

Comune di Vigano San Martino
Provincia di Bergamo

p g t

DP.D.01 - Criteri e norme attuative
PR.D.01 - Norme attuative
PS.D.01 - Norme attuative

[ESTRATTO VAS]

Sindaco
Alfredo Nicoli

Vicesindaco
Stefano Carrara

Tecnico referente
Ufficio Tecnico
Geom. Cinzia Ferrito

Adozione:
...
Approvazione:
...



Masterplanstudio srl
Via G. C. Procaccini, 23
20154 Milano

Dicembre, 2025

NTA 2025

ESTRATTO VAS

E01	dicembre 2025	850_FI	RP, FA	FA	FA
Rev.	Data	Codice	Redatto	Verificato	Approvato

Indice

TITOLO 1	NORME COMUNI – FINALITA' DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE	5
1.1	Obiettivi e contenuti del PGT.....	7
1.2	Ambito di applicazione.....	7
1.3	Elaborati del Piano di Governo del territorio e prevalenza.....	8
1.4	Quadro ricognitivo e quadro conoscitivo.....	9
1.5	Indicatori per il monitoraggio del PGT	9
1.6	Comunicazione, condivisione, progettazione	10
1.7	SIT: sistema informativo territoriale comunale	11
TITOLO 2	DP – CRITERI DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE	13
2.1	Contenuto, finalità e durata del DP	15
2.2	Compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica	16
2.3	Rigenerazione urbana e territoriale	16
2.4	Unità Minime di Intervento (UMI).....	16
2.5	AT-R.1 denominato “Martina”	18
2.6	AT-R.2 denominato “Nazionale”	20
2.7	AT-R.3 denominato “Mura”	22
2.8	AT-R.4 denominato “Borgo”	24
2.9	ATP-ARU.1 denominato “ex Stoppacc”	26
2.10	ATP-ARU.2 denominato “Drione”	28

ESTRATTO VAS

**TITOLO 1 NORME COMUNI –
FINALITA' DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE**

ESTRATTO VAS



Titolo 1	FINALITA' DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE
	1.1 Obiettivi e contenuti del PGT

1.1.1	Il PGT di Vigano San Martino persegue un modello di sviluppo sostenibile finalizzato a mantenere un equilibrato rapporto tra la comunità locale e il suo territorio, riconducibile ai seguenti criteri generali: - il contenimento del consumo di suolo e la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni; - la salvaguardia della memoria storica della comunità locale attraverso la tutela del patrimonio storico, artistico ed ambientale, nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo; - la valorizzazione dei paesaggi rurali e delle bellezze paesaggistiche del territorio comunale; - lo sviluppo di una visione intercomunale condivisa. Il PGT è redatto in adeguamento alla LR 31/2014 e della pubblicazione "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" (BURL n. 49, suppl. del 01 Dicembre 2014) e ssmi ovvero alla LR 12/2005 così come aggiornata. Inoltre, il PGT è in sintonia con un approccio sostenibile attraverso l'impegno a ridurre e razionalizzare: - l'erosione e la compromissione dei suoli, attraverso una rigorosa integrazione con lo Studio geologico e nel rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrologica; - l'inquinamento acustico nel rispetto dei limiti fissati dal Piano di zonizzazione acustica ai sensi della L.447/95 e della LR 13/2001; - l'inquinamento atmosferico, attraverso politiche di efficienza e risparmio energetico e l'incentivazione della mobilità sostenibile; e inoltre, coordinandosi con i piani di settore, limitare: - la produzione dei rifiuti solidi urbani in base agli obiettivi della normativa nazionale, regionale e provinciale; - i consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche, al reimpiego delle acque reflue.
-------	--

Titolo 1	FINALITA DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE
	1.2 Ambito di applicazione

1.2.1	Il Piano di Governo del Territorio (PGT) disciplina, in base alla vigente legislazione, tutte le trasformazioni urbanistiche e le opere edilizie dell'intero territorio comunale avente interesse pubblico, ovvero tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie assoggettate alla disciplina del DPR 380/2001 e alle altre normative di settore.
1.2.2	In base all'art. 2 della LR 12/2005 e ssmi il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati, coerenti e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso. I piani si caratterizzano ed articolano sia in ragione del diverso ambito territoriale cui si riferiscono sia in virtù del contenuto e della funzione svolta dagli stessi. I piani si uniformano al criterio della sostenibilità, intesa come la garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni. Le attività di governo del territorio si caratterizzano per: a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti; b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni; c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati. c-bis) la riduzione del consumo di suolo, la rigenerazione territoriale e urbana; c-ter) la sostenibilità ambientale e, in particolare, il risparmio di risorse territoriali, ambientali ed energetiche e il riuso di materia in un'ottica di economia circolare.



1.2.3	Le presenti norme sono costituite da tre (3) parti coordinate, ma formalmente indipendenti e separatamente modificabili: - (Titolo 2) Criteri e norme del DP, per gli interventi negli ambiti di trasformazione urbanistica e rigenerazione urbana; - (Titoli 3, 4, 5) Norme del PR, per gli interventi nel tessuto urbano consolidato e nelle aree agricole; - (Titolo 6) Norme del PS, per l'attuazione e la realizzazione delle dotazioni pubbliche; - (Titolo 7) piano delle attrezzature religiose nonché i Titoli 1 e 8 con le norme generali e definizioni comuni al DP, PR e PS.
-------	--

Titolo 1	FINALITA' DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE
	1.3 Elaborati del Piano di Governo del territorio e prevalenza

