

COMUNE DI MARTIGNANA DI PO
PROVINCIA DI CREMONA
REGIONE LOMBARDIA



DOCUMENTO DI PIANO

Allegato 2

AMBITI DI TRASFORMAZIONE Prescrizioni ed indirizzi

Il Sindaco

Il Segretario

ADOTTATO IL
CON DELIBERA C.C. N°

APPROVATO IL
CON DELIBERA C.C. N°

PUBBLICATO IL
SUL B.U.R.L. N°



**Responsabile del progetto
e coordinatore scientifico**

**Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
GIUSEPPE TAMAGNINI**

Via Milano 52c - 26100 Cremona
Tel. 0372 491359 - Fax 0372 447224
E-mail: cremona@studiotamagnini.it
Pec: studiotamagnini@pec.it

Variante Generale

**Piano di Governo
del Territorio PGT**

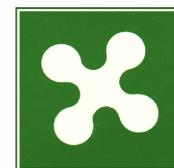




Gruppo di lavoro:

**Responsabile del progetto e
coordinatore scientifico**

Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
GIUSEPPE TAMAGNINI



Regione
LOMBARDIA

Responsabili operativi

Ingegnere Ambientale
ANJA BEGRICH

Architetto
PAOLA CERIALE

Pianificatore Territoriale
ROBERTA ARRIGONI

Geologo
LUCA GIORGI



Provincia di
CREMONA

Comune di Martignana di Po:

Staff dell'Ufficio Tecnico

Geometra
ATTILIO VALSECCHI



Comune di
MARTIGNANA
DI PO

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 sua insindacabile giudizio ne potrà richiedere una percentuale maggiore o inferiore.

* 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 3: edificabilità con consistenti limitazioni).

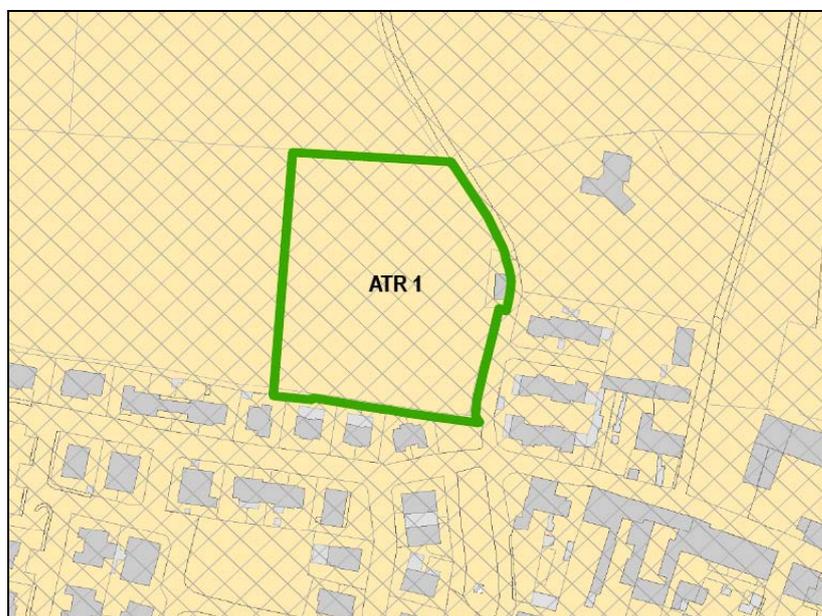


Figura 2 - Atr 1 – Stralcio Tav. 12 del DdP – Studio di fattibilità geologica

Prescrizioni dello studio geologico

Ogni singolo progetto dovrà essere preceduto da adeguata indagine geologico-tecnica ed idrogeologica a firma di un geologo abilitato che valuti le possibili interazioni della superficie freatica con le strutture.

Scenario di periclosità sismica locale: l'ambito ricade nell'area Z4a, ovvero "zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari" 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 Coriidoio 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.

