

Documento di Piano
DP.D.02 – Schede normative ATU

Sindaco
Alfredo Nicoli

Vicesindaco
Stefano Carrara

Autorità Procedente per la VAS
geom. Cinzia Ferrito

Autorità Competente per la VAS
dott.ssa Alessandra Locatelli

Adozione:

Approvazione:



Masterplanstudio srl
Via G. C. Procaccini 23
20154 Milano

Maggio, 2026

DP 2025

Indice

AT-R.1 "Martina"	3
AT-R.2 "Nazionale"	8
AT-R.3 "Mura"	13
AT-R.4 "Borgo"	18
ATP-ARU.1 "ex Stoppacc"	24
ATP-ARU.2 "Drione"	29



AT-R.1 "Martina"

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 pubblico interesse dell'ATR sono:

- realizzazione di parcheggi per residenti;
- realizzazione di verde compatto di filtro.



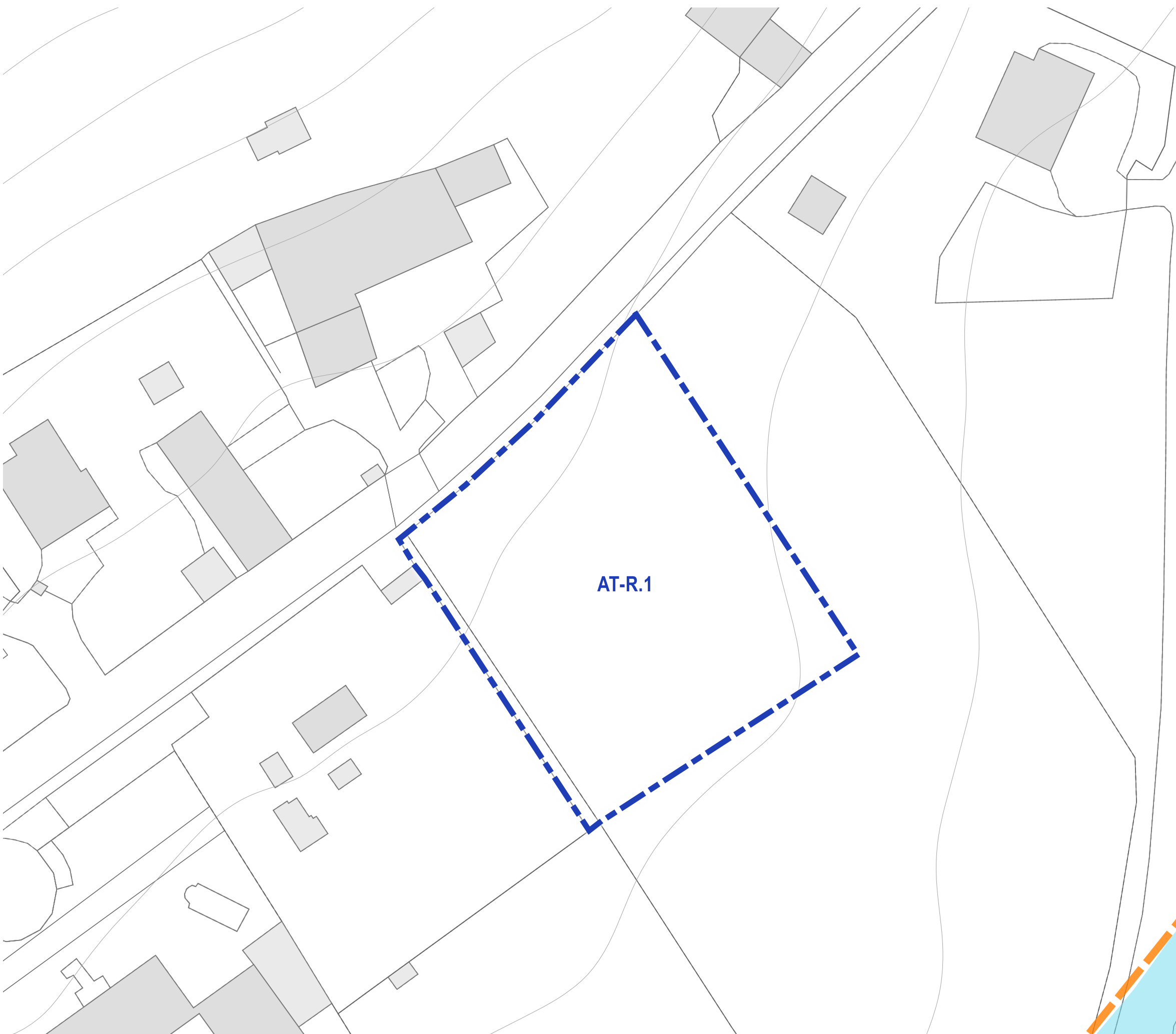


- LEGENDA**
- Vincoli amministrativi**
-  Fascia di rispetto cimiteriale
 -  Rete elettrodotto
 -  Rete elettrodotto - Dpa
 -  Rete metanodotto
 -  Fascia di rispetto metanodotto
 -  Fascia di rispetto stradale
- Vincoli di tutela e salvaguardia**
-  Nuclei di Antica Formazione
 -  Beni di interesse culturale dichiarato (art. 10 - D.Lgs. 42/2004)
 -  Altri edifici di interesse storico ambientale
 -  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art. 142 comma 1 lettera c - D. Lgs. 42/2004)
 -  Territori coperti da foreste e da boschi (art. 142 comma 1 lettera g - D.Lgs. 42/2004, LR 31/2008)
 -  Ambiti di elevata naturalità (PPR art. 17)
- Altri tipi di vincoli e limitazioni**
-  Fascia 10 m dall'alveo del Fiume Cherio
 -  Fascia 20 m dall'alveo del Fiume Cherio
 -  Ritrovamenti archeologici
 -  Fattibilità geologica Classe 4 - fattibilità con gravi limitazioni
 -  Vincolo idrogeologico

AT-R.1




NB:
 La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione.
 Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2















LEGENDA

Vincoli di difesa del suolo





-  Fascia di rispetto del Reticolo Idrico
-  Fascia 10 m dall'alveo del Fiume Cherio
-  Fascia 20 m dall'alveo del Fiume Cherio

-  Vincolo idrogeologico




Dissesti PAI

-  Area di frana attiva (Fa)
-  Area di frana quiescente (Fq)
-  Area di frana stabilizzata (Fs)
-  Area di conoide attivo non protetta (Ca)
-  Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)
-  Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)
-  Esondazioni: Area a pericolosità molto elevata (Ee)
-  Esondazioni: Area a pericolosità elevata (Eb)
-  Esondazioni: Area a pericolosità media o moderata (Em)
-  Esondazioni: Area a pericolosità molto elevata non perimetrata (Ee)




Fasce PAI

-  Limite fascia A
-  Limite fascia B
-  Limite fascia C
-  Limite fascia B di progetto

PGRA - RP

-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L

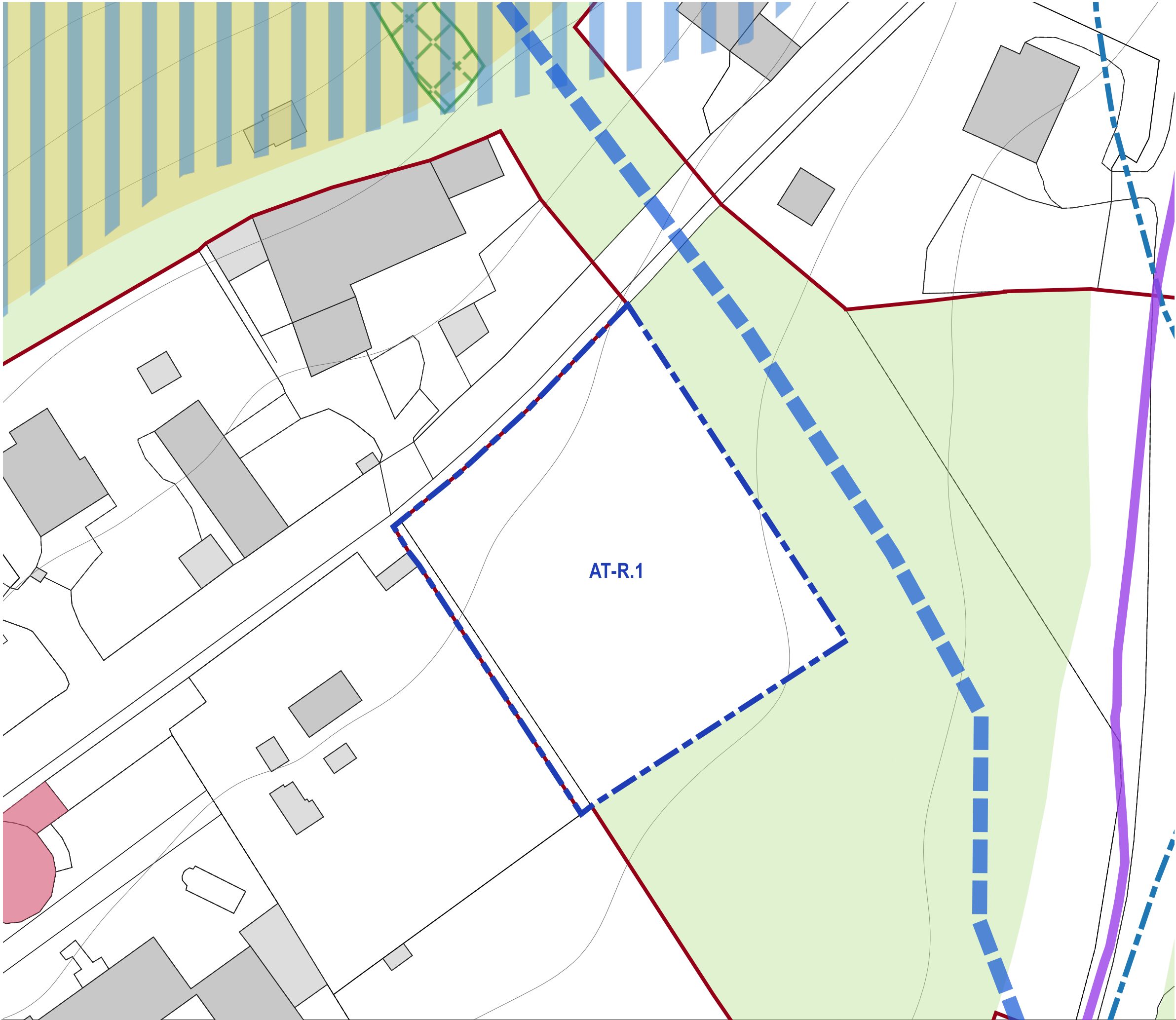
PGRA - RSCM

-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L

NB:

La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione. Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2

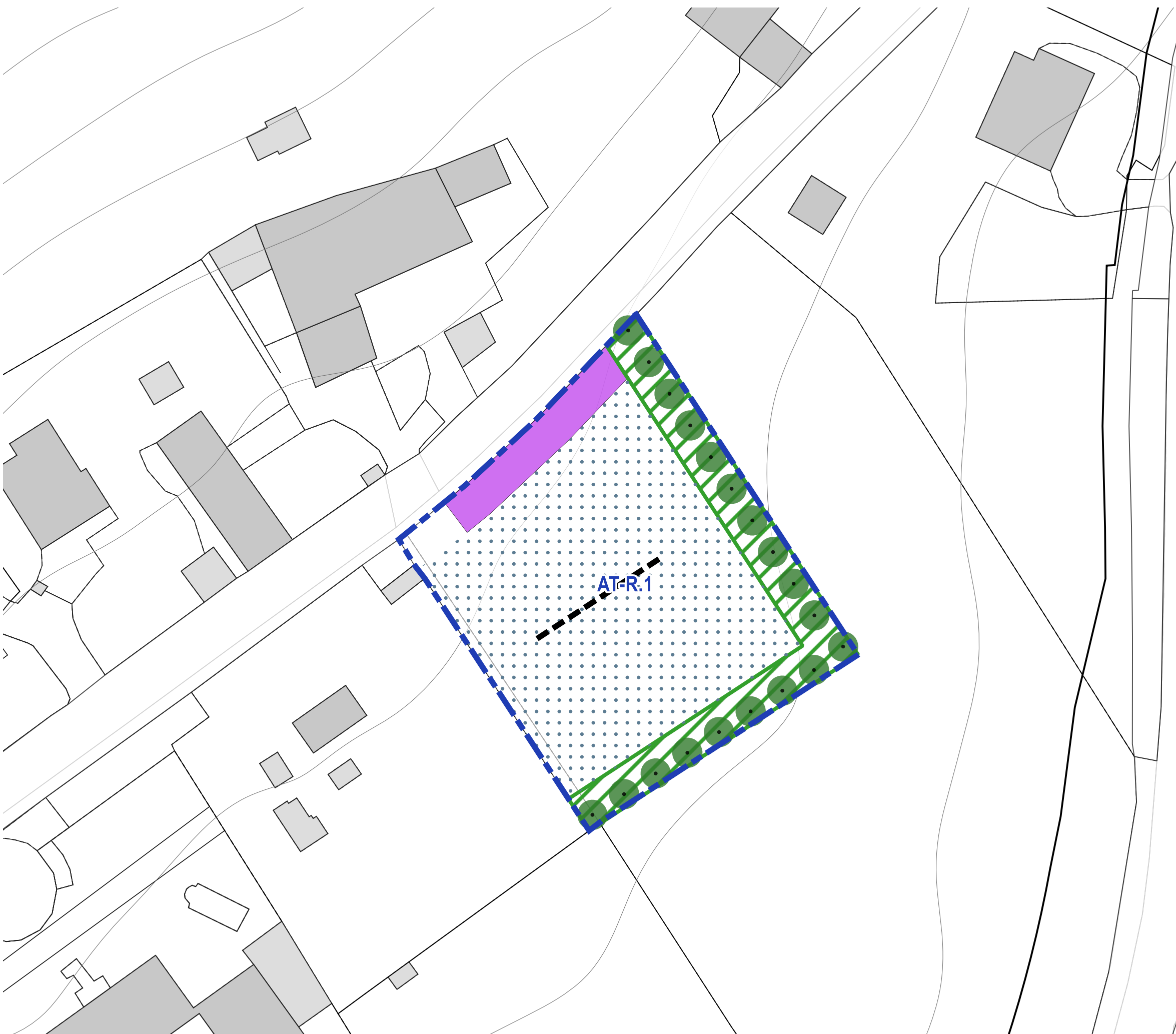




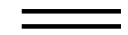
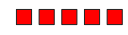