1.3.1	Il PGT è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco di seguito riportato. Gli elaborati sono divisi in due categorie: - elaborati prescrittivi: formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio; - elaborati conoscitivi: costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.
1.3.2	Elaborati prescrittivi del Documento di Piano Relazione del PGT (fascicolo unico) DP. D.01 Criteri e norme attuative * DP. D.02 Schede normative ATU DP. 01 Carta delle previsioni di piano DP. 02.1 Carta dei vincoli - Vincoli amministrativi e di tutela DP. 02.2 Carta dei vincoli - Vincoli di difesa del suolo DP. 03 Carta delle strategie di piano DP. 04 Carta della Rete Ecologica Comunale DP. 05 Carta della sensibilità paesistica DP. 06 Aree Agricole Strategiche – Confronto PTCP-PGT 2025
1.3.3	Elaborati prescrittivi del Piano dei Servizi Relazione del PGT (fascicolo unico) PS. D.01 Norme attuative * PS. 01 Carta di sintesi del Piano dei Servizi PS. 02 Carta delle previsioni del Piano dei Servizi PS. 03 Schema strutturale – attrezzature e spazi della città pubblica
1.3.4	Elaborati prescrittivi del Piano delle Regole PR. D.01 Norme attuative * PR. 01 Carta di sintesi del Piano delle Regole PR. 02 Carta del Piano delle Regole PR. 03 Carta delle modalità di intervento nei nuclei di antica formazione PR. 04 Identificazione degli edifici in zona agricola PR. 05.1 Carta del consumo di suolo 2014-PGT 2025 PR. 05.2 Bilancio ecologico del suolo <i>* Norme raccolte in fascicolo unico</i>
1.3.5	Le indicazioni contenute nel PGT acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole ovvero dei piani attuativi, o degli strumenti a questi assimilabili, individuati dallo stesso Documento di Piano. Le disposizioni del PR e del PS hanno carattere vincolante e producono effetti sul regime giuridico dei suoli.



1.3.6	In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il PGT, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine: 1) Disposizioni contenute nel PR, in ragione del loro valore conformativo generale; 2) Disposizioni contenute nel PS, in ragione della loro preminente finalità pubblica; 3) Disposizioni contenute nel DP; le norme del DP sono comunque prevalenti negli ATU. I contenuti prescrittivi delle presenti norme prevalgono, in caso di difformità, sugli elaborati grafici. Infine, le previsioni degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di difformità, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.
-------	---

Titolo 1	FINALITA' DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE
	1.4 Quadro ricognitivo e quadro conoscitivo

1.4.1	Ai sensi della LR 12/2005 e ssmi il quadro ricognitivo e programmatico è costituito da: - l'indagine sul sistema socio-economico locale; - le indicazioni degli atti di programmazione emanati da Enti sovracomunali (Città Metropolitane, Province, Regione), di altri soggetti che hanno influenza diretta sulla pianificazione (es. RFI, FNM, ANAS, ecc), nonché strumenti di programmazione settoriale (Piani di Emergenza comunali o intercomunali ai sensi della l.r. 16/2004, ecc.); - i vincoli amministrativi definiti dalla legislazione vigente quali: i vincoli militari, il vincolo idrogeologico, le fasce di rispetto degli elettrodotti, dei depuratori, dei pozzi di captazione di acqua destinata al consumo umano, dei cimiteri, delle aziende a rischio di incidente rilevante; - la raccolta di istanze e proposte provenienti dai cittadini, singoli od in forma associata. Il quadro ricognitivo e programmatico pone le basi del SIT comunale di cui all'art 1.7.
1.4.2	Il quadro conoscitivo e ricognitivo è composto dai seguenti elaborati: DP.QC.01 Carta delle istanze pervenute all'avvio del procedimento DP.QC.02 Carta dello stato di attuazione del PGT vigente DP.QC.03 Carta del paesaggio e Rete Verde DP.QC.04 Carta delle infrastrutture stradali e per la mobilità non veicolare

Titolo 1	FINALITA' DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE
	1.5 Indicatori per il monitoraggio del PGT

1.5.1	Gli indicatori per il monitoraggio del PGT sono i parametri di riferimento per la fase del monitoraggio prevista dal Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica. Tali indicatori vengono scelti sulla base di quanto indicato nel Rapporto Ambientale del PTCP della Provincia di Bergamo, con specifica attinenza alle caratteristiche del territorio del Comune di Vigano San Martino.
1.5.2	Il monitoraggio del PGT assume i seguenti indicatori prioritari funzionali a monitorare gli impatti e l'efficacia delle azioni di piano. - n. pratiche edilizie presentate e concluse positivamente in UP del tessuto consolidato; - SL con destinazione residenziale in AT; - SL con destinazione non residenziale in AT; - SL di nuova formazione mediante PdC/SCIA; - St complessiva consumata per l'attuazione del PGT; - variazione % del verde urbano procapite; - variazione % sviluppo itinerari ciclabili.