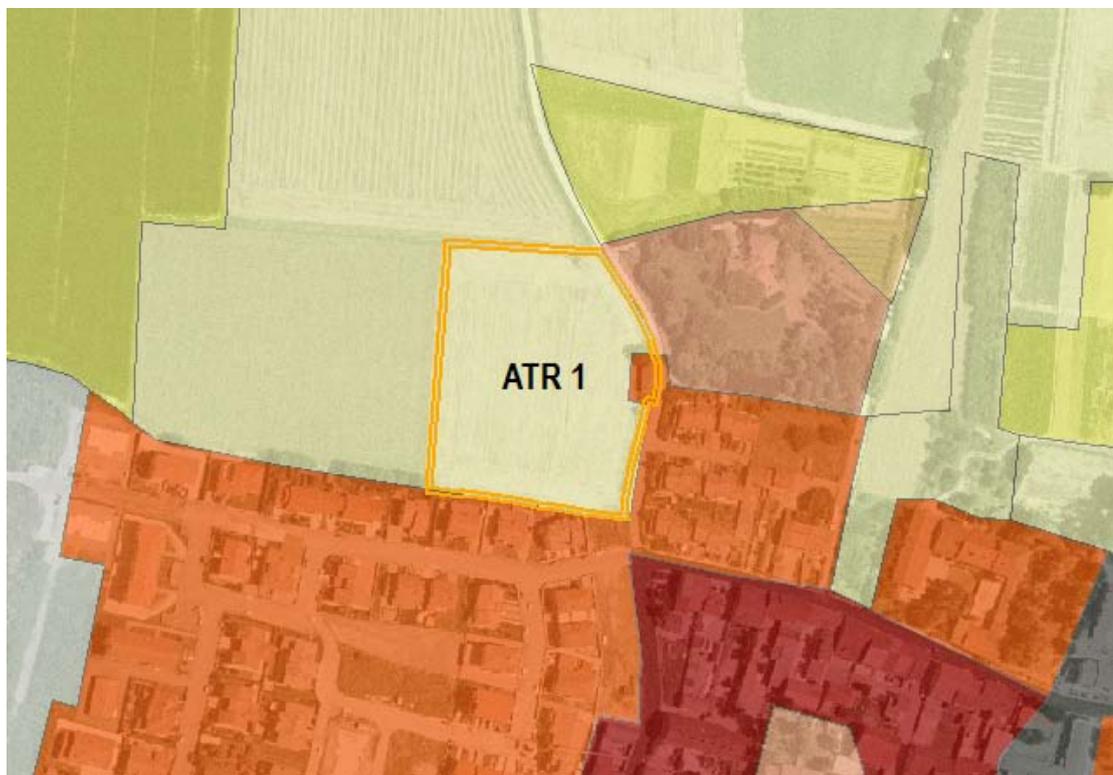
Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del Ptcp di cui all'art. 19 bis della normativa del Piano Provinciale:



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

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

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 ATR1, è situato all'interno delle aree "seminativi semplici" a confine con il tessuto residenziale rado e nuclei forme.

Prescrizioni generali riferite All'ATR1:

- ✓ 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.
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale 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 dall'Amministrazione Comunale tramite apposita Delibera Consigliare.
- ✓ 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.

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

<i>Parametri urbanistici</i>	
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 sua insindacabile giudizio ne potrà richiedere una percentuale maggiore o inferiore.

* 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 3: edificabilità con consistenti limitazioni).



Figura 5 - Atr 2 – Stralcio Tav. 12 del DdP – Studio di fattibilità geologica

Prescrizioni dello studio geologico

Ogni singolo progetto dovrà essere preceduto da adeguata indagine geologico-tecnica ed idrogeologica a firma di un geologo abilitato che valuti le possibili interazioni della superficie freatica con le strutture.

Scenario di periclosità sismica locale: l'ambito ricade nell'area Z4a, ovvero "zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari" 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.

