazione dei giardini o per usi dove può essere impiegata acqua di scarsa qualità.