Titolo 1	FINALITA' DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE
	1.6 Comunicazione, condivisione, progettazione
1.6.1	Comunicazione, condivisione, progettazione si sostanziano attraverso l'implementazione nel processo di progettazione e valutazione dei vari interventi, di particolari elaborati e procedure di comunicazione e condivisione. Per tre tipologie d'intervento (interventi privati di nuova edificazione, interventi di realizzazione di opere pubbliche; piani urbanistici di dettaglio) vengono indicati gli elaborati da produrre e i processi da attivare per il coinvolgimento degli attori locali secondo i principi di: - comunicazione; - condivisione; - progettazione. Gli elaborati e i processi da attivare sono calibrati sulla rilevanza delle tre tipologie d'intervento, sul contenuto rispetto alle dotazioni territoriali, spazi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, sull'attore promotore dell'intervento. L'Amministrazione Comunale introduce strumenti e configura luoghi opportunamente strutturati, per accompagnare e sostenere i processi di partecipazione.
1.6.2	Interventi privati di edificazione Per interventi privati di ristrutturazione e sostituzione, nonché realizzazione di nuovi edifici. Al fine di favorire la comunicazione verso i soggetti portatori di interessi diffusi e la popolazione, a ogni richiesta di titolo abilitativo è contestualmente obbligatoria la predisposizione e affissione di un cartello di dimensioni adeguate, posizionato sul lotto e visibile dallo spazio pubblico, recante le informazioni sul promotore, il progettista, le caratteristiche e le dimensioni. Il RUP con provvedimento motivato può richiedere, a sua discrezione, i seguenti elaborati integrativi delle normali pratiche edilizie. Per le seguenti tipologie di intervento l'obiettivo è promuovere il massimo della comunicazione e del coinvolgimento: a) Interventi significativi. Si intendono gli interventi su edifici o complessi di edifici di rilevanza storica e funzionale. b) Piani attuativi. Per i piani attuativi o varianti con SL superiore a 2.000 mq; ciò mediante la consegna di "elaborati di comunicazione" in formato digitale, ai fini della pubblicazione sul sito web del Comune per un periodo di almeno 30 giorni, di - N. 1 relazione che illustra i caratteri, le dimensioni, le coerenze con la struttura del piano, per un min. 4000 caratteri; - n. 1 Immagine o più (prospettiva o altra veduta per una valutazione da parte di non esperti).
1.6.3	Opere pubbliche Sono subordinati a questa regolamentazione gli interventi operati da soggetti pubblici o privati per la realizzazione o la trasformazione di spazi dimensionalmente significativi e rappresentativi della città pubblica. Tale prescrizione non riguarda interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione delle attrezzature pubbliche. La Giunta Comunale, all'approvazione dello Studio di fattibilità o strumento equivalente, su proposta del Responsabile del Procedimento, individua i progetti da sottoporre a procedura partecipativa, individuando altresì per ogni progetto quali delle fasi sotto riportate attivare. È facoltà della Giunta attivare processi di partecipazione anche per progetti che non prevedono lo Studio di fattibilità. L'Amministrazione si riserva di attivare ulteriori modalità partecipative finalizzate alla condivisione delle diverse fasi dell'elaborazione. Fase di presentazione del progetto di intervento. Consegna in formato digitale, per la pubblicazione, per un periodo di 30 giorni: - N. 1 relazione che illustri i caratteri, le dimensioni, le coerenze con la struttura del piano e con i programmi dell'Amministrazione, in particolare i programmi dei settori competenti, per un min di 4000 caratteri; - n. 1 immagine o più (prospettiva o altra veduta predisposte per una valutazione da parte di non esperti), anche riguardanti soluzioni alternative.



Titolo 1	FINALITA' DEL PGT E AMBITO DI APPLICAZIONE
	1.7 SIT: sistema informativo territoriale comunale
1.7.1	Le disposizioni di legge prefigurano un modello d'integrazione dei processi pianificatori fondato sulla costruzione di una conoscenza condivisa dei fenomeni territoriali, per i quali si rende necessario avviare un processo di costruzione e aggiornamento informativo condiviso da parte dei diversi soggetti ed enti impegnati nell'attività di governo del territorio, non rappresentando quindi solo una necessità normativa ma anche un fattore d'investimento e sviluppo per il governo e la gestione del territorio. I Geographical Information Systems (GIS) in italiano Sistemi Informativi Territoriali (SIT) divengono quindi fondamentali per il trattamento dei dati: un SIT – insieme di strati informativi e database di diversa natura non solo rispetto alle fonti ma anche per la tipologia del dato: archivi vettoriali, rappresentazioni raster, matrici alfanumeriche – offre la possibilità di leggere, riversare e manipolare spazialmente gli strati informativi raccolti rendendoli compatibili e archiviabili attraverso procedure di normalizzazione, nonché la possibilità di aggiornare puntualmente i dati inseriti e di trattare archivi di dati riconducibili a differenziati ambiti tematici.
1.7.2	Il modello assunto dal Comune di Vigano San Martino risulta flessibile e coerente con l'obiettivo di restituire una fotografia dello stato di attuazione delle previsioni in essere con la consapevolezza - nel lungo periodo - della necessità di monitorare il dato e di poterlo implementare e/o modificare rispetto alle possibili variazioni derivanti da eventuali varianti o modifiche in fase attuativa. L'architettura del SIT è fondamentale per far dialogare e quindi relazionare pacchetti di dati appartenenti ad una medesima struttura – DataModel - temporalmente sfasati (ad es. PGR e PGT) garantendo relazione e possibilità di interrogazione. Ulteriore passaggio è consistito nella verifica topologica delle geometrie costituenti gli <i>shape file</i>, ovvero nell'approfondimento della corretta sovrapposizione con il Database topografico e relativa scalarità. Sono state quindi approfondite e verificate le tabelle attributi degli strati informativi rispetto ai contenuti e all'attendibilità degli stessi.

ESTRATTO VAS

DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO 2 DP – CRITERI DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI
TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE

ESTRATTO

ESTRATTO VAS



Titolo 2	DOCUMENTO DI PIANO – CRITERI DI ATTUAZIONE	
	2.1 Contenuto, finalità e durata del DP	
2.1.1	Il Documento di Piano (DP), art. 8 LR12/2005, individua gli obiettivi generali dell’assetto del territorio comunale, e definisce le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento. A tale scopo i Criteri e Norme di Attuazione (sigla DP in alto a destra) contengono: - prescrizioni e indirizzi per l’attuazione degli interventi all’interno degli Ambiti di Rigenerazione; - disposizioni di indirizzo e coordinamento per il Piano dei Servizi (PS); il Piano delle Regole (PR) ed i riferimenti essenziali allo Studio della componente idrogeologica e sismica.	
2.1.2	Il DP contiene previsioni che non producono effetti diretti sul regime dei suoli. Le indicazioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, solo attraverso l’approvazione dei piani attuativi (PA) o degli strumenti a questi assimilabili individuati dal DP.	
2.1.3	Il DP detta obiettivi, criteri e azioni da attuare nel tempo di cinque anni assegnatogli dalla legge, a partire dall’entrata in vigore al momento della pubblicazione sul BURL. Decorso tale termine il DP dovrà essere sostituito da un nuovo Documento in ottemperanza alle disposizioni di legge o comunque sottoposto a revisione o aggiornamento secondo le nuove esigenze di pianificazione urbanistica.	
2.1.4	Negli articoli delle norme del DP ovvero nelle “<i>Schede normative ATU</i>” sono chiaramente individuate le parti che: - costituiscono “prescrizioni”, ovvero tutte le disposizioni vincolanti. La modifica di una prescrizione in sede di pianificazione attuativa ovvero di PR, di PS o di altro piano di settore comporta variante al DP. Hanno valore di “prescrizioni” l’individuazione degli Ambiti di trasformazione, la capacità edificatoria e le destinazioni d’uso loro attribuite, la localizzazione delle U1 e U2 come indicato ai successivi articoli; - costituiscono “indirizzi”, ovvero tutte le disposizioni non vincolanti, volte ad orientare le scelte dell’Amministrazione Comunale e l’attività dei soggetti attuatori, con particolare riferimento alle indicazioni relative agli aspetti generali morfologici degli ATU.	
2.1.5	Il DP demanda al PS e ai contenuti coordinati del PUGGS, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di: - definire gli interventi per la realizzazione e qualificazione delle reti infrastrutturali comunali, in particolare dell’accessibilità; - definire le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nell’ambito del tessuto urbano consolidato; - determinare la quota di aree per servizi e spazi pubblici (Dotazioni pubbliche minime - DOP) da cedere al Comune; - definire gli interventi per la costruzione del sistema dell’istruzione comunale; - definire gli interventi per la costruzione del sistema del verde comunale; - individuare le eventuali aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione; - recepire le aree per servizi e infrastrutture individuate all’interno degli ambiti di trasformazione.	
2.1.6	Il DP demanda al PR, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di: - classificare le destinazioni d’uso; - definire gli indici e i parametri urbanistici generali del territorio comunale; - recepire i contenuti paesistico ambientali ovvero le indicazioni contenute nella tavola DP.05 “<i>Carta della sensibilità paesistica</i>”; - dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio del centro storico. I contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio vengono sviluppati dal PR nelle singole norme relative alle singole zone, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Paesaggistico Regionale e dal PTCP. A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del “<i>Piano del Paesaggio Lombardo</i>” quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati. Pertanto, le indicazioni a valenza paesistica contenute nel DP e nelle norme costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP ed hanno valore prescrittivo.	



2.1.7	Il DP, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, recepisce ove necessario la definizione delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri contenuti nel PR.
2.1.8	Il DP è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale, descritto nei documenti che compongono la Componente geologica, idrogeologica e sismica. Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal DP, dal PR e dal PS.

Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.2 Compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica	

2.2.1	Ai sensi dell'art. 11 della LR 12/2005 e ssmi, nel PGT si possono prevedere procedure di perequazione urbanistica all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica (ATU). L'attuazione degli ambiti di rigenerazione è legata all'applicazione di meccanismi di perequazione urbanistica interna agli stessi ambiti individuati, come prassi già consolidata all'interno dei tradizionali PA. La perequazione urbanistica prevista dalla LR 12/2005 e ssmi è comunque applicata in subordine al raggiungimento di consistenti obiettivi di pubblica utilità, mediante acquisizione di aree e realizzazione di opere, tra cui preferibilmente il potenziamento dell'offerta scolastica, delle attrezzature sportive e del sistema del verde, la riqualificazione degli spazi pubblici che compongono il sistema della "città pubblica", nonché il consolidamento dei corridoi ecologici mediante apposizione di idonei vincoli paesaggistici.
2.2.2	Il DP e il PR individuano meccanismi di incentivazione nell'attuazione degli ambiti di rigenerazione urbanistica, secondo criteri e obiettivi di pubblica utilità coerenti con gli scenari generali di piano, anche secondo quanto specificato nelle "Schede normative ATU".

Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.3 Rigenerazione urbana e territoriale	

2.3.1	Il PGT del Comune di Vigano San Martino individua specifici ambiti della rigenerazione urbana e territoriale ai sensi del comma e) quinquies dell'articolo 8-bis della LR12/2005, stabilendo che: - nel TUC non si individuano aree con caratteristiche tali da costituire veri e propri ambiti di rigenerazione urbana ai sensi della LR 31/2014, art. 8, comma 2, lettera e-quinquies; - le aree del NAF, per caratteristiche complessive e esigenze di riqualificazione, nonché nel rispetto delle norme prevalenti di carattere paesaggistico e della tutela dei beni storici e culturali, sono individuate come aree di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. "e quinquies"; - Con sigla ARU sono altresì individuati SPECIFICI ambiti di rigenerazione.
2.3.2	Allo scopo di garantire gli obiettivi della rigenerazione urbana e territoriale di cui dell'art. 8, comma 2, lett. "e quinquies", nel NAF il PGT applica quanto previsto dal comma 2-quater dell'articolo 43 della LR 12/2005 in tema di riduzione del contributo di costruzione, così come specificato all'art. 4.2 delle presenti norme, nonché le ulteriori incentivazioni ivi contenute.
2.3.3	Nelle aree di rigenerazione sono consentiti gli usi temporanei nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 51 bis della LR 12/2005 e dell'articolo 23 quater del DPR 380/2001.

Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.4 Unità Minime di Intervento (UMI)	

2.4.1	Le "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme individuano, per alcuni AT, stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005 e ssmi.
-------	--



	La modifica della suddivisione in stralci funzionali/UMI non costituisce variante al PGT e può avvenire previa approvazione in Giunta Comunale.
2.4.2	In coerenza con quanto stabilito al precedente comma, per evitare attuazioni incoerenti delle OO.UU., il DP stabilisce la sottoscrizione preventiva obbligatoria di un Atto convenzionale o unilaterale d'obbligo nel quale i Proprietari sottoscrivono l'impegno a rispettare l'assetto delle U1 e U2 individuato dalla "Scheda normativa" dedicata. Per Proprietari si deve intendere i Soggetti aventi la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano di cui al comma 4 dell'articolo 12 della LR 12/2005 e ssmi. Allegata al suddetto Atto viene redatta una tabella proporzionale degli obblighi (cessioni, oneri e monetizzazioni) che ciascuna UMI e ciascuna Proprietà dovrà assumersi per la completa e organica attuazione dell'ATU.
2.4.3	È altresì prevista la redazione di uno schema ovvero "disegno unitario d'ambito", inteso come disegno planimetrico atto a definire la coerenza delle U1 e U2 in applicazione degli obiettivi di PGT, nonché nel caso degli ATU la coerenza con le parti prescrittive delle "Schede normative ATU". Tale documento dovrà essere presentato e sottoscritto unitariamente da parte di tutti i soggetti coinvolti e costituirà allegato alla Convenzione.



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	2.5 AT-R.1 denominato "Martina"	AT-R.1
2.5.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione L'ambito residenziale conferma, con significativa riduzione (maggiore del 50%), un ambito di ricucitura lungo la via Martina (fraz. Martina) recepito dal vigente PGT (ex A.T.R. 10). Si tratta di completare l'affaccio sulla suddetta via, la quale ha acquisito carattere locale, senza intaccare "in profondità" il pendio verde, ovvero lasciando un adeguato buffer paesaggistico/naturalistico; in questo senso si segue l'orientamento parallelo alla via Martina e non della SS42 più a valle. Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono i seguenti: - realizzazione di parcheggi per residenti; - realizzazione di verde compatto di filtro.	
2.5.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L'accesso avviene da via Martina. Destinazioni d'uso: Attività principali: RES. Attività complementari: RIC1, RIC2, PES1, PES2, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.	
2.5.3	Parametri generali La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 2.100,00 mq La capacità edificatoria di base (Utilizzazione territoriale) Ut-base è di 0,30 mq/mq di St. Si applicano i seguenti parametri: H = 7,50 m IC = 40% Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m De = m 10 rispetto ad edifici esterni al comparto di PA e comunque mai min di 10 m tra le pareti finestrate e pareti di altri edifici antistanti anche non finestrate. Ds = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (SSC) Va = 15% di SF	
2.5.4	Modalità di intervento Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto, nelle seguenti azioni: a) realizzazione di area attrezzata a parcheggio pubblico; b) realizzazione di opere di inserimento e compensazione ambientale e paesaggistica; Il PA è soggetto alla corresponsione degli oneri secondari compensativi e di qualità così come previsto dall'art. 6.9 delle presenti NTA. L'ATU prevede una suddivisione in Unità minime di intervento (UMI) finalizzate a favorire la sua attuazione; le UMI: a) sono individuate mediante accordo preliminare ovvero atto unilaterale d'obbligo trascritto, stipulato dai medesimi proprietari in prima attuazione dell'ATR; b) costituiscono gli stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005. Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi: a) Prescrizioni di carattere urbanistico: - localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi); - localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP).	



	b) Prescrizioni di carattere ambientale: - presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; - connessioni ciclopeditoni da garantire; - barriere arbustive; - filari alberati. Sono considerate indicative le indicazioni dell'orientamento prevalente degli edifici. Le modifiche di mero carattere geometrico, dovute all'esatto dimensionamento delle aree U1 e U2, che non comportano modificazioni delle localizzazioni di cui sopra, dovute agli approfondimenti della progettazione attuativa, non costituiscono variante alle "Schede normative ATU".
2.5.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità vigente: - Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica vigente: - Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.
2.5.6	Prescrizioni VAS- Elementi di attenzione nella progettazione DA INSERIRE A SEGUITO DI PARERE MOTIVATO VAS
2.5.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.13.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.5.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.14 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.5.9	Recinzioni e muri di sostegno Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: - H. max = 200 cm - H. max zoccolatura cieca = 50 cm - Permeabilità visiva L'altezza massima dei muri di sostegno è pari a 3,00, inclusi i manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell'ambito dei rispetti stradali è pari a 3,00 m, mentre l'altezza massima dei muri di sostegno riferiti a manufatti posti in opera al confine con proprietà private è pari a 2,50 m. Il paramento dei muri deve essere realizzato in pietra.



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	2.6 AT-R.2 denominato "Nazionale"	AT-R.2
2.6.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione L'ambito residenziale conferma un ambito di ricucitura lungo la via Martina (fraz. Martina) recepito dal vigente PGT (ex A.T.R.11). In questo caso la diversa "regola" di perimetrazione fa sì che il perimetro d'ambito si appoggi alla SS42, insistendo ovviamente il vincolo di inedificabilità del rispetto stradale. Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono i seguenti: - realizzazione di parcheggi per residenti; - realizzazione di verde compatto di filtro.	
2.6.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso In sede attuativa dovranno essere verificate le modalità di accesso con creazione di controstrada e altre possibili soluzioni tali da evitare l'accesso diretto sulla SS42. Destinazioni d'uso: Attività principali: RES. Attività complementari: RIC1, RIC2, PES1, PES2, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.	
2.6.3	Parametri generali La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 3.610,00 mq La capacità edificatoria di base (Utilizzazione territoriale) Ut-base è di 0,30 mq/mq di St. Si applicano i seguenti parametri: H = 7,50 m IC = 40% Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m De = m 10 rispetto ad edifici esterni al comparto di PA e comunque mai min di 10 m tra le pareti finestate e pareti di altri edifici antistanti anche non finestate. Ds = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (SSC) Va = 15% di SF	
2.6.4	Modalità di intervento Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto, nelle seguenti azioni: a) realizzazione di area attrezzata a parcheggio pubblico; b) realizzazione di opere di inserimento e compensazione ambientale e paesaggistica. Il PA è soggetto alla corresponsione degli oneri secondari compensativi e di qualità così come previsto dall'art. 6.9 delle presenti NTA. L'ATU prevede una suddivisione in Unità minime di intervento (UMI) finalizzate a favorire la sua attuazione; le UMI: a) sono individuate mediante accordo preliminare ovvero atto unilaterale d'obbligo trascritto, stipulato dai medesimi proprietari in prima attuazione dell'ATR; b) costituiscono gli stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005. Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi: a) Prescrizioni di carattere urbanistico: - localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi); - localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP).	