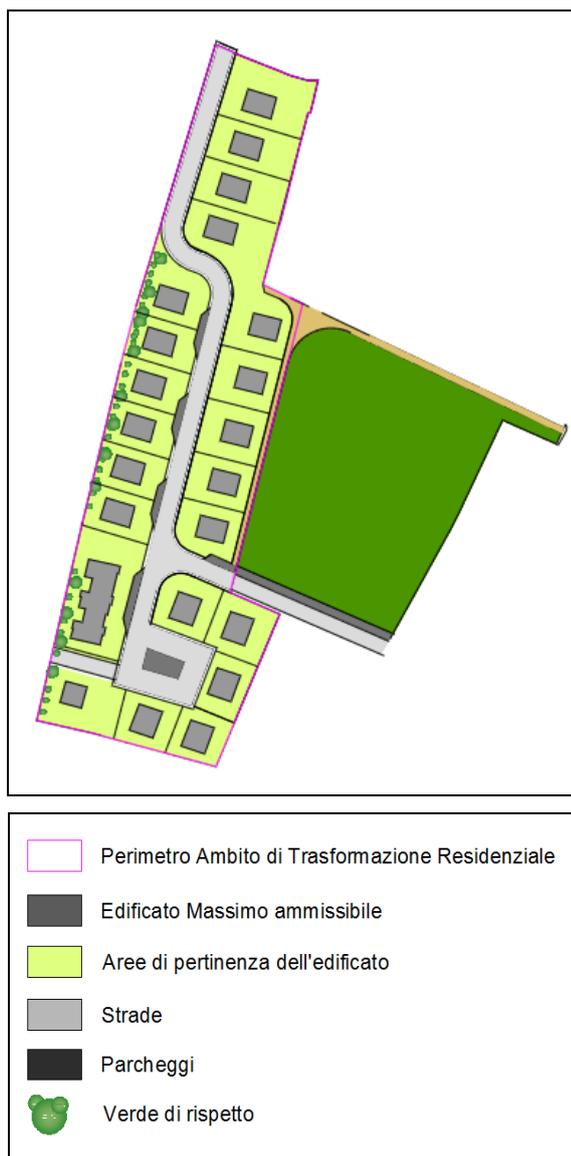


Figura 6 - Atr 2 – Schema indicativo delle trasformazioni d'ambito

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".

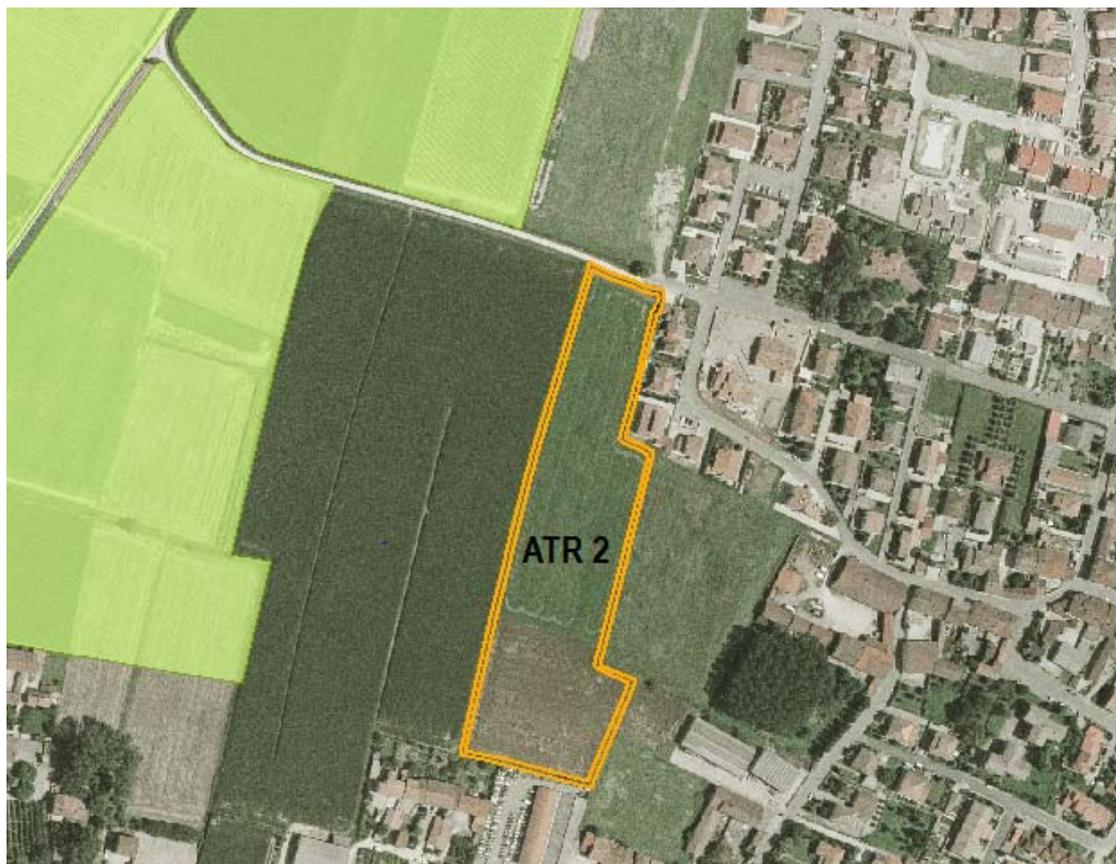
Tuttavia prosegue sostenendo che, in casi di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, le stesse troveranno adeguata motivazione attraverso l'attuazione della procedura di Valutazione di incidenza (alla quale si rimanda completamente), al fine di considerare e, se del caso, di garantire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