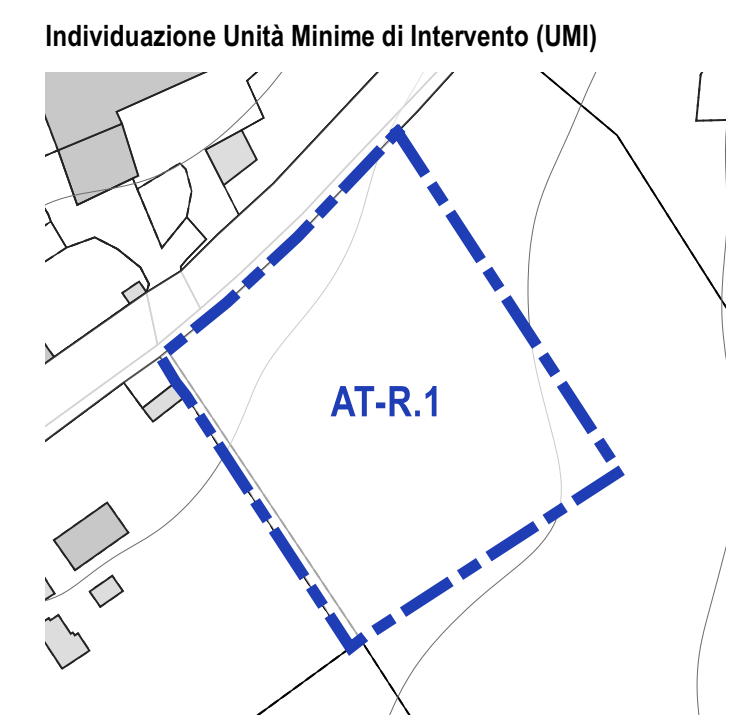
- LEGENDA**
- Ambito urbanizzato**
- Tessuto Urbano Consolidato (TUC)
- Aree tutelate e da preservare**
- Elementi di I livello della RER
 - Elementi di II livello della RER
 - Varchi della REP, da mantenere e deframmentare
 - Area di interesse paesaggistico di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde
 - Reticolo idrico
 - Ambiti di elevata naturalità
 - Tracciati guida paesaggistici (PPR)
 - Visuali sensibili (PPR)
- Rete Ecologica Comunale (REC)**
- Ambiti agricoli strategici
 - Aree agricole
 - Aree boschive (PIF Area Val Cavallina)
 - Permeabilità naturalistica ed ecologica
- Elementi di supporto della REC**
- Verde urbano
 - Sentieri della Rete Escursionistica Lombarda
 - Linee di contenimento dei tessuti urbanizzati (PTCP)

NB:
 La presente legenda comprende gli elementi essenziali della Rete Ecologica che interessano gli Ambiti di Trasformazione. Per la rappresentazione completa della REC si veda l'elaborato grafico DP.04





- LEGENDA**
-  St ambito
 -  SF ambito (indicativa)
 - Prescrizioni di carattere urbanistico**
 -  Strade pubbliche da realizzare
 -  Connessioni ciclopedonali da garantire
 - Prescrizioni di carattere ambientale**
 -  Filari
 -  Verde di filtro
 - Dotazioni pubbliche**
 -  Parcheggi
 -  Verde pubblico
 - Indicazioni morfologiche**
 -  Orientamento prevalente dei corpi edilizi



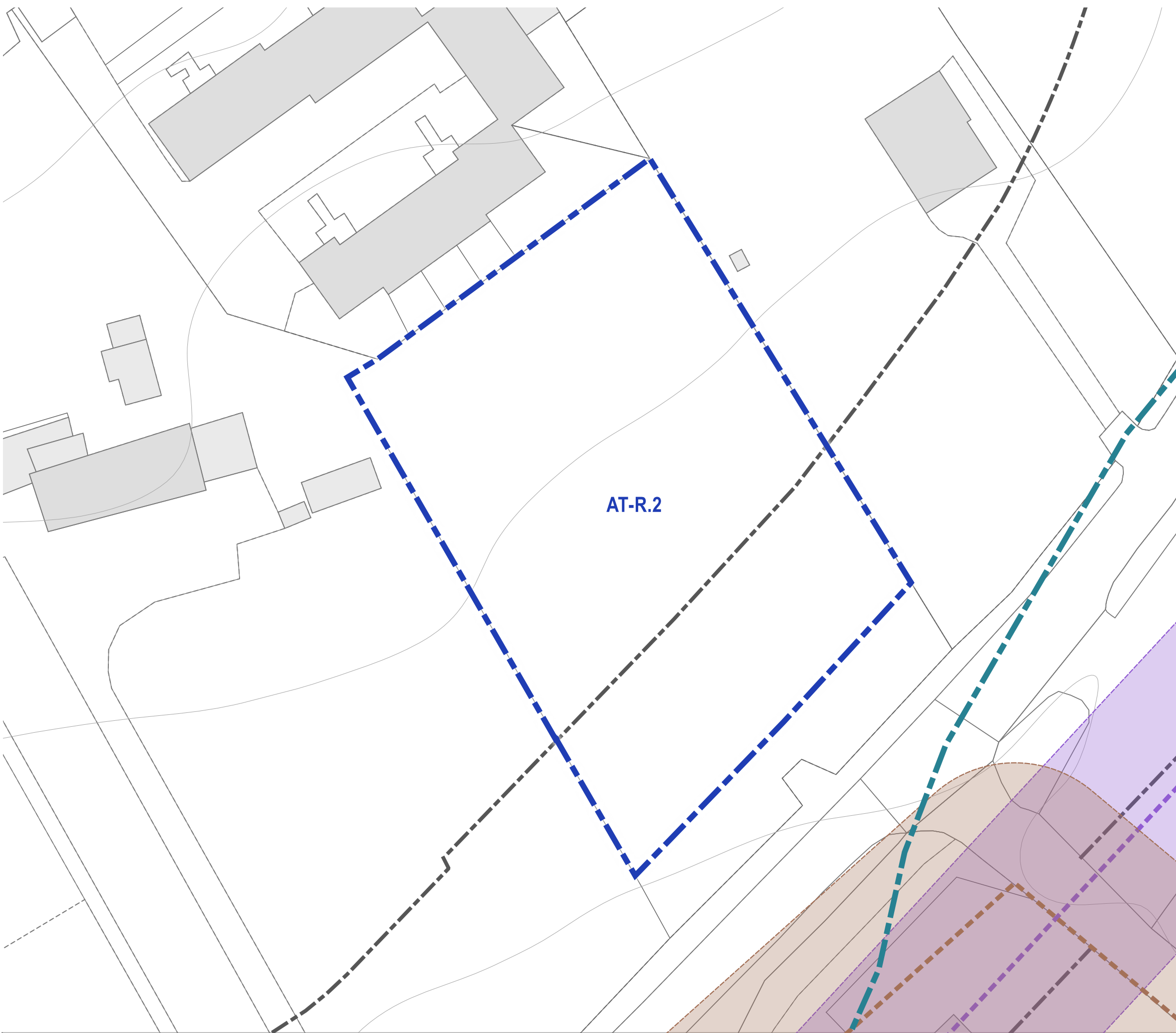


AT-R.2
"Nazionale"


















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 pubblico interesse dell'ATR sono:
- realizzazione di verde compatto di filtro.
- 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.





LEGENDA

- Vincoli amministrativi**
-  Fascia di rispetto cimiteriale
 -  Rete elettrodotto
 -  Rete elettrodotto - Dpa
 -  Rete metanodotto
 -  Fascia di rispetto metanodotto
 -  Fascia di rispetto stradale
- Vincoli di tutela e salvaguardia**
-  Nuclei di Antica Formazione
 -  Beni di interesse culturale dichiarato (art. 10 - D.Lgs. 42/2004)
 -  Altri edifici di interesse storico ambientale
 -  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art. 142 comma 1 lettera c - D. Lgs. 42/2004)
 -  Territori coperti da foreste e da boschi (art. 142 comma 1 lettera g - D.Lgs. 42/2004, LR 31/2008)
 -  Ambiti di elevata naturalità (PPR art. 17)
- Altri tipi di vincoli e limitazioni**
-  Fascia 10 m dall'alveo del Fiume Cherio
 -  Fascia 20 m dall'alveo del Fiume Cherio
 -  Ritrovamenti archeologici
 -  Fattibilità geologica Classe 4 - fattibilità con gravi limitazioni
 -  Vincolo idrogeologico




NB:
 La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione.
 Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2















LEGENDA

Vincoli di difesa del suolo


-  Fascia di rispetto del Reticolo Idrico
-  Fascia 10 m dall'alveo del Fiume Cherio
-  Fascia 20 m dall'alveo del Fiume Cherio

-  Vincolo idrogeologico




Dissesti PAI

-  Area di frana attiva (Fa)
-  Area di frana quiescente (Fq)
-  Area di frana stabilizzata (Fs)
-  Area di conoide attivo non protetta (Ca)
-  Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)
-  Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)
-  Esondazioni: Area a pericolosità molto elevata (Ee)
-  Esondazioni: Area a pericolosità elevata (Eb)
-  Esondazioni: Area a pericolosità media o moderata (Em)
-  Esondazioni: Area a pericolosità molto elevata non perimetrata (Ee)




Fasce PAI

-  Limite fascia A
-  Limite fascia B
-  Limite fascia C
-  Limite fascia B di progetto

PGRA - RP

-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L

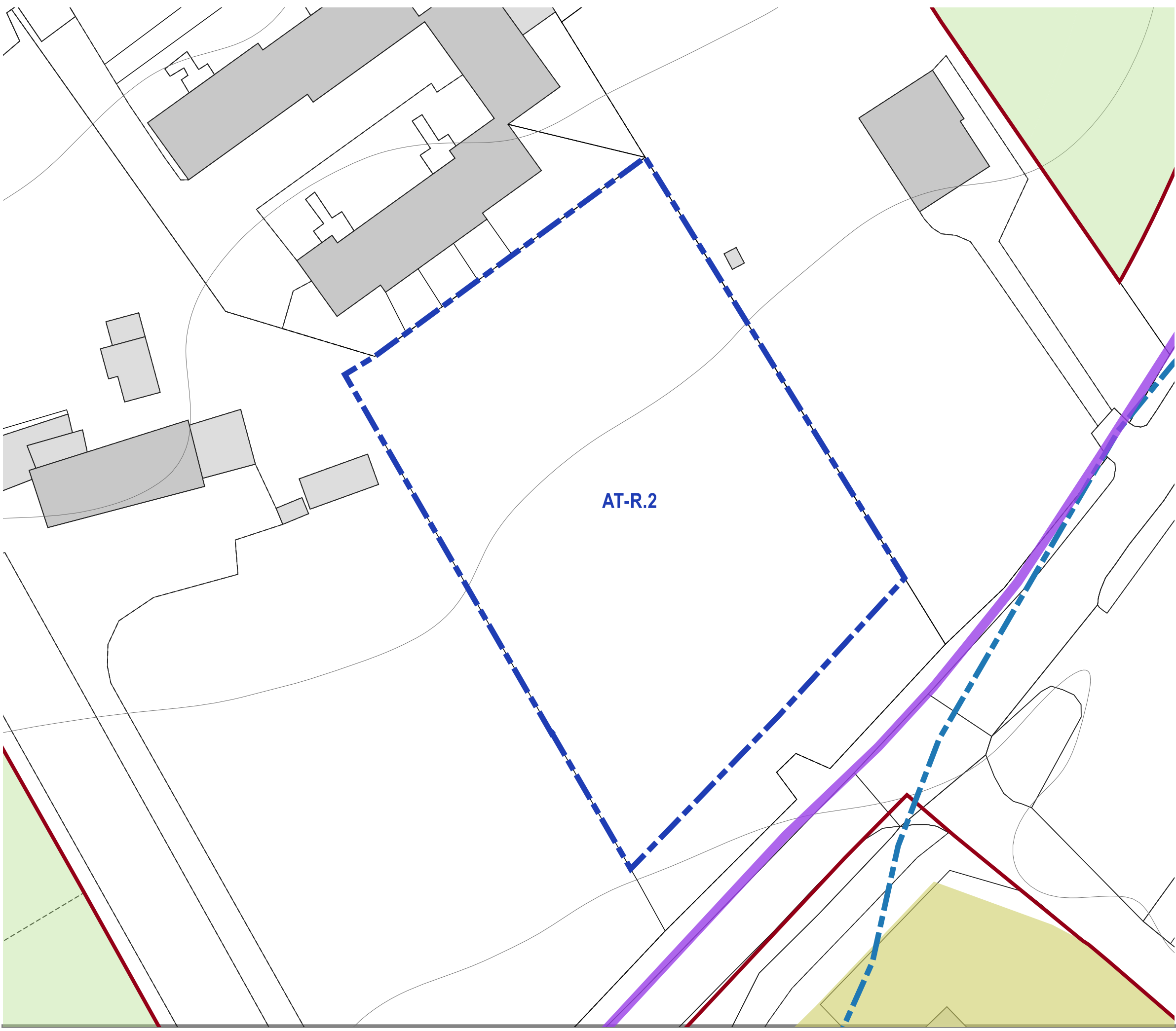
PGRA - RSCM

-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L

NB:

La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione. Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2





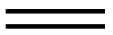
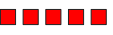






- LEGENDA**
- Ambito urbanizzato**
- Tessuto Urbano Consolidato (TUC)
- Aree tutelate e da preservare**
- Elementi di I livello della RER
 - Elementi di II livello della RER
 - Varchi della REP, da mantenere e deframmentare
 - Area di interesse paesaggistico di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde
 - Reticolo idrico
 - Ambiti di elevata naturalità
 - Tracciati guida paesaggistici (PPR)
 - Visuali sensibili (PPR)
- Rete Ecologica Comunale (REC)**
- Ambiti agricoli strategici
 - Aree agricole
 - Aree boschive (PIF Area Val Cavallina)
 - Permeabilità naturalistica ed ecologica
- Elementi di supporto della REC**
- Verde urbano
 - Sentieri della Rete Escursionistica Lombarda
 - Linee di contenimento dei tessuti urbanizzati (PTCP)

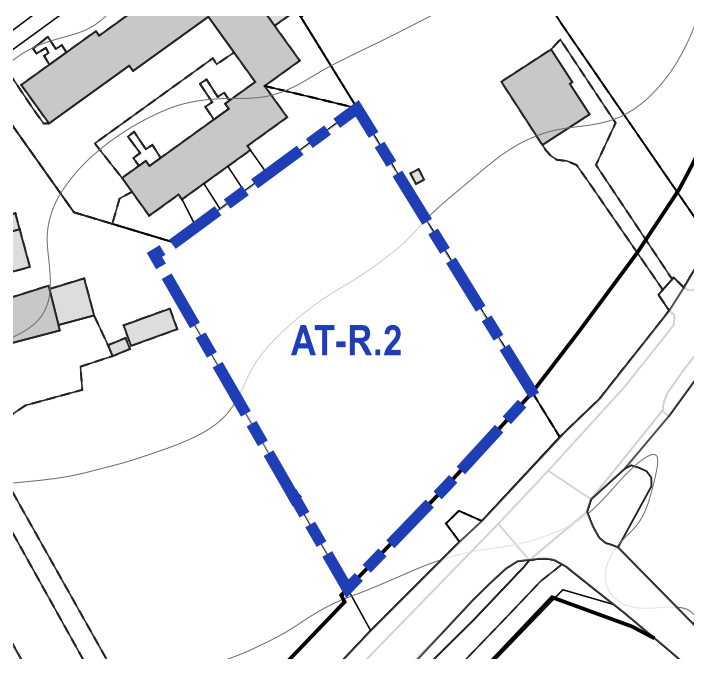
NB:
 La presente legenda comprende gli elementi essenziali della Rete Ecologica che interessano gli Ambiti di Trasformazione. Per la rappresentazione completa della REC si veda l'elaborato grafico DP.04





- LEGENDA**
-  St ambito
 -  SF ambito (indicativa)
 - Prescrizioni di carattere urbanistico**
 -  Strade pubbliche da realizzare
 -  Connessioni ciclopedonali da garantire
 - Prescrizioni di carattere ambientale**
 -  Filari
 -  Verde di filtro
 - Dotazioni pubbliche**
 -  Parcheggi
 -  Verde pubblico
 - Indicazioni morfologiche**
 -  Orientamento prevalente dei corpi edilizi

Individuazione Unità Minime di Intervento (UMI)





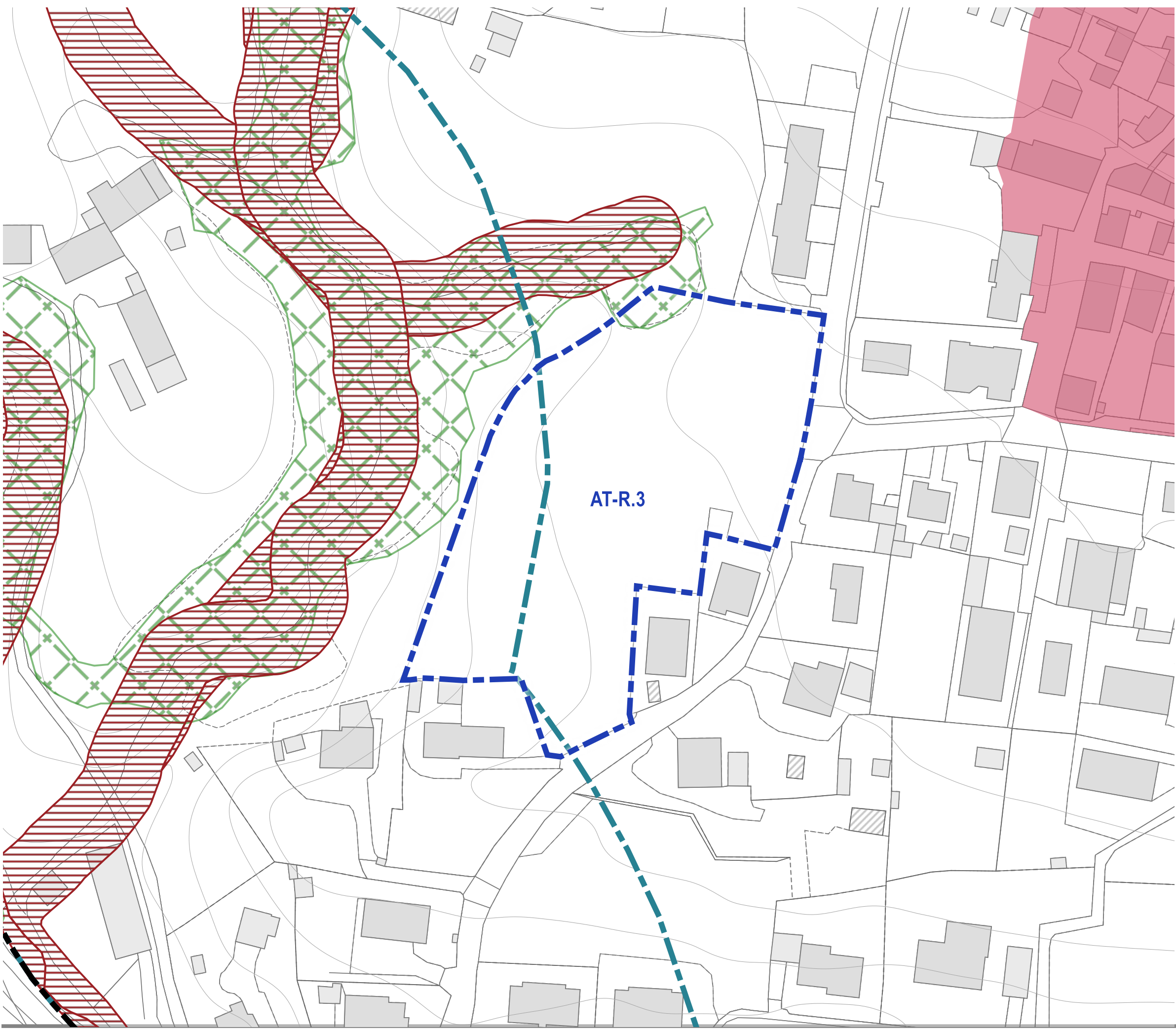
**AT-R.3
"Mura"**

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 pubblico interesse dell'ATR sono:
- realizzazione di viabilità e parcheggi pubblici;
 - realizzazione di verde pubblico.



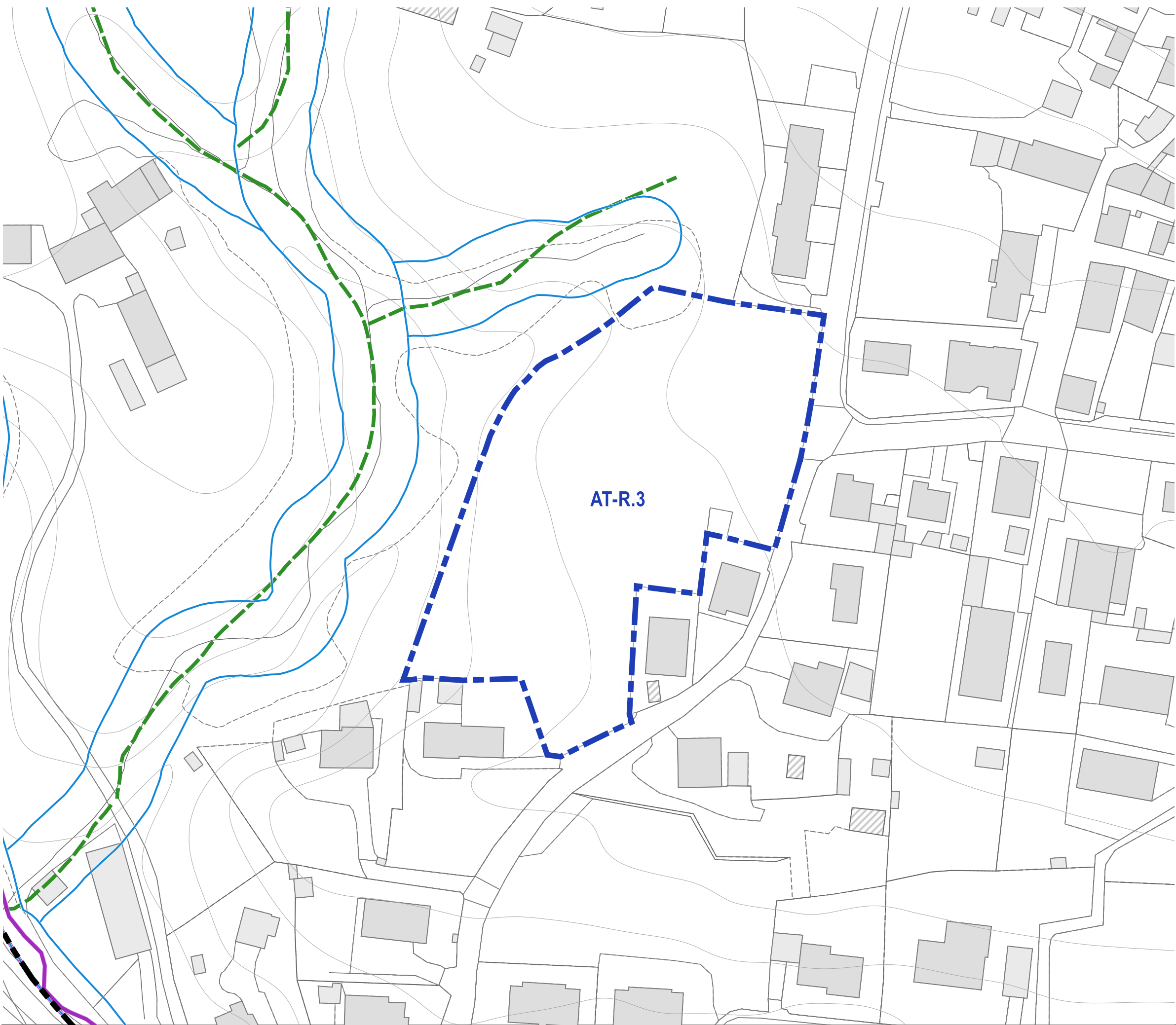


LEGENDA

- Vincoli amministrativi**
-  Fascia di rispetto cimiteriale
 -  Rete elettrodotto
 -  Rete elettrodotto - Dpa
 -  Rete metanodotto
 -  Fascia di rispetto metanodotto
 -  Fascia di rispetto stradale
- Vincoli di tutela e salvaguardia**
-  Nuclei di Antica Formazione
 -  Beni di interesse culturale dichiarato (art. 10 - D.Lgs. 42/2004)
 -  Altri edifici di interesse storico ambientale
 -  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art. 142 comma 1 lettera c - D. Lgs. 42/2004)
 -  Territori coperti da foreste e da boschi (art. 142 comma 1 lettera g - D.Lgs. 42/2004, LR 31/2008)
 -  Ambiti di elevata naturalità (PPR art. 17)
- Altri tipi di vincoli e limitazioni**
-  Fascia 10 m dall'alveo del Fiume Cherio
 -  Fascia 20 m dall'alveo del Fiume Cherio
 -  Ritrovamenti archeologici
 -  Fattibilità geologica Classe 4 - fattibilità con gravi limitazioni
 -  Vincolo idrogeologico

NB:
 La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione.
 Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2





LEGENDA

- Vincoli di difesa del suolo**
- Fascia di rispetto del Reticolo Idrico
 - Fascia 10 m dall'alveo del Fiume Cherio
 - Fascia 20 m dall'alveo del Fiume Cherio
 - Vincolo idrogeologico
- Dissesti PAI**
- Area di frana attiva (Fa)
 - Area di frana quiescente (Fq)
 - Area di frana stabilizzata (Fs)
 - Area di conoide attivo non protetta (Ca)
 - Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)
 - Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)
 - Esondazioni: Area a pericolosità molto elevata (Ee)
 - Esondazioni: Area a pericolosità elevata (Eb)
 - Esondazioni: Area a pericolosità media o moderata (Em)
 - Esondazioni: Area a pericolosità molto elevata non perimetrata (Ee)
- Fasce PAI**
- Limite fascia A
 - Limite fascia B
 - Limite fascia C
 - Limite fascia B di progetto
- PGRA - RP**
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L
- PGRA - RSCM**
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L

NB:
 La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione.
 Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2