	b) Prescrizioni di carattere ambientale: - presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; - connessioni ciclopedonali da garantire; - barriere arbustive; - filari alberati. Sono considerate indicative le indicazioni dell'orientamento prevalente degli edifici. Le modifiche di mero carattere geometrico, dovute all'esatto dimensionamento delle aree U1 e U2, che non comportano modificazioni delle localizzazioni di cui sopra, dovute agli approfondimenti della progettazione attuativa, non costituiscono variante alle "Schede normative ATU".
2.6.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità vigente: - Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica vigente: - Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.
2.6.6	Prescrizioni VAS- Elementi di attenzione nella progettazione DA INSERIRE A SEGUITO DI PARERE MOTIVATO VAS
2.6.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.13.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.6.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.14 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.6.9	Recinzioni e muri di sostegno Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: - H. max = 200 cm - H. max zoccolatura cieca = 50 cm - Permeabilità visiva L'altezza massima dei muri di sostegno è pari a 3,00, inclusi i manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell'ambito dei rispetti stradali è pari a 3,00 m, mentre l'altezza massima dei muri di sostegno riferiti a manufatti posti in opera al confine con proprietà private è pari a 2,50 m. Il paramento dei muri deve essere realizzato in pietra.



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	2.7 AT-R.3 denominato "Mura"	AT-R.3
2.7.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione Questo ATR (ex A.T.R.20) va visto nel quadro dell'articolata riorganizzazione dell'area del torrente Closale; si è infatti proceduto ad una attenta riconsiderazione delle esigenze insediative e delle valenze paesaggistiche, eliminando le previsioni dell'ex A.T.R.7 e di un ampio anello viabilistico di difficile realizzazione. Parallelamente, si è confermata l'importanza dell'ex A.T.R.20, in relazione alle previsioni viabilistiche che consentiranno l'evitamento della strozzatura di via Mura ovvero di uno dei principali accessi al nucleo centrale. Il leggero incremento della St è non è relativo all'ampliamento del limite esterno che resta invariato, quanto ad una diversa perimetrazione verso l'abitato esistente. Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono i seguenti: - realizzazione di viabilità e parcheggi pubblici; - realizzazione di verde pubblico.	
2.7.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L'accesso avviene da via Mura e dalla nuova viabilità di piano. Destinazioni d'uso: Attività principali: RES. Attività complementari: RIC1, RIC2, PES1, PES2, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.	
2.7.3	Parametri generali La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 7.740,00 mq La capacità edificatoria di base (Utilizzazione territoriale) Ut-base è di 0,30 mq/mq di St. Si applicano i seguenti parametri: H = 7,50 m IC = 40% Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m De = m 10 rispetto ad edifici esterni al comparto di PA e comunque mai min di 10 m tra le pareti finestrate e pareti di altri edifici antistanti anche non finestrate. Ds = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (SSC) Va = 15% di SF	
2.7.4	Modalità di intervento Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto, nelle seguenti azioni: a) realizzazione di area attrezzata a parcheggio pubblico; b) realizzazione di verde pubblico; c) realizzazione di opere di inserimento e compensazione ambientale e paesaggistica. Il PA è soggetto alla corresponsione degli oneri secondari compensativi e di qualità così come previsto dall'art. 6.9 delle presenti NTA. L'ATU prevede una suddivisione in Unità minime di intervento (UMI) finalizzate a favorire la sua attuazione; le UMI: a) sono individuate mediante accordo preliminare ovvero atto unilaterale d'obbligo trascritto, stipulato dai medesimi proprietari in prima attuazione dell'ATR; b) costituiscono gli stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005.	



	Nelle “<i>Schede normative ATU</i>” facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi: a) Prescrizioni di carattere urbanistico: - localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi); - localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). b) Prescrizioni di carattere ambientale: - presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; - connessioni ciclopeditoni da garantire; - barriere arbustive; - filari alberati. Sono considerate indicative le indicazioni dell’orientamento prevalente degli edifici. Le modifiche di mero carattere geometrico, dovute all’esatto dimensionamento delle aree U1 e U2, che non comportano modificazioni delle localizzazioni di cui sopra, dovute agli approfondimenti della progettazione attuativa, non costituiscono variante alle “<i>Schede normative ATU</i>”.
2.7.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità vigente: - Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni, Classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni. Pericolosità sismica vigente: - Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre, Z3a - Zona di ciglio (H>10m).
2.7.6	Prescrizioni VAS- Elementi di attenzione nella progettazione DA INSERIRE A SEGUITO DI PARERE MOTIVATO VAS
2.7.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all’art. 6.13.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.7.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all’art. 3.14 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.7.9	Recinzioni e muri di sostegno Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: - H. max = 200 cm - H. max zoccolatura cieca = 50 cm - Permeabilità visiva L’altezza massima dei muri di sostegno è pari a 3,00, inclusi i manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell’ambito dei rispetti stradali è pari a 3,00 m, mentre l’altezza massima dei muri di sostegno riferiti a manufatti posti in opera al confine con proprietà private è pari a 2,50 m. Il paramento dei muri deve essere realizzato in pietra.