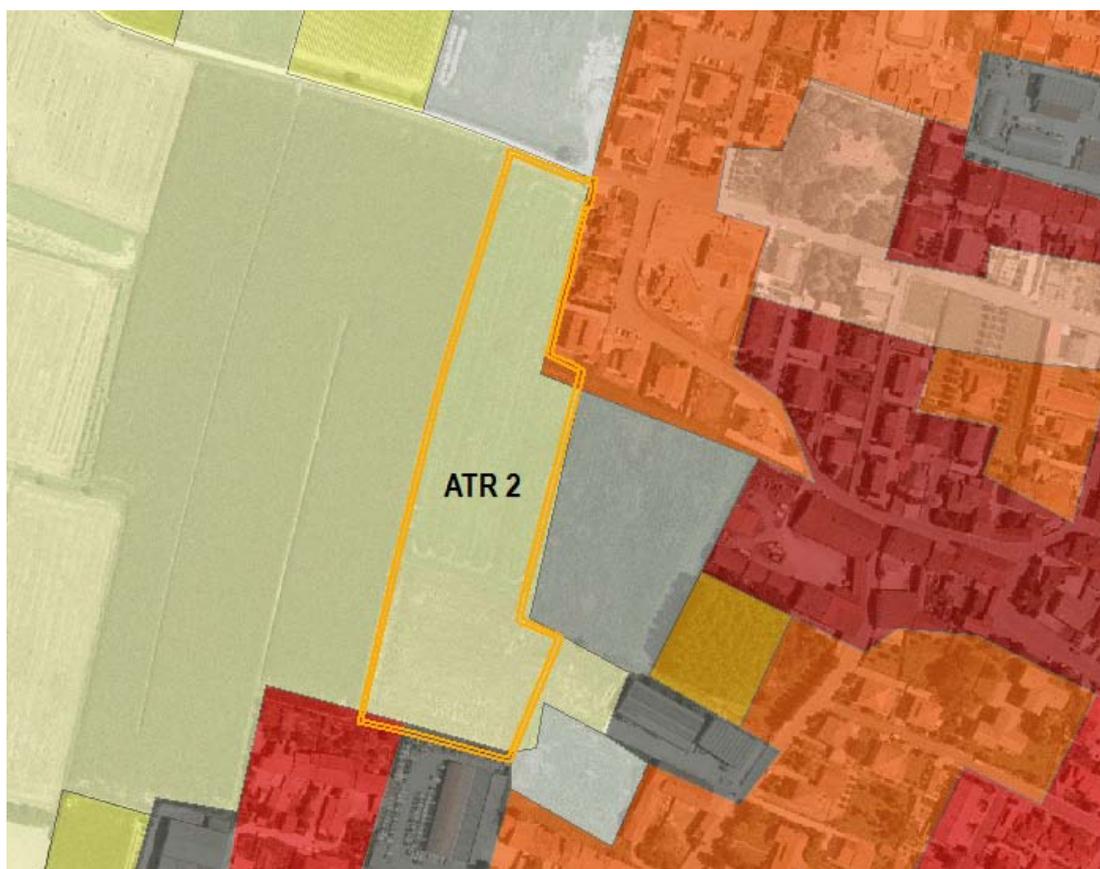
Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del Ptcp di cui all'art. 19 bis della normativa del Piano Provinciale:



-  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.
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale 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 dall'Amministrazione Comunale tramite apposita Delibera Consigliare.
- ✓ 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.

