PGT

SAN MARTINO DALL'ARGINE

VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOZIONE con Deliberazione di CC n del
APPROVAZIONE con Deliberazione di CC n del

05 PdR / Piano delle Regole

R02

Modalità attuative

interne al tessuto urbanizzato

SINDACO
Alessio Renoldi

SEGRETARIO COMUNALE
Avv. Davide Campo

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Francesca Caleffi

REDATTORE DEL PIANO
Arch. Erika Ghitti

VAS
Ing. Susanna Sturla

COMPONENTE GEOLOGICA/ IDROGEOLOGICA
Dott. Giorgio La Marca

STUDIO DI GESTIONE RISCHIO IDRAULICO
Asola Studio S.r.l.

Luglio 2025

A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI D'AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO,
RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O AZIENDE SENZA AUTORIZZAZIONE DELLO STUDIO DI ARCHITETTURA.

INDICE

MODALITA' ATTUATIVA ALL'INTERNO DEL TUC ..... - 5 -
Criteri e indirizzi per l'attuazione ..... - 5 -
Guida alla lettura - 6 -
PA Belinzano - 7 -
Area di Completamento adiacente al NAF ..... - 10 -
Area di Completamento/ PA Orti ..... - 12 -
Area di riqualificazione via Campagne ..... - 14 -
Piano di recupero via Confine ..... - 16 -
Ortofloricoltura Pasetti - 16 -

MODALITA' ATTUATIVA ALL'INTERNO DEL TUC

Criteri e indirizzi per l'attuazione

Le seguenti "Schede" sono parte integrante ed essenziale delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.

I contenuti e le caratteristiche di ogni modalità attuativa interna al tessuto urbano consolidato sono riportati nelle successive schede, i cui interventi sono consentiti previa approvazione di piani attuativi, regolati da apposita convenzione.

Gli interventi dovranno essere coerenti con i contenuti delle successive schede, che hanno lo scopo di indirizzare e orientare le trasformazioni ammesse. Le stesse contengono direttive che devono essere interpretate come prescrizioni e linee di condotta, indirizzi od orientamenti di fondo che è opportuno perseguire ma che devono essere definite e accordate in fase di attuazione dall'amministrazione comunale in funzione del tipo di intervento proposto.

Per tutte le modalità attuative:

- l'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata dai parametri/indici così come espressi/individuati all'interno delle singole schede d'ambito;
- occorre assumere le definizioni urbanistiche ed edilizie, le norme sulle aree di pertinenza