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	2.8 AT-R.4 denominato "Borgo"	AT-R.4
2.8.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione È stato individuato un nuovo comparto urbanistico soggetto ad ATR di St pari a 9.000 mq circa, il quale si colloca in un'area di possibile completamento a ridosso del "Borgo" (ovvero del confine comunale). Da un punto di vista urbanistico, la grande area aperta viene suddivisa longitudinalmente in due: - la parte a valle, che si configura come cono visivo della testata del Borgo viene vincolata a verde; - la parte a monte, destinata alla concertazione volumetrica residenziale. Trattandosi di un'area di particolare valenza paesaggistica si prevede un indice ridotto e un'altezza massima di 7,50 m, pari a 2 piani fuori terra (non sopralzabili). Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono i seguenti: - realizzazione di parcheggi pubblici (adiacenti al campo sportivo comunale) e di percorsi ciclopeditoni; - realizzazione di verde pubblico.	
2.8.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L'accesso avviene da via Bergamo/via San Luigi. Destinazioni d'uso: Attività principali: RES. Attività complementari: RIC1, RIC2, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.	
2.8.3	Parametri generali La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 9.000,00 mq La capacità edificatoria di base (Utilizzazione territoriale) Ut-base è di 0,20 mq/mq di St. Si applicano i seguenti parametri: H = 7,50 m IC = 40% Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m De = m 10 rispetto ad edifici esterni al comparto di PA e comunque mai min di 10 m tra le pareti finestrate e pareti di altri edifici antistanti anche non finestrate. Ds = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (SSC) Va = 15% di SF	
2.8.4	Modalità di intervento Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto, nelle seguenti azioni: a) realizzazione di area attrezzata a parcheggio pubblico; b) realizzazione di verde pubblico; c) realizzazione di opere di inserimento e compensazione ambientale e paesaggistica. Il PA è soggetto alla corresponsione degli oneri secondari compensativi e di qualità così come previsto dall'art. 6.9 delle presenti NTA. L'ATU prevede una suddivisione in Unità minime di intervento (UMI) finalizzate a favorire la sua attuazione; le UMI: a) sono individuate mediante accordo preliminare ovvero atto unilaterale d'obbligo trascritto, stipulato dai medesimi proprietari in prima attuazione dell'ATR; b) costituiscono gli stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005.	



	Nelle “<i>Schede normative ATU</i>” facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi: a) Prescrizioni di carattere urbanistico: - localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi); - localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). b) Prescrizioni di carattere ambientale: - presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; - connessioni ciclopeditoni da garantire; - barriere arbustive; - filari alberati. Sono considerate indicative le indicazioni dell’orientamento prevalente degli edifici. Le modifiche di mero carattere geometrico, dovute all’esatto dimensionamento delle aree U1 e U2, che non comportano modificazioni delle localizzazioni di cui sopra, dovute agli approfondimenti della progettazione attuativa, non costituiscono variante alle “<i>Schede normative ATU</i>”.
2.8.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità vigente: - Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni, Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni. Pericolosità sismica vigente: - Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi, Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.
2.8.6	Prescrizioni VAS- Elementi di attenzione nella progettazione DA INSERIRE A SEGUITO DI PARERE MOTIVATO VAS
2.8.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all’art. 6.13.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.8.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all’art. 3.14 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.8.9	Recinzioni e muri di sostegno Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: - H. max = 200 cm - H. max zoccolatura cieca = 50 cm - Permeabilità visiva L’altezza massima dei muri di sostegno è pari a 3,00, inclusi i manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell’ambito dei rispetti stradali è pari a 3,00 m, mentre l’altezza massima dei muri di sostegno riferiti a manufatti posti in opera al confine con proprietà private è pari a 2,50 m. Il paramento dei muri deve essere realizzato in pietra.



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	2.9 ATP-ARU.1 denominato "ex Stoppacc"	ATP-ARU.1
2.9.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione Si tratta del recepimento di una previsione del piano vigente relativa ad un'area in stato di abbandono, denominata "ex Stoppacc", con presenza di ruderi in fregio alla statale che devono essere demoliti. Tale area, senz'altro assimilabile ad ARU, viene confermata per gli obiettivi di riqualificazione urbanistica a destinazione mista incluso attività commerciali tipo MS2. Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono i seguenti: - riqualificazione complessiva, - realizzazione di parcheggi e la razionalizzazione degli accessi a tutto il comparto misto adiacente.	
2.9.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L'accesso avviene dalla SS42. Destinazioni d'uso: Attività principali: IND, TER1, TER2, TER3, MS1, MS2. Attività complementari: RES_PER e ART, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma. Non sono ammissibili le attività comportanti rischio di incidente rilevante, secondo i principi generali di cui all'art. 3.14.3 delle presenti norme.	
2.9.3	Parametri generali La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 9.280,00 mq La capacità edificatoria di base (Utilizzazione territoriale) Ut-base è di 0,50 mq/mq di St. Si applicano i seguenti parametri: H = 10,50 m IC = 60% Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m De = m 10 rispetto ad edifici esterni al comparto di PA e comunque mai min di 10 m tra le pareti finestrate e pareti di altri edifici antistanti anche non finestrate. Ds = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (SSC) Va = 15% di SF	
2.9.4	Modalità di intervento Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto, nelle seguenti azioni: a) realizzazione di area attrezzata a parcheggio pubblico; b) realizzazione di opere di inserimento e compensazione ambientale e paesaggistica; In ragione della particolare situazione dello stato di fatto e di diritto ed eventualmente procedere alla demolizione dei manufatti esistenti, il presente PA non è soggetto alla corresponsione degli oneri secondari compensativi e di qualità così come previsto dall'art. 6.9 delle presenti NTA. Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi: a) Prescrizioni di carattere urbanistico: - localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi); - localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). b) Prescrizioni di carattere ambientale: - presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; - connessioni ciclopeditoni da garantire; - barriere arbustive;	



	- filari alberati. Sono considerate indicative le indicazioni dell'orientamento prevalente degli edifici. Le modifiche di mero carattere geometrico, dovute all'esatto dimensionamento delle aree U1 e U2, che non comportano modificazioni delle localizzazioni di cui sopra, dovute agli approfondimenti della progettazione attuativa, non costituiscono variante alle "Schede normative ATU".
2.9.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità vigente: - Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni. Pericolosità sismica vigente: - Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.
2.9.6	Prescrizioni VAS- Elementi di attenzione nella progettazione DA INSERIRE A SEGUITO DI PARERE MOTIVATO VAS
2.9.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.13.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.9.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.14 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.9.9	Recinzioni e muri di sostegno Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: - H. max = 200 cm - H. max zoccolatura cieca = 50 cm - Permeabilità visiva L'altezza massima dei muri di sostegno è pari a 3,00, inclusi i manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell'ambito dei rispetti stradali è pari a 3,00 m, mentre l'altezza massima dei muri di sostegno riferiti a manufatti posti in opera al confine con proprietà private è pari a 2,50 m. Il paramento dei muri deve essere realizzato in pietra.



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	2.10 ATP-ARU.2 denominato "Drione"	ATP-ARU.2
2.10.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione Il PGT conferisce particolare importanza alla ridefinizione, con parziale eliminazione dell'ex A.T.P.4. Le vigenti previsioni collocavano un'area di circa 7.000 mq a destinazione produttivo-commerciale (peraltro proveniente dal precedente PRG). Ad una attenta osservazione della morfologia dei luoghi, l'area si presenta come importante connettivo paesaggistico-naturalistico con il lato nord definito torrente Drione (RIP) segnato da una folta vegetazione ripariale; venendo da monte, in destra orografica abbiamo l'abitato di Martina e in sinistra si percepisce un'ampia veduta libera di incolti. Dunque, la proposta di PGT interviene in modo articolato cercando di ricondurre ad una visione unitaria i diversi fattori in gioco: - la necessità di ridurre il consumo di suolo in ottemperanza agli indirizzi sovraordinati (PTR e PTCP); - la volontà di dare maggior rilevanza ai valori (e vincoli) naturalistico-ambientali del RIP (Drione) - la considerazione delle previsioni vigenti che hanno sedimentato valori e fiscalità; - la presenza di un comparto di recente dismissione (produzione alimentare); - la necessità di riorganizzare gli accessi all'area coinvolgendo l'innesto della via Martina oggi pericoloso e dotato di scarsa visibilità. Tale area, assimilabile ad ARU, viene prevista a destinazione mista incluso attività commerciali tipo MS2. A fronte di questi obiettivi il PGT formula una proposta di riassetto dell'area, con individuazione di un ARU che coinvolge parte delle superfici del vecchio A.T.P. (circa 3.500 mq), il comparto produttivo dismesso esistente e una piccola porzione di area agricola necessaria per garantire la continuità fisica tra le aree. Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono i seguenti: - riqualificazione ambientale e la definizione di un buffer paesaggistico-naturalistico lungo il Drione; - realizzazione di una intersezione a rotatoria di rilevante funzione viabilistica; - riuso delle aree dismesse.	
2.10.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L'accesso avviene dalla SS42. Destinazioni d'uso: Attività principali: VIC, PES1, PES2, PES3, TER1, TER2, TER3. Attività complementari: RES_PER e IND, ART, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma. Non sono ammissibili le attività comportanti rischio di incidente rilevante, secondo i principi generali di cui all'art. 3.14.3 delle presenti norme.	
2.10.3	Parametri generali La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 11.205,00 mq La capacità edificatoria di base (Utilizzazione territoriale) Ut-base è di 0,50 mq/mq di St. Si applicano i seguenti parametri: H = 10,50 m IC = 60% Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m De = m 10 rispetto ad edifici esterni al comparto di PA e comunque mai min di 10 m tra le pareti finestrate e pareti di altri edifici antistanti anche non finestrate. Ds = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (SSC) Va = 15% di SF	
2.10.4	Modalità di intervento Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto, nelle seguenti azioni:	



	a) realizzazione di opere di viabilità; b) realizzazione di opere di inserimento e compensazione ambientale e paesaggistica; In ragione della particolare situazione dello stato di fatto e di diritto ed eventualmente procedere alla demolizione dei manufatti esistenti, il presente PA non è soggetto alla corresponsione degli oneri secondari compensativi e di qualità così come previsto dall'art. 6.9 delle presenti NTA. Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi: a) Prescrizioni di carattere urbanistico: - localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi); - localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). b) Prescrizioni di carattere ambientale: - presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; - connessioni ciclopeditoni da garantire; - barriere arbustive; - filari alberati. Sono considerate indicative le indicazioni dell'orientamento prevalente degli edifici. Le modifiche di mero carattere geometrico, dovute all'esatto dimensionamento delle aree U1 e U2, che non comportano modificazioni delle localizzazioni di cui sopra, dovute agli approfondimenti della progettazione attuativa, non costituiscono variante alle "Schede normative ATU".
2.10.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità vigente: - Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni, Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni. Pericolosità sismica vigente: - Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.
2.10.6	Prescrizioni VAS- Elementi di attenzione nella progettazione DA INSERIRE A SEGUITO DI PARERE MOTIVATO VAS
2.10.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.13.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.10.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.14 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.10.9	Recinzioni e muri di sostegno Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: - H. max = 200 cm - H. max zoccolatura cieca = 50 cm - Permeabilità visiva L'altezza massima dei muri di sostegno è pari a 3,00, inclusi i manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell'ambito dei rispetti stradali è pari a 3,00 m, mentre l'altezza massima dei muri di sostegno riferiti a manufatti posti in opera al confine con proprietà private è pari a 2,50 m. Il paramento dei muri deve essere realizzato in pietra.

ESTRATTO VAS