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

<i>Parametri urbanistici</i>	
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 sua insindacabile giudizio ne potrà richiedere una percentuale maggiore o inferiore.

* 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 3A (classe 3: edificabilità con consistenti limitazioni).

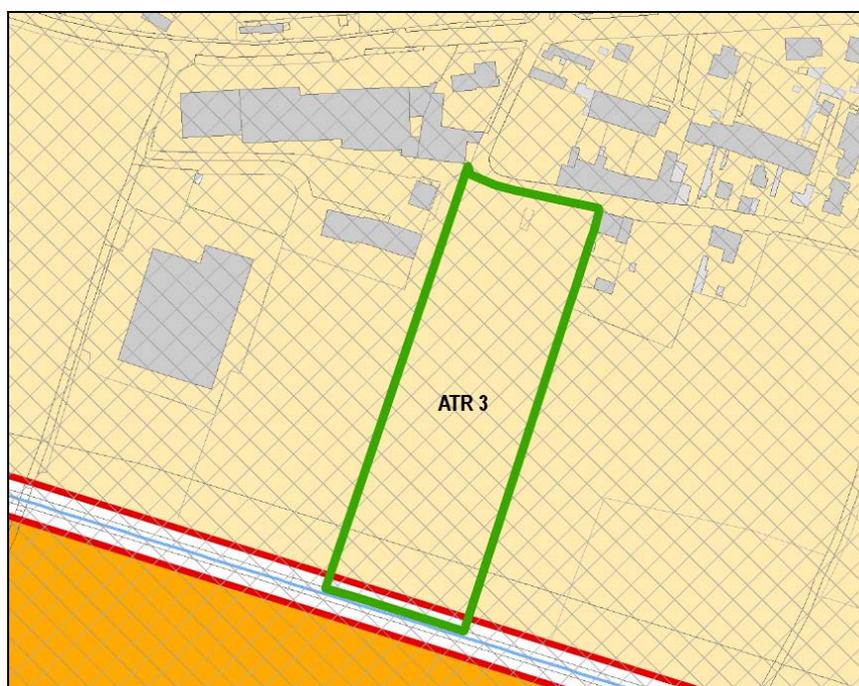


Figura 5 - Atr 3 – Stralcio Tav. 12 del DdP – Studio di fattibilità geologica

Prescrizioni dello studio geologico

Ogni singolo progetto dovrà essere preceduto da adeguata indagine geologico-tecnica ed idrogeologica a firma di un geologo abilitato che valuti le possibili interazioni della superficie freatica con le strutture.

In considerazione della prevalente natura geologica del territorio comunale e delle accertate condizioni di rischio idraulico le metodologie d'indagine dovranno essere articolate sull'esecuzione preliminare ad ogni intervento edilizio di prove penetrometriche e/o l'esecuzione di sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni e posa definitiva di piezometri a foro aperto per il controllo ed il monitoraggio periodico delle oscillazioni freatiche.

Scenario di pericolosità sismica locale: l'ambito ricade nell'area Z4a, ovvero "zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari" 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.

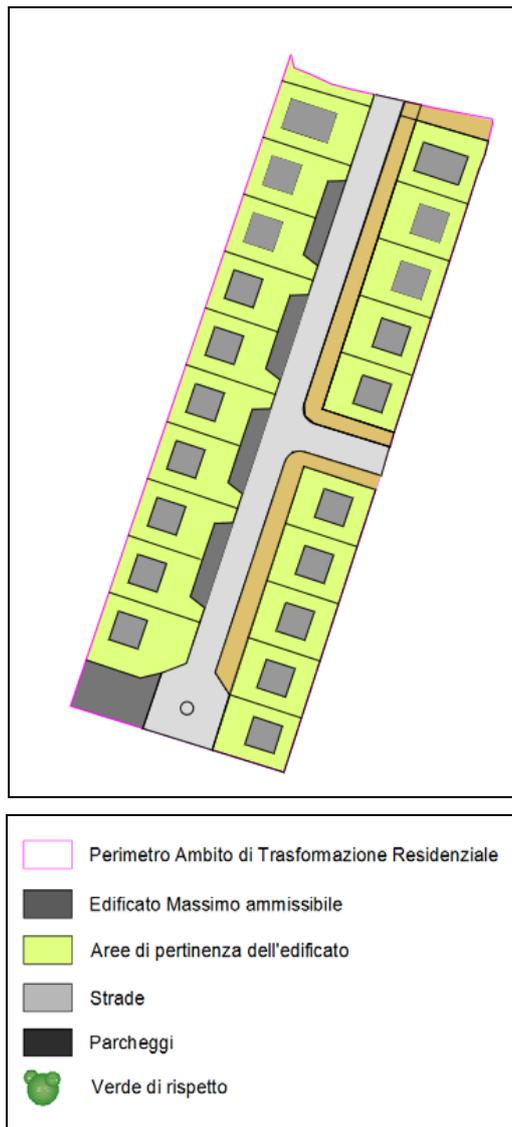


Figura 9 - Atr 3 – Schema indicativo delle trasformazioni d'ambito

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

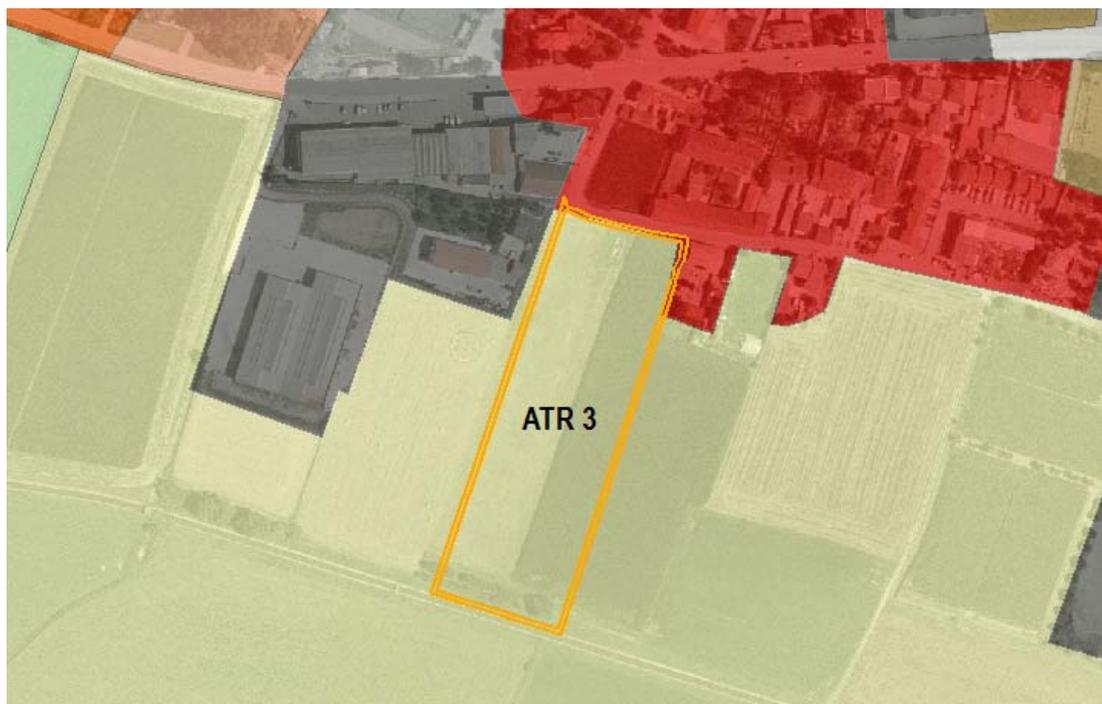
L'ambito ATR3 non risulta interferire con alcun elemento della Rete Ecologica, sia di tipo Regionale che Provinciale.

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 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 ATR3, è situato all'interno delle aree "seminativi semplici" a confine con il tessuto residenziale discontinuo.

Prescrizioni generali riferite All'ATR3:

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.