LEGENDA



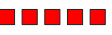





- Ambito urbanizzato**
-  Tessuto Urbano Consolidato (TUC)
- Aree tutelate e da preservare**
-  Elementi di I livello della RER
-  Elementi di II livello della RER
-  Varchi della REP, da mantenere e deframmentare
-  Area di interesse paesaggistico di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde
-  Reticolo idrico
-  Ambiti di elevata naturalità
-  Tracciati guida paesaggistici (PPR)
-  Visuali sensibili (PPR)
- Rete Ecologica Comunale (REC)**
-  Ambiti agricoli strategici
-  Aree agricole
-  Aree boschive (PIF Area Val Cavallina)
-  Permeabilità naturalistica ed ecologica
- Elementi di supporto della REC**
-  Verde urbano
-  Sentieri della Rete Escursionistica Lombarda
-  Linee di contenimento dei tessuti urbanizzati (PTCP)

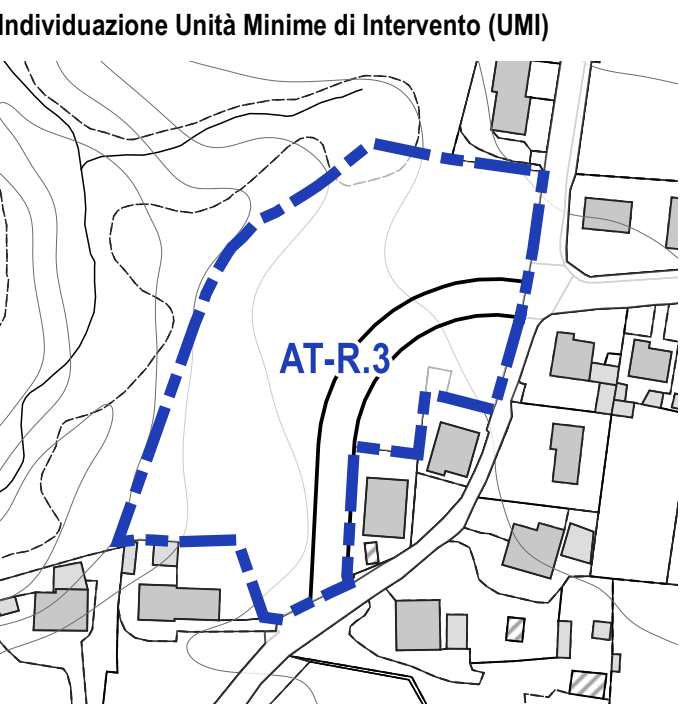
NB:
 La presente legenda comprende gli elementi essenziali della Rete Ecologica che interessano gli Ambiti di Trasformazione. Per la rappresentazione completa della REC si veda l'elaborato grafico DP.04





LEGENDA

-  St ambito
-  SF ambito (indicativa)
- Prescrizioni di carattere urbanistico**
-  Strade pubbliche da realizzare
-  Connessioni ciclopedonali da garantire
- Prescrizioni di carattere ambientale**
-  Filari
-  Verde di filtro
- Dotazioni pubbliche**
-  Parcheggi
-  Verde pubblico
- Indicazioni morfologiche**
-  Orientamento prevalente dei corpi edilizi
-  Nuovo accesso (indicativo)





AT-R.4 "Borgo"

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, l'area viene così suddivisa:

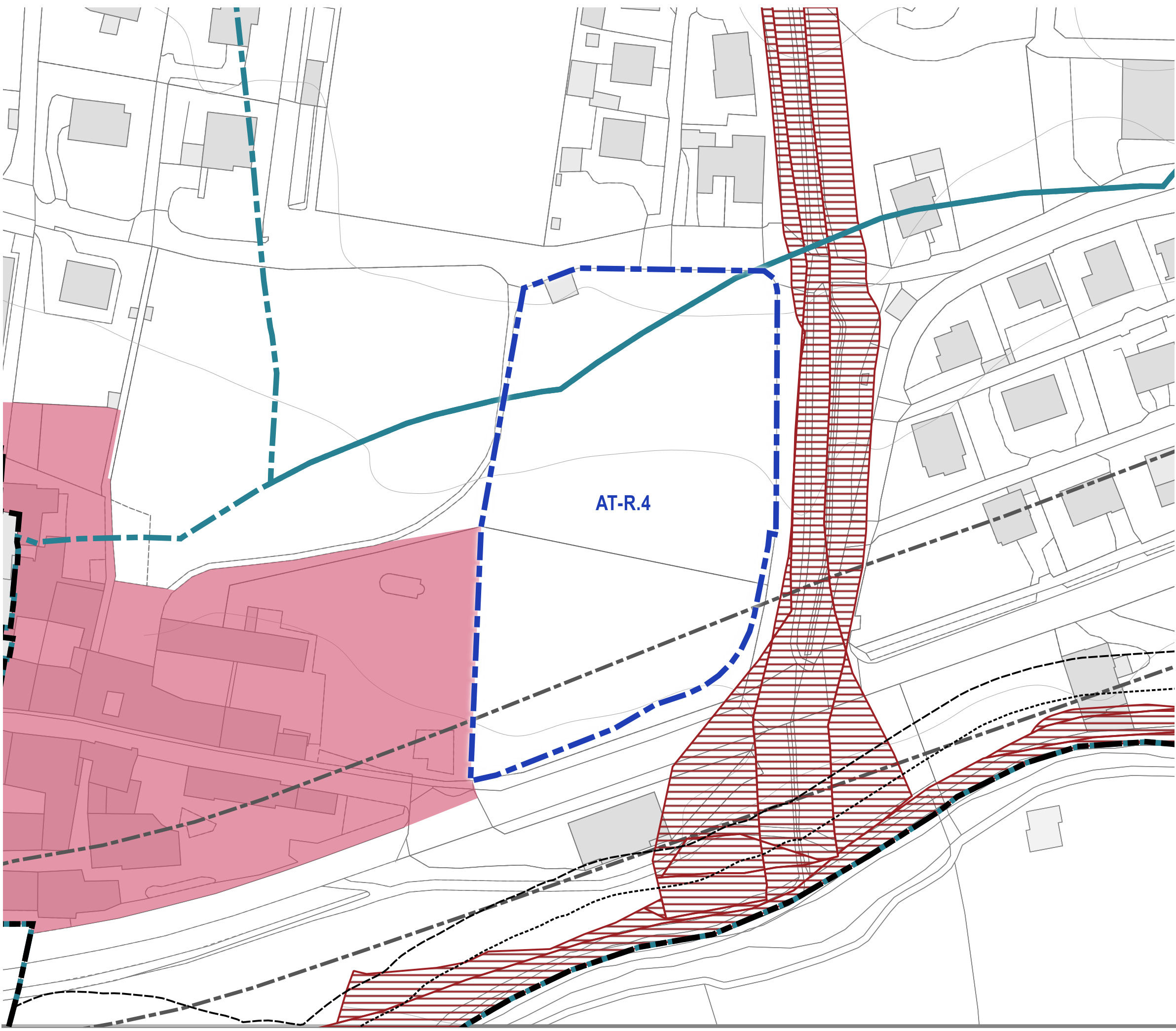
- la parte a valle, che si configura come cono visivo della testata del Borgo, viene vincolata a verde;
- vengono individuate due aree di concentrazione volumetrica residenziale, di modeste dimensioni;
- viene individuato un ulteriore polmone verde centrale (aree private e parcheggio pubblico).

Trattandosi di un'area di particolare valenza paesaggistica si prevede un indice moderato e un'altezza massima di 7,50 m, pari a 2 piani fuori terra (non sopralzabili).


















Gli obiettivi di pubblico interesse dell'ATR sono:

- realizzazione di parcheggi pubblici e di percorsi ciclopedonali;
- realizzazione di verde pubblico.



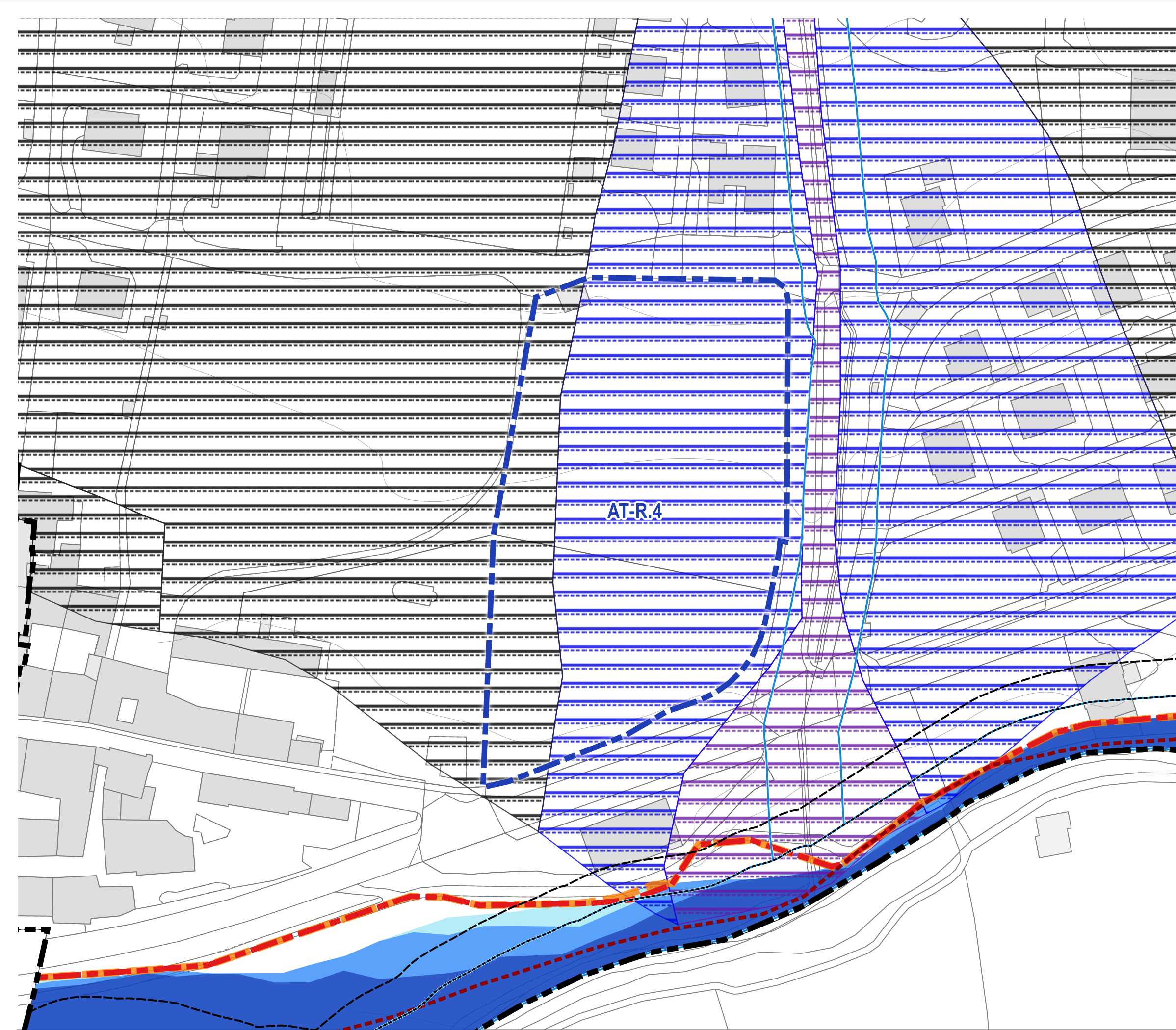


LEGENDA

- Vincoli amministrativi**
-  Fascia di rispetto cimiteriale
 -  Rete elettrodotto
 -  Rete elettrodotto - Dpa
 -  Rete metanodotto
 -  Fascia di rispetto metanodotto
 -  Fascia di rispetto stradale
- Vincoli di tutela e salvaguardia**
-  Nuclei di Antica Formazione
 -  Beni di interesse culturale dichiarato (art. 10 - D.Lgs. 42/2004)
 -  Altri edifici di interesse storico ambientale
 -  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art. 142 comma 1 lettera c - D. Lgs. 42/2004)
 -  Territori coperti da foreste e da boschi (art. 142 comma 1 lettera g - D.Lgs. 42/2004, LR 31/2008)
 -  Ambiti di elevata naturalità (PPR art. 17)
- Altri tipi di vincoli e limitazioni**
-  Fascia 10 m dall'alveo del Fiume Cherio
 -  Fascia 20 m dall'alveo del Fiume Cherio
 -  Ritrovamenti archeologici
 -  Fattibilità geologica Classe 4 - fattibilità con gravi limitazioni
 -  Vincolo idrogeologico





NB:
 La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione.
 Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2















LEGENDA





Vincoli di difesa del suolo

-  Fascia di rispetto del Reticolo Idrico
-  Fascia 10 m dall'alveo del Fiume Cherio
-  Fascia 20 m dall'alveo del Fiume Cherio
-  Vincolo idrogeologico




Dissesti PAI

-  Area di frana attiva (Fa)
-  Area di frana quiescente (Fq)
-  Area di frana stabilizzata (Fs)
-  Area di conoide attivo non protetta (Ca)
-  Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)
-  Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)
-  Esondazioni: Area a pericolosità molto elevata (Ee)
-  Esondazioni: Area a pericolosità elevata (Eb)
-  Esondazioni: Area a pericolosità media o moderata (Em)
-  Esondazioni: Area a pericolosità molto elevata non perimetrata (Ee)




Fasce PAI

-  Limite fascia A
-  Limite fascia B
-  Limite fascia C
-  Limite fascia B di progetto

PGRA - RP

-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L

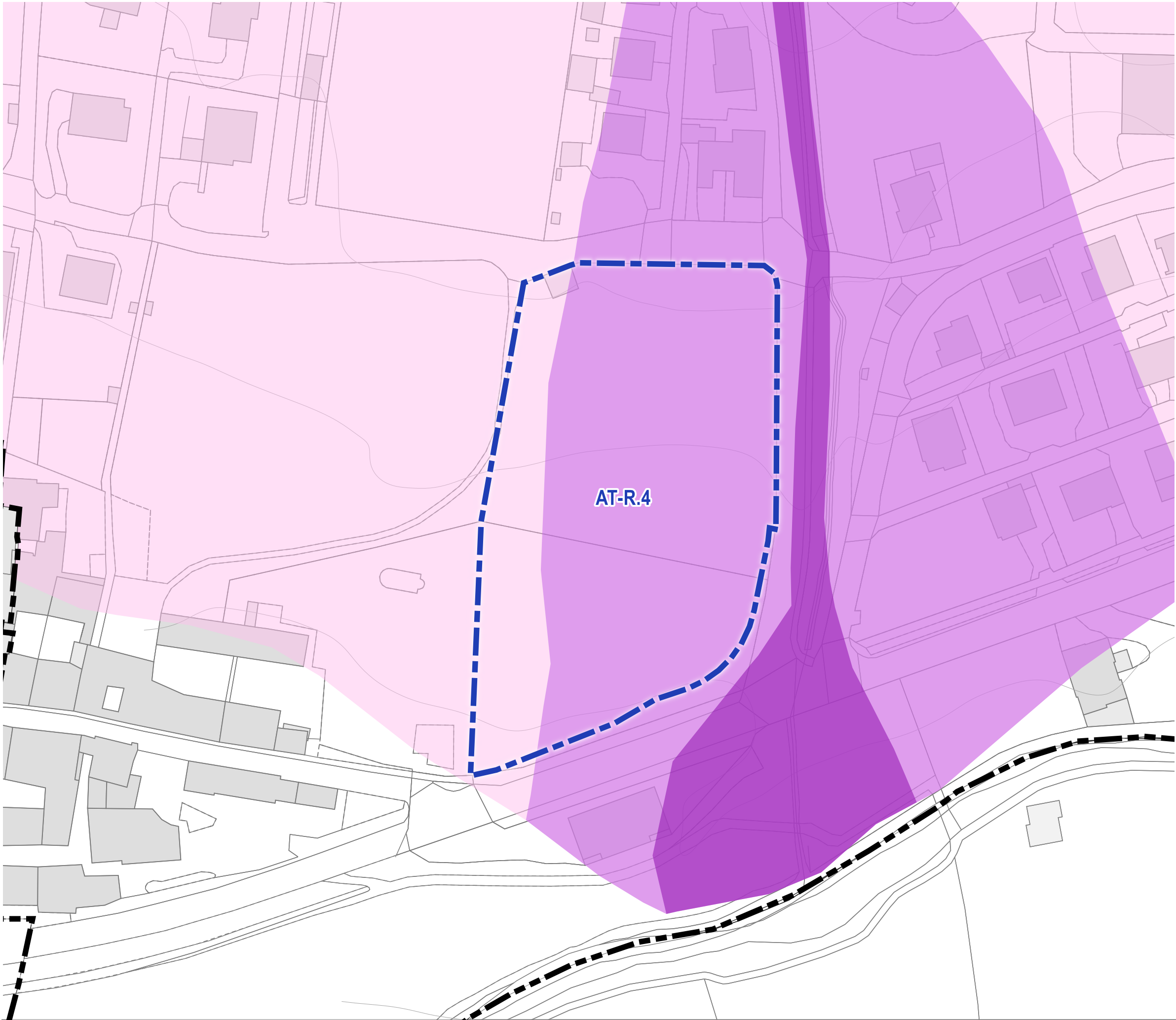
PGRA - RSCM (si veda scheda successiva)

-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L

NB:

La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione. Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2





LEGENDA

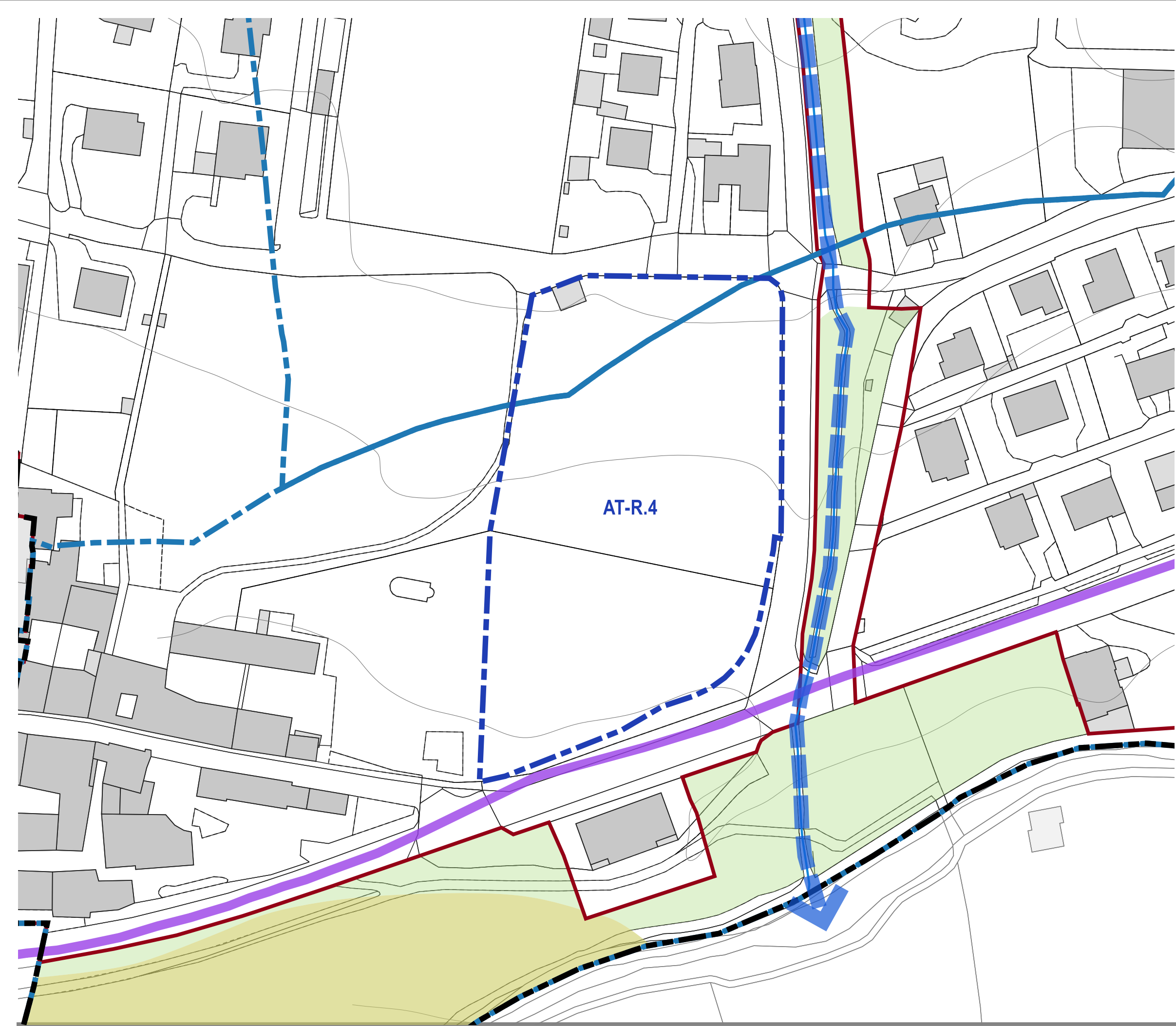
PGRA - RSCM

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L

AT-R.4

NB:
 La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione.
 Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2





LEGENDA

Ambito urbanizzato

Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

Aree tutelate e da preservare

Elementi di I livello della RER

Elementi di II livello della RER

Varchi della REP, da mantenere e deframmentare

Area di interesse paesaggistico di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde

Reticolo idrico

Ambiti di elevata naturalità

Tracciati guida paesaggistici (PPR)

Visuali sensibili (PPR)

Rete Ecologica Comunale (REC)

Ambiti agricoli strategici

Aree agricole

Aree boschive (PIF Area Val Cavallina)

Permeabilità naturalistica ed ecologica

Elementi di supporto della REC

Verde urbano

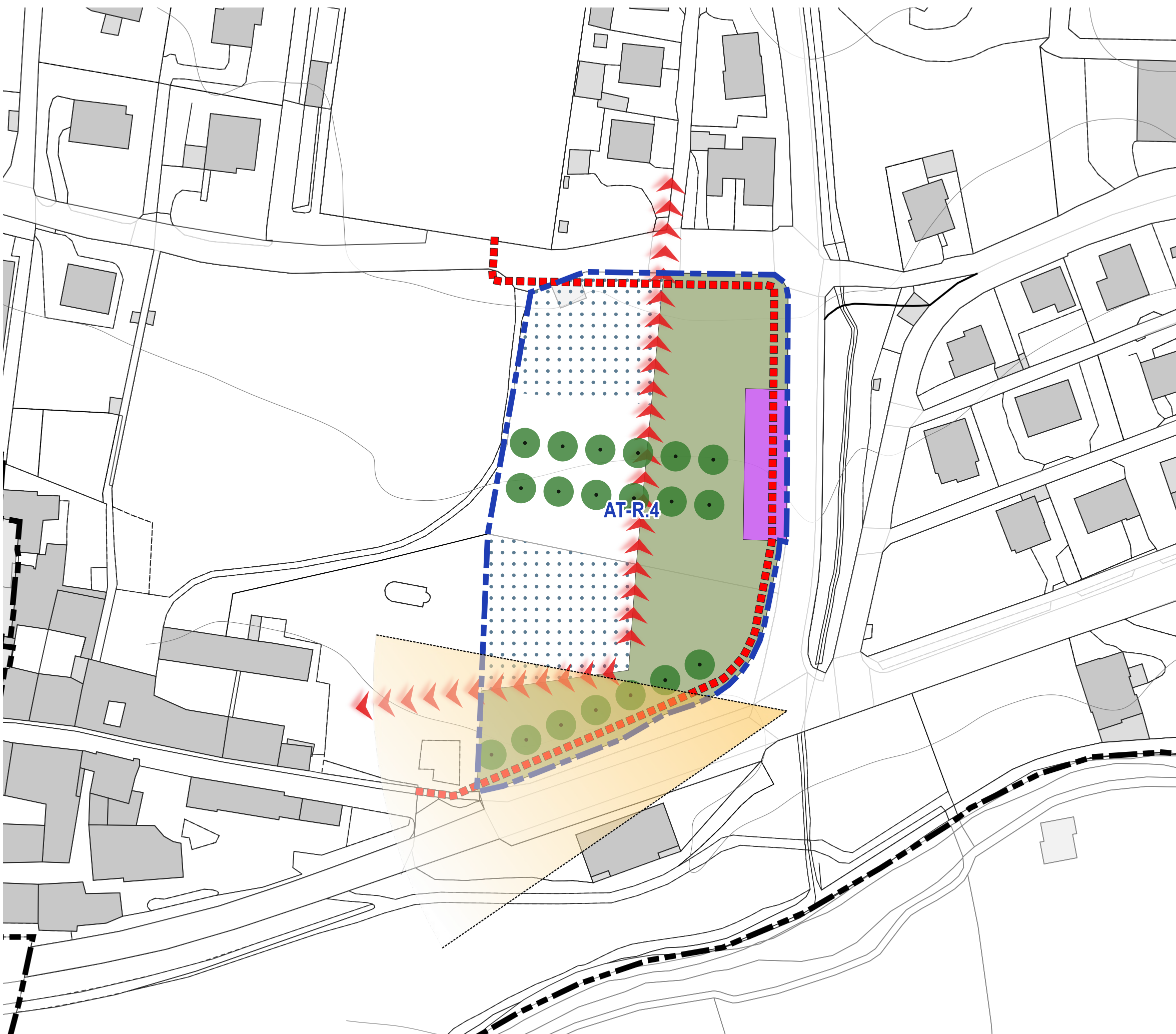
Sentieri della Rete Escursionistica Lombarda

Linee di contenimento dei tessuti urbanizzati (PTCP)

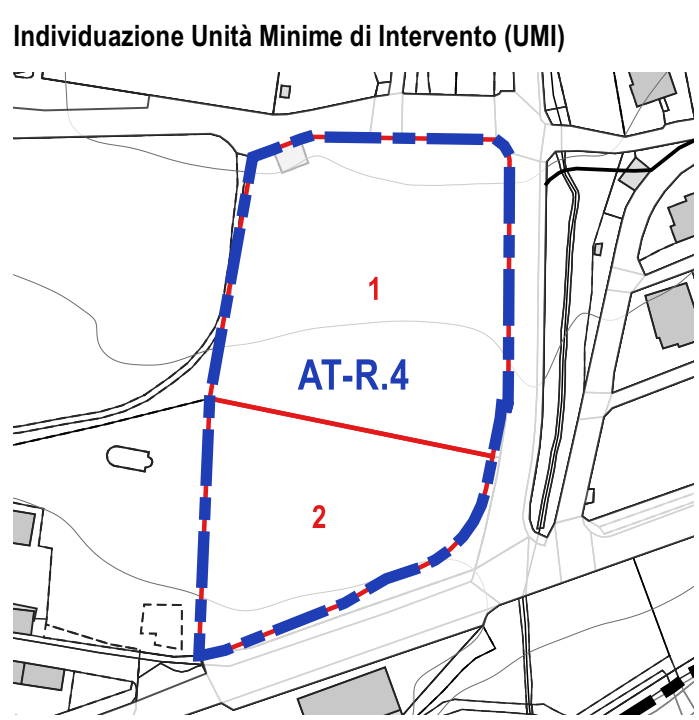
NB:

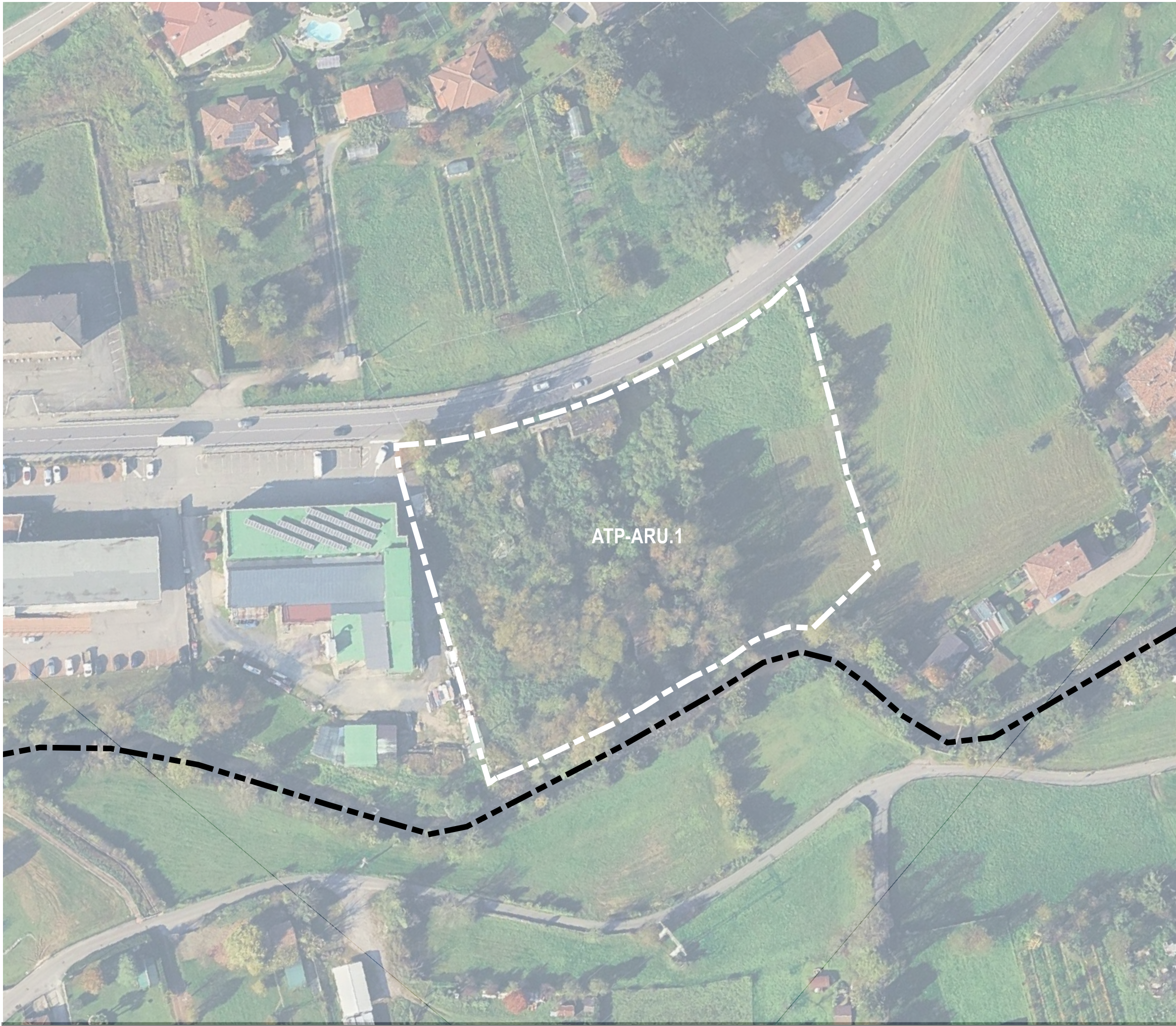
La presente legenda comprende gli elementi essenziali della Rete Ecologica che interessano gli Ambiti di Trasformazione. Per la rappresentazione completa della REC si veda l'elaborato grafico DP.04





- LEGENDA**
- St ambito
 - SF ambito (indicativa)
 - Prescrizioni di carattere urbanistico**
 - Strade pubbliche da realizzare
 - Connessioni ciclopedonali da garantire
 - Prescrizioni di carattere ambientale**
 - Filari
 - Verde di filtro
 - Dotazioni pubbliche**
 - Parcheggi
 - Verde pubblico
 - Indicazioni morfologiche**
 - Orientamento prevalente dei corpi edilizi
 - Limite di edificazione
 - Cono visivo





ATP-ARU.1
"ex Stoppacc"

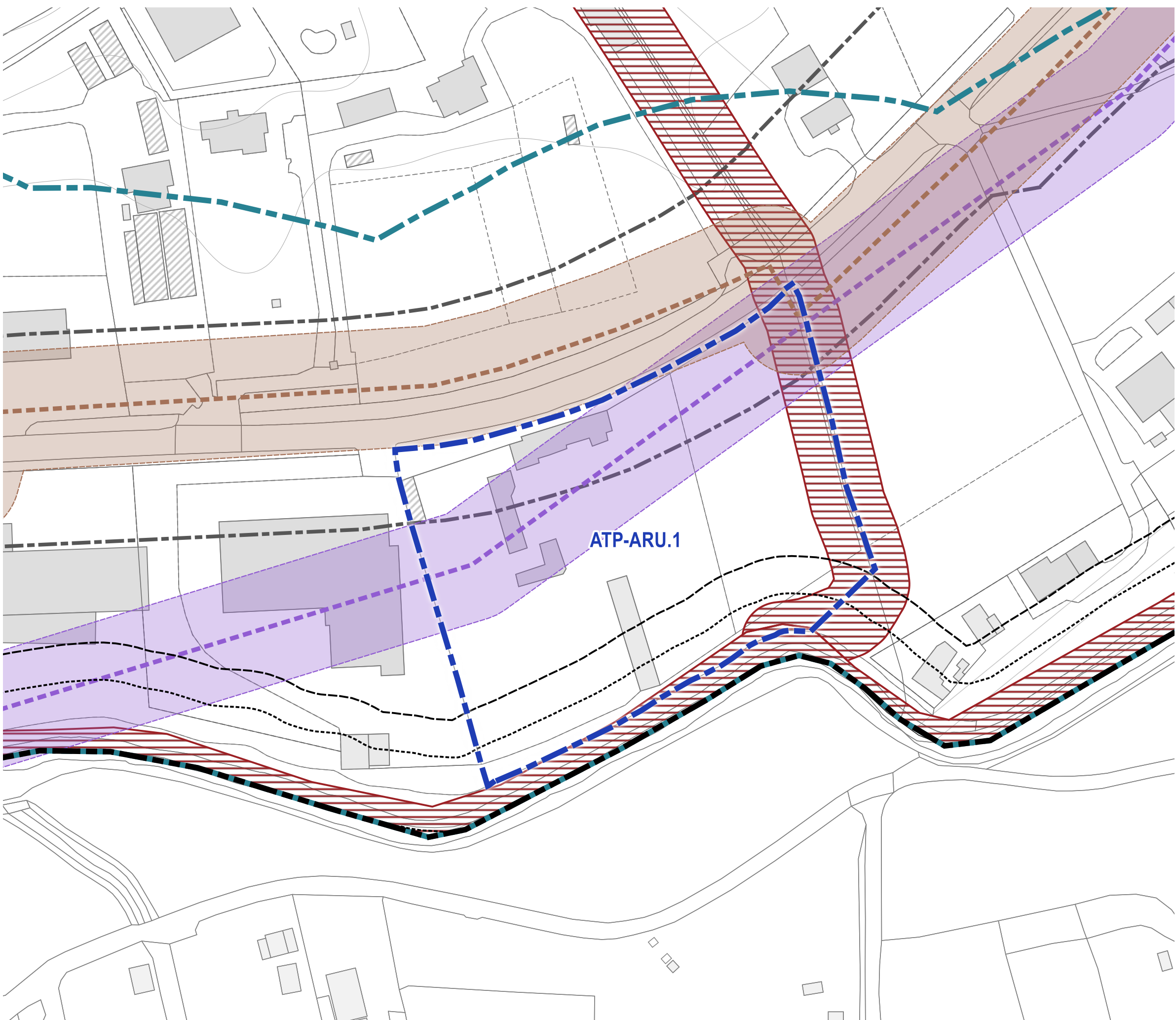
Si tratta del recepimento di una previsione del piano vigente relativa ad un'area in stato di abbandono, denominata "ex Stoppacc", con presenza di ruderi in fregio alla statale che devono essere demoliti.

Tale area, senz'altro assimilabile ad ARU, viene confermata per gli obiettivi di riqualificazione urbanistica a destinazione mista incluso attività commerciali tipo MS2.














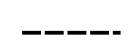



Gli obiettivi di pubblico interesse dell'AT sono:

- riqualificazione complessiva,
- realizzazione di parcheggi e razionalizzazione degli accessi a tutto il comparto misto adiacente.



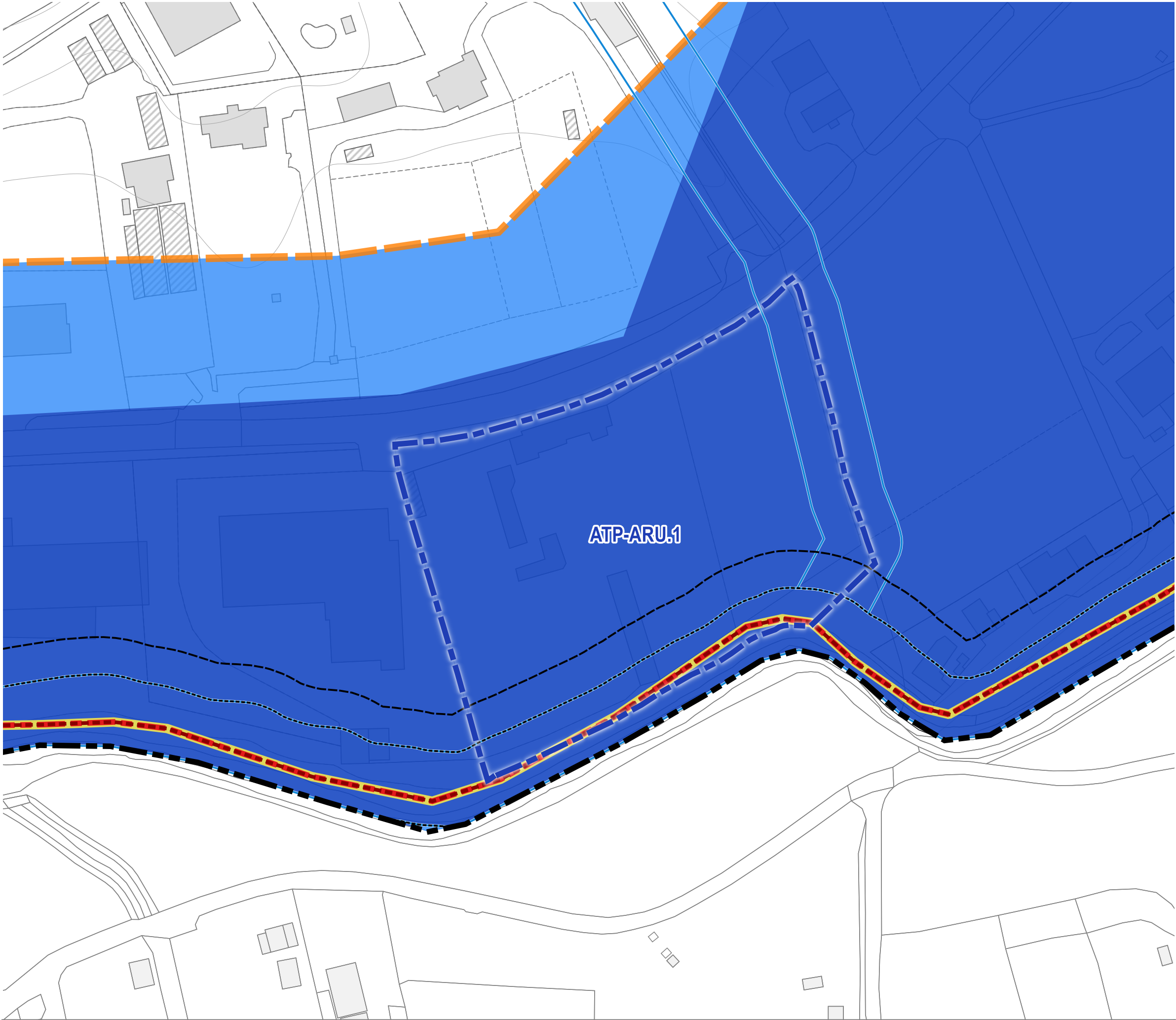


LEGENDA

- Vincoli amministrativi**
-  Fascia di rispetto cimiteriale
 -  Rete elettrodotto
 -  Rete elettrodotto - Dpa
 -  Rete metanodotto
 -  Fascia di rispetto metanodotto
 -  Fascia di rispetto stradale
- Vincoli di tutela e salvaguardia**
-  Nuclei di Antica Formazione
 -  Beni di interesse culturale dichiarato (art. 10 - D.Lgs. 42/2004)
 -  Altri edifici di interesse storico ambientale
 -  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art. 142 comma 1 lettera c - D. Lgs. 42/2004)
 -  Territori coperti da foreste e da boschi (art. 142 comma 1 lettera g - D.Lgs. 42/2004, LR 31/2008)
 -  Ambiti di elevata naturalità (PPR art. 17)
- Altri tipi di vincoli e limitazioni**
-  Fascia 10 m dall'alveo del Fiume Cherio
 -  Fascia 20 m dall'alveo del Fiume Cherio
 -  Ritrovamenti archeologici
 -  Fattibilità geologica Classe 4 - fattibilità con gravi limitazioni
 -  Vincolo idrogeologico

NB:
 La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione.
 Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2

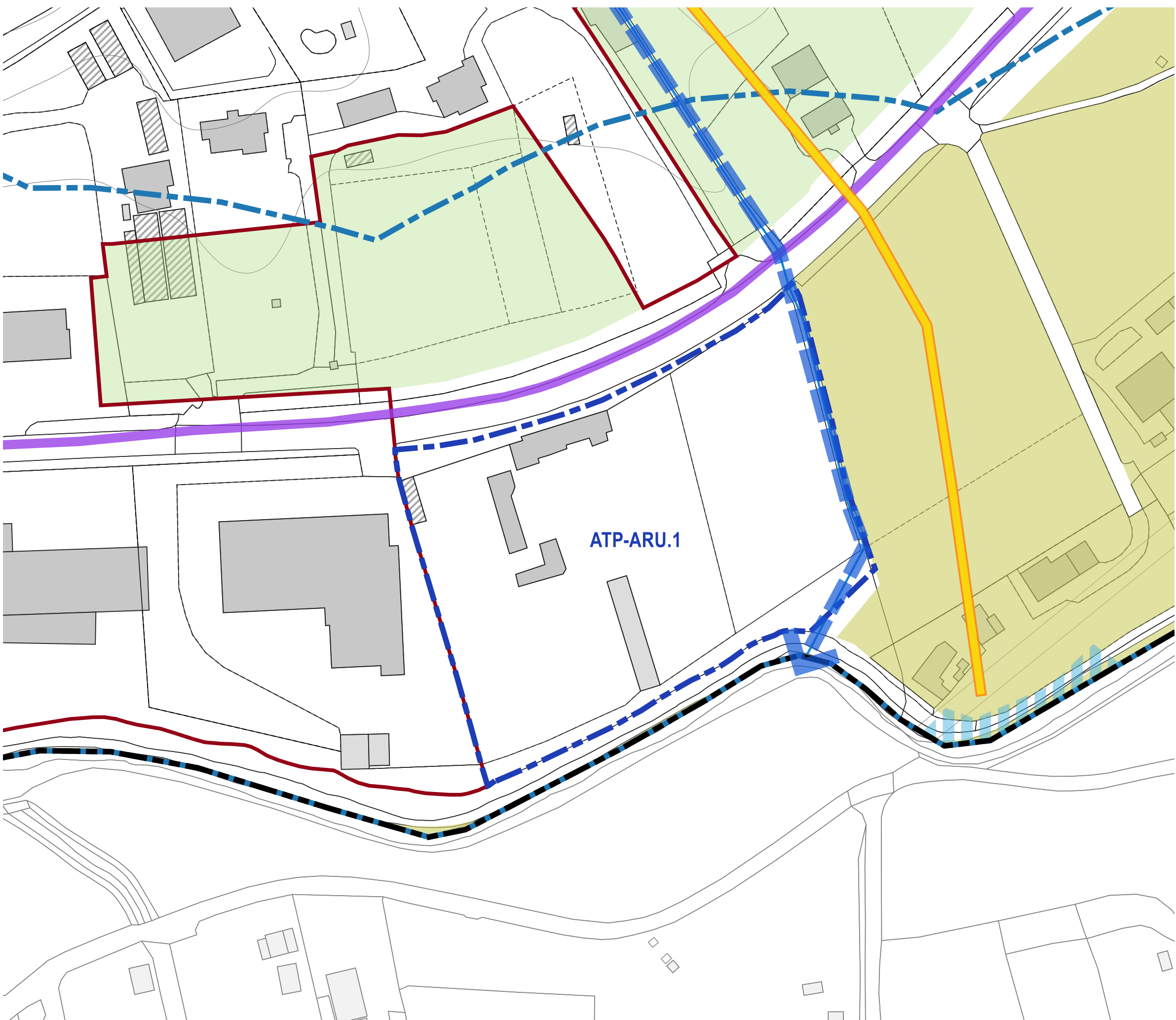




- LEGENDA**
- Vincoli di difesa del suolo**
- Fascia di rispetto del Reticolo Idrico
 - Fascia 10 m dall'alveo del Fiume Cherio
 - Fascia 20 m dall'alveo del Fiume Cherio
 - Vincolo idrogeologico
- Dissesti PAI**
- Area di frana attiva (Fa)
 - Area di frana quiescente (Fq)
 - Area di frana stabilizzata (Fs)
 - Area di conoide attivo non protetta (Ca)
 - Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)
 - Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)
 - Esondazioni: Area a pericolosità molto elevata (Ee)
 - Esondazioni: Area a pericolosità elevata (Eb)
 - Esondazioni: Area a pericolosità media o moderata (Em)
 - Esondazioni: Area a pericolosità molto elevata non perimetrata (Ee)
- Fasce PAI**
- Limite fascia A
 - Limite fascia B
 - Limite fascia C
 - Limite fascia B di progetto
- PGRA - RP**
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L
- PGRA - RSCM (si veda scheda successiva)**
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L

NB:
 La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione.
 Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2





LEGENDA

- Ambito urbanizzato**
- Tessuto Urbano Consolidato (TUC)
- Aree tutelate e da preservare**
- Elementi di I livello della RER
- Elementi di II livello della RER
- Varchi della REP, da mantenere e deframmentare
- Area di interesse paesaggistico di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde
- Reticolo idrico
- Ambiti di elevata naturalità
- Tracciati guida paesaggistici (PPR)
- ✱ Visuali sensibili (PPR)
- Rete Ecologica Comunale (REC)**
- Ambiti agricoli strategici
- Aree agricole
- Aree boschive (PIF Area Val Cavallina)
- ↔ Permeabilità naturalistica ed ecologica
- Elementi di supporto della REC**
- Verde urbano
- Sentieri della Rete Escursionistica Lombarda
- Linee di contenimento dei tessuti urbanizzati (PTCP)

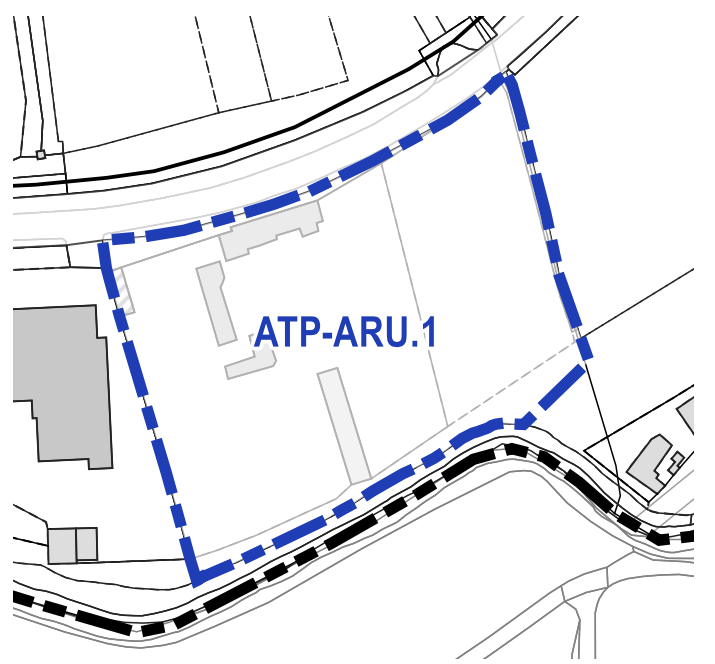
NB:
 La presente legenda comprende gli elementi essenziali della Rete Ecologica che interessano gli Ambiti di Trasformazione. Per la rappresentazione completa della REC si veda l'elaborato grafico DP.04





- LEGENDA**
-  St ambito
 -  SF ambito (indicativa)
 - Prescrizioni di carattere urbanistico**
 -  Strade pubbliche da realizzare
 -  Connessioni ciclopedonali da garantire
 - Prescrizioni di carattere ambientale**
 -  Filari
 -  Verde di filtro
 - Dotazioni pubbliche**
 -  Parcheggi
 -  Verde pubblico
 - Indicazioni morfologiche**
 -  Orientamento prevalente dei corpi edilizi
 -  Edificio fatiscente da demolire

Individuazione Unità Minime di Intervento (UMI)





ATP-ARU.2 "Drione"

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 dal 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 pubblico interesse dell'ATR sono:

- riqualificazione ambientale e definizione di un buffer paesaggistico-naturalistico lungo il Drione;
- realizzazione di una intersezione a rotatoria di rilevante funzione viabilistica;
- riuso delle aree dismesse.





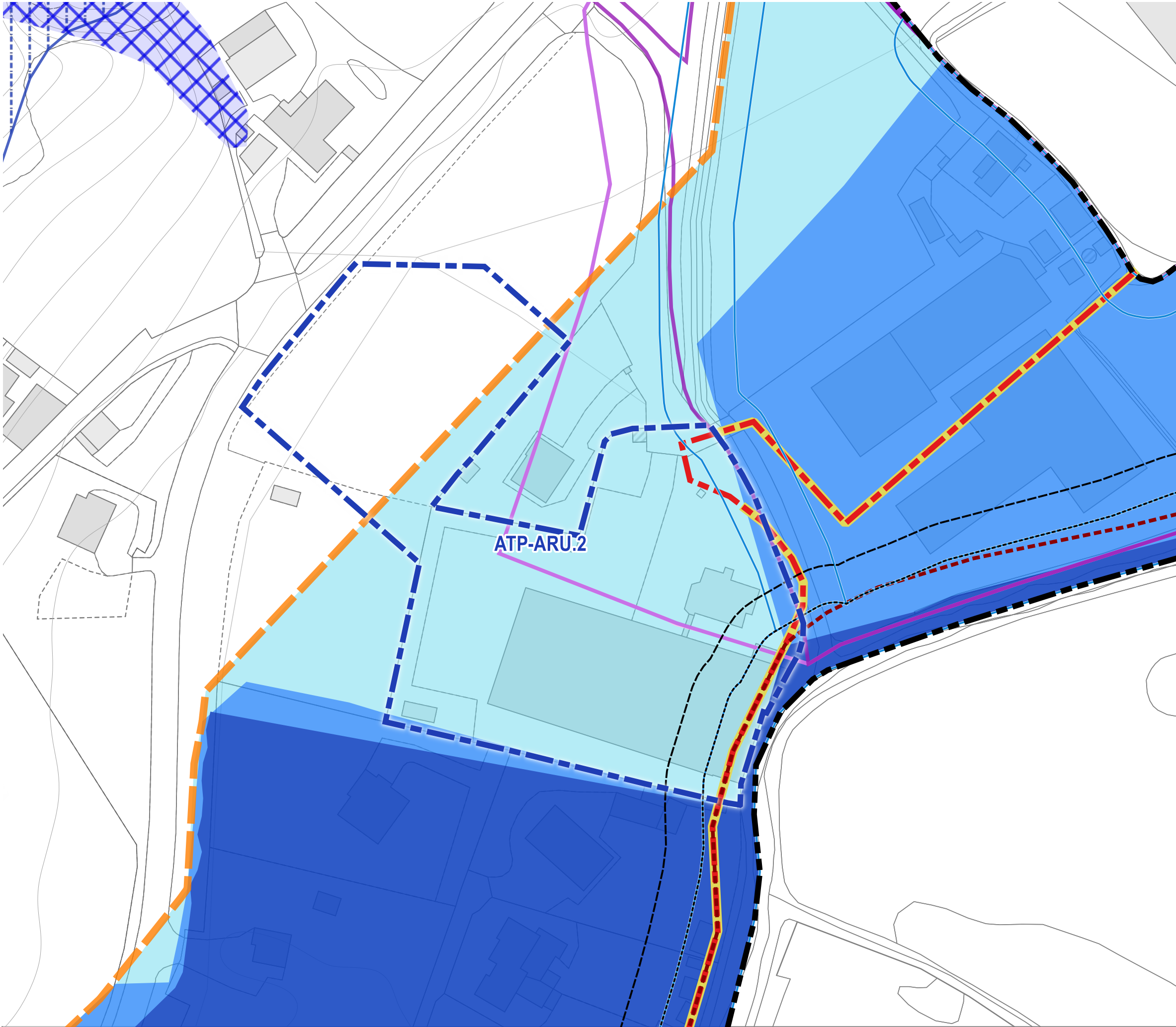
LEGENDA

- Vincoli amministrativi**
-  Fascia di rispetto cimiteriale
 -  Rete elettrodotto
 -  Rete elettrodotto - Dpa
 -  Rete metanodotto
 -  Fascia di rispetto metanodotto
 -  Fascia di rispetto stradale
- Vincoli di tutela e salvaguardia**
-  Nuclei di Antica Formazione
 -  Beni di interesse culturale dichiarato (art. 10 - D.Lgs. 42/2004)
 -  Altri edifici di interesse storico ambientale
 -  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art. 142 comma 1 lettera c - D. Lgs. 42/2004)
 -  Territori coperti da foreste e da boschi (art. 142 comma 1 lettera g - D.Lgs. 42/2004, LR 31/2008)
 -  Ambiti di elevata naturalità (PPR art. 17)
- Altri tipi di vincoli e limitazioni**
-  Fascia 10 m dall'alveo del Fiume Cherio
 -  Fascia 20 m dall'alveo del Fiume Cherio
 -  Ritrovamenti archeologici
 -  Fattibilità geologica Classe 4 - fattibilità con gravi limitazioni
 -  Vincolo idrogeologico

ATP-ARU.2

NB:
 La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione.
 Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2





LEGENDA

Vincoli di difesa del suolo

- Fascia di rispetto del Reticolo Idrico
- Fascia 10 m dall'alveo del Fiume Cherio
- Fascia 20 m dall'alveo del Fiume Cherio
- Vincolo idrogeologico

Dissesti PAI

- Area di frana attiva (Fa)
- Area di frana quiescente (Fq)
- Area di frana stabilizzata (Fs)
- Area di conoide attivo non protetta (Ca)
- Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)
- Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)
- Esondazioni: Area a pericolosità molto elevata (Ee)
- Esondazioni: Area a pericolosità elevata (Eb)
- Esondazioni: Area a pericolosità media o moderata (Em)
- Esondazioni: Area a pericolosità molto elevata non perimetrata (Ee)

Fasce PAI

- Limite fascia A
- Limite fascia B
- Limite fascia C
- Limite fascia B di progetto

PGRA - RP

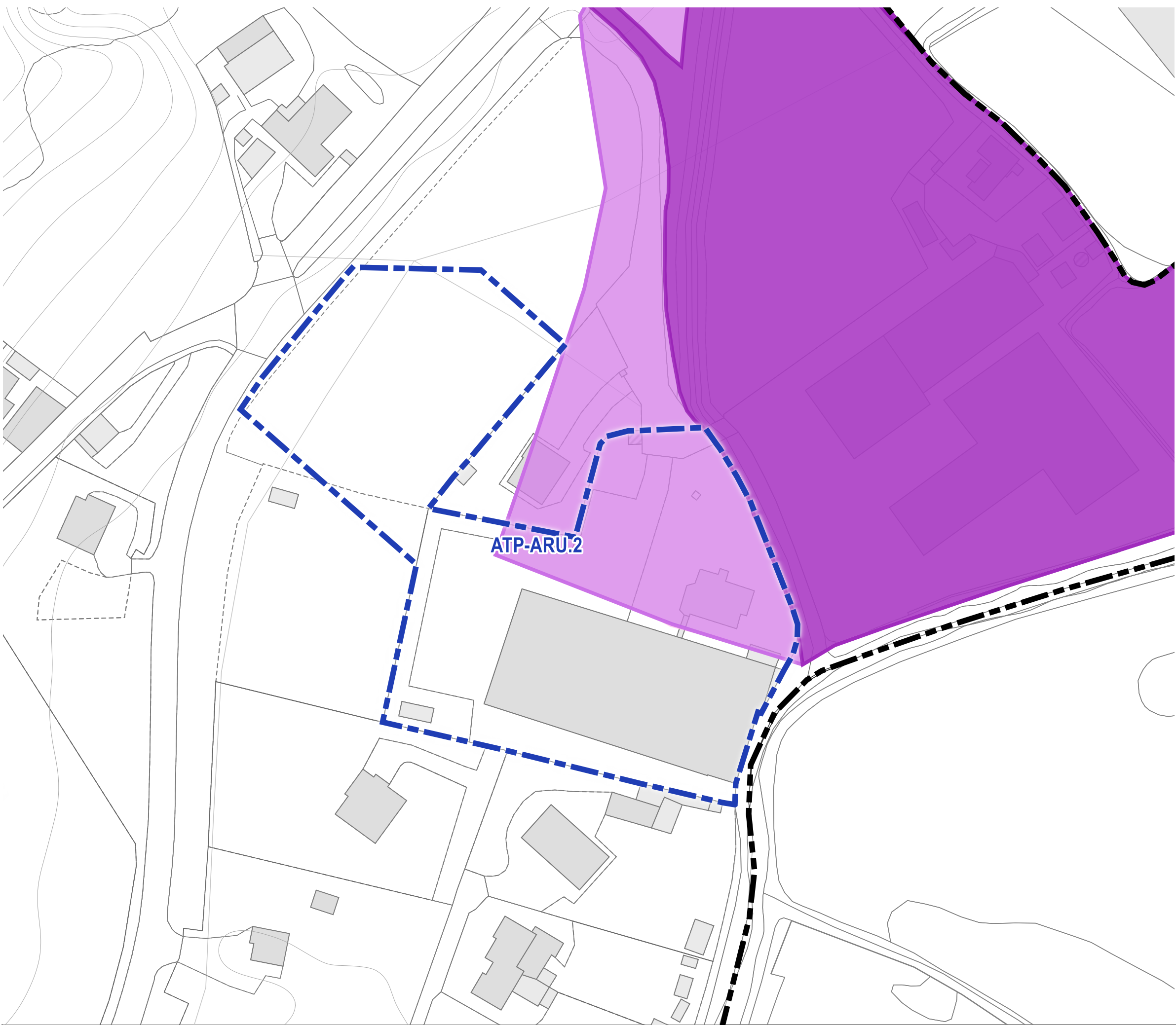
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L

PGRA - RSCM (si veda scheda successiva)

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3/H
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2/M
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L




NB:
 La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione.
 Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2





LEGENDA

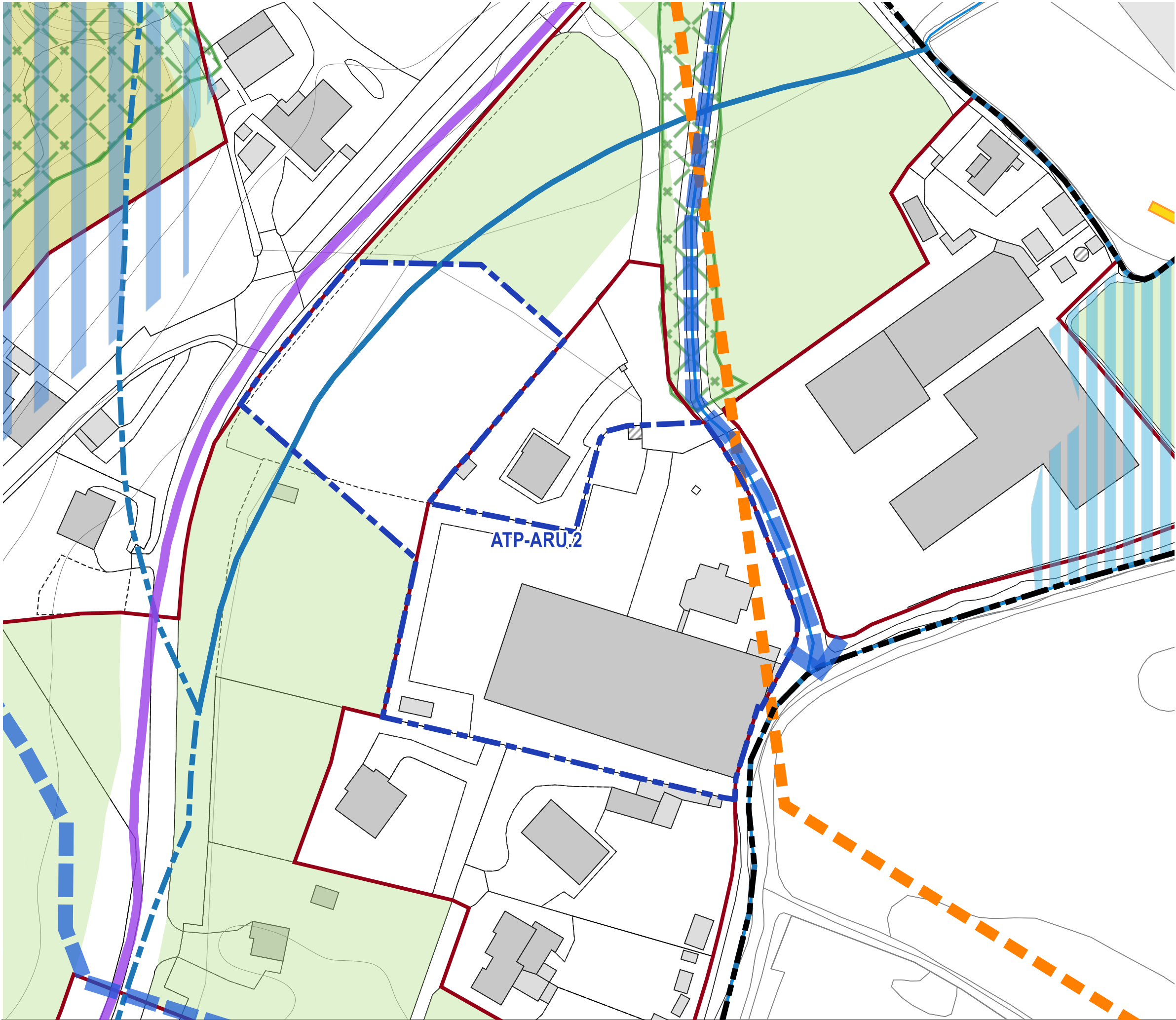
PGRA - RSCM

-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti
P3/H
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti
P2/M
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare
P1/L

ATP-ARU.2

NB:
La presente legenda comprende gli elementi di vincolo essenziali che interessano gli Ambiti di Trasformazione.
Per la rappresentazione completa del quadro dei vincoli si vedano gli elaborati grafici DP.02.1 e DP.02.2



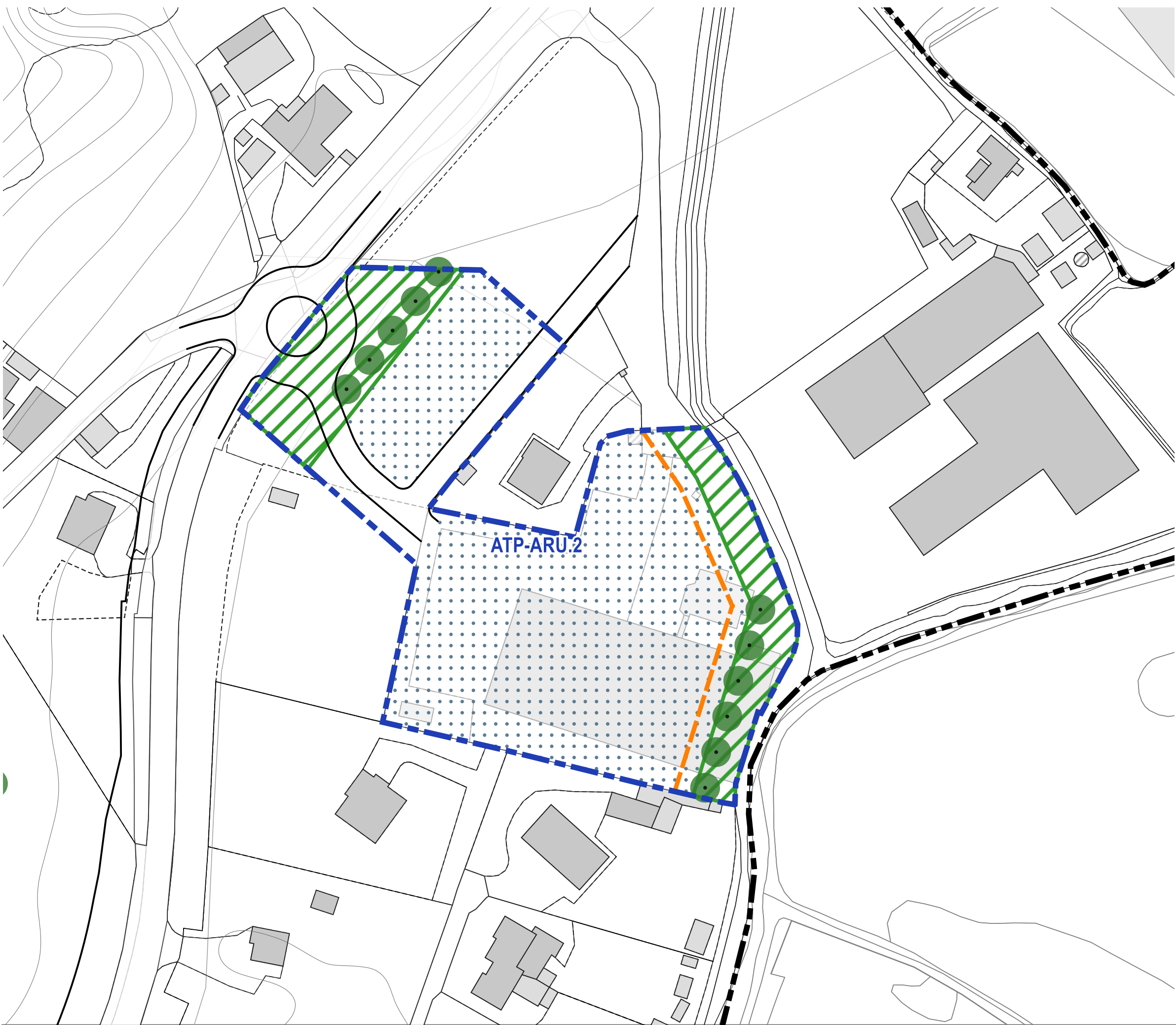


- LEGENDA**
- Ambito urbanizzato**
- Tessuto Urbano Consolidato (TUC)
- Aree tutelate e da preservare**
- Elementi di I livello della RER
 - Elementi di II livello della RER
 - Varchi della REP, da mantenere e deframmentare
 - Area di interesse paesaggistico di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde
 - Reticolo idrico
 - Ambiti di elevata naturalità
 - Tracciati guida paesaggistici (PPR)
 - Visuali sensibili (PPR)
- Rete Ecologica Comunale (REC)**
- Ambiti agricoli strategici
 - Aree agricole
 - Aree boschive (PIF Area Val Cavallina)
 - Permeabilità naturalistica ed ecologica
- Elementi di supporto della REC**
- Verde urbano
 - Sentieri della Rete Escursionistica Lombarda
 - Linee di contenimento dei tessuti urbanizzati (PTCP)

ATP-ARU.2

NB:
 La presente legenda comprende gli elementi essenziali della Rete Ecologica che interessano gli Ambiti di Trasformazione. Per la rappresentazione completa della REC si veda l'elaborato grafico DP.04





- LEGENDA**
-  St ambito
 -  SF ambito (indicativa)
 - Prescrizioni di carattere urbanistico**
 -  Strade pubbliche da realizzare
 -  Connessioni ciclopedonali da garantire
 - Prescrizioni di carattere ambientale**
 -  Filari
 -  Verde di filtro
 -  Prescrizioni VAS (NTA art. 2.10.6)
 - Dotazioni pubbliche**
 -  Parcheggi
 -  Verde pubblico
 - Indicazioni morfologiche**
 -  Orientamento prevalente dei corpi edilizi

Individuazione Unità Minime di Intervento (UMI)

