

Atr 3: Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE – Via PO



L'ambito oggetto della presente scheda, presenta una superficie territoriale di **16.362 mq** (si rimanda ad un rilievo topografico dettagliato dell'area per la definizione della Superficie reale), consiste in un'area di frangia sita a sud del centro abitato di Martignana di Po.

Il comparto è delimitato sul lato sud dall'area agricola e per i restanti lati è intercluso dall'area urbana.



Figura 7 – Atr 3 – 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;
- ✓ Garantire opere di mitigazione e tamponamento, rivolti sia verso le aree commerciali che verso le aree agricole.

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	7,00 m (2 piani ft)

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



Figura 5 - Atr 3 – 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 periclosità 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 i lati nord e sud dell'ambito.
- ✓ Garantire le connessioni con la viabilità esistente
- ✓ Garantire il mantenimento delle servitù presenti.

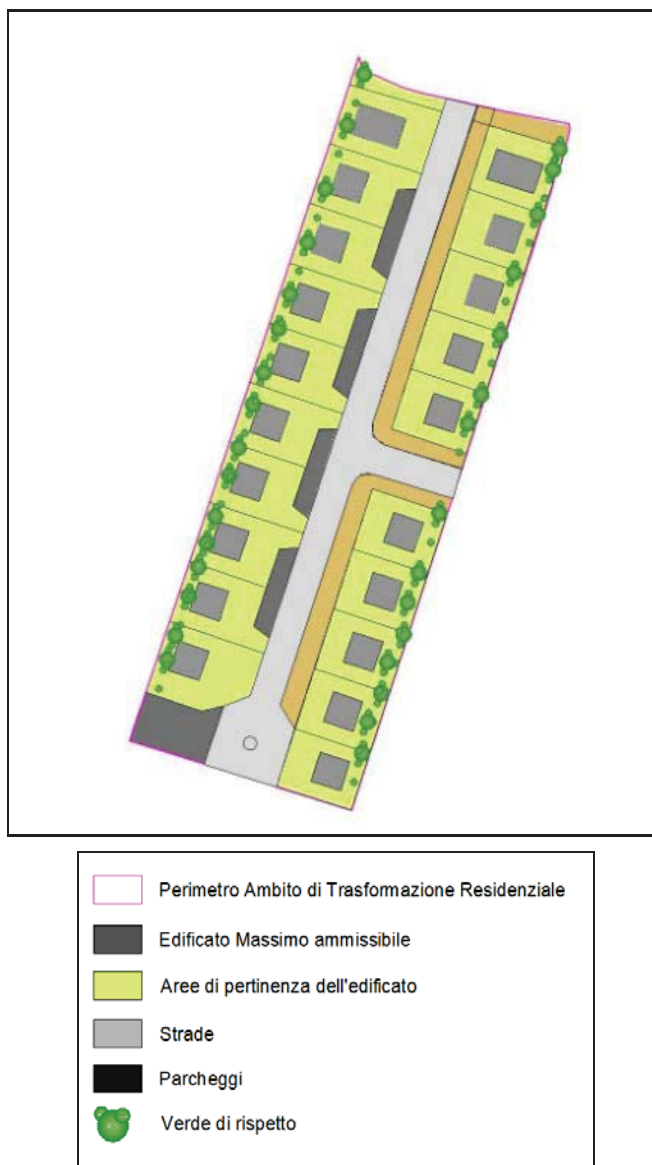


Figura 9 - Atr 3 – Schema indicativo delle trasformazioni d'ambito

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
-  RER - Elementi di primo livello

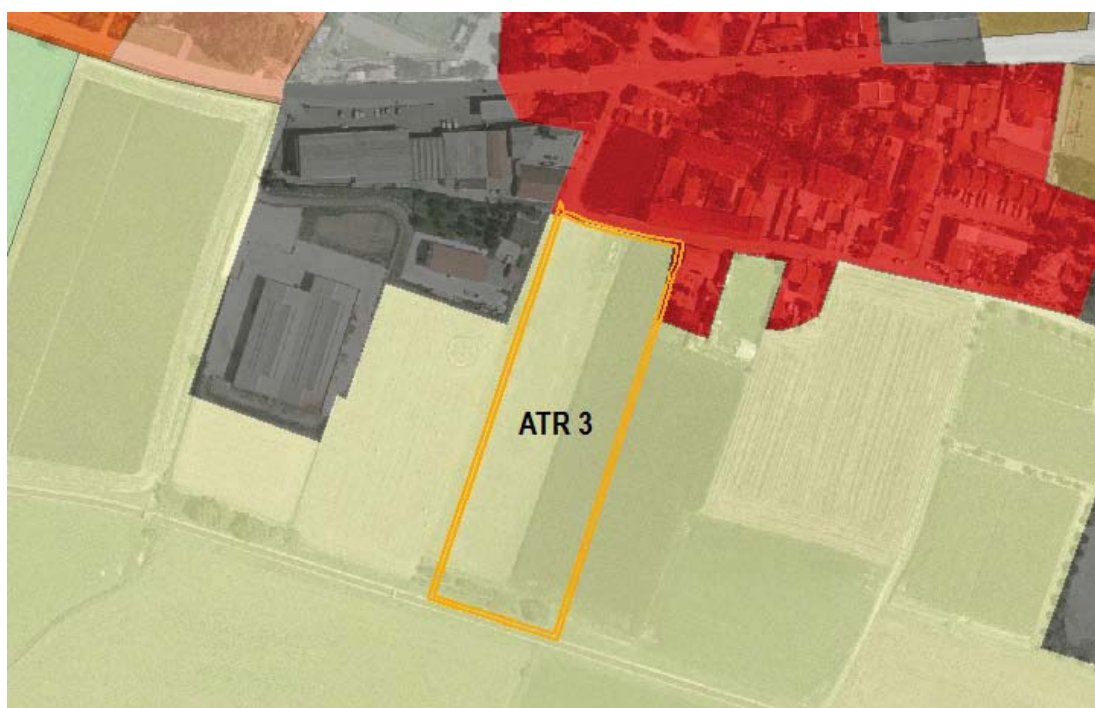
L'ambito ATR3 non risulta interferire con alcun elemento della Rete Ecologica, sia di tipo Regionale che Provinciale.

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



L'ambito ATR3 non interessa nessun ambito agricolo strategico previsto nel Ptcp.

Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo individuate dalla banca dati Dusa 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 ATR3, è situato all'interno delle aree "seminativi semplici" a confine con il tessuto residenziale discontinuo.

Sovrapposizione con i vincoli individuati :



Sull'area riferita all'ATR3 vengono rilevati i seguenti vincoli

-  RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA ai sensi D.lgs 42/2004 (EX GALASSO)
-  AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO
-  FASCIA DI RISPETTO METANODOTTO

Prescrizioni generali riferite All'ATR3:

- ✓ l'ambito è soggetto ai regimi autorizzatori previsti dall'art. 142 lett.C del D.l.g.s. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" in quanto l'ambito interferisce con un'area soggetta a regime di tutela nazionale (Fiume Po) che rientra tra i Corsi d'acqua naturali e artificiali (Prescrizione n. 5 Provincia di Cremona)
- ✓ 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)
- ✓ 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)
- ✓ 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 e artigianali o comunque aperti, debbono essere realizzati delle fasce arboree-arbustive con specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.
- ✓ La Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia richiede che per queste aree e per le aree immediatamente circostanti si preveda la prescrizione che progetti comportanti scavi vengano trasmessi all'ufficio scrivente per il parere di competenza e per l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

La Padania acque richiede che:

9. 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.
10. Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30cm rispetto all'asse stradale.
11. Tutti gli impianti tecnologici devono essere posizionati ad un'altezza maggiore di 50 cm dall'asse stradale.
12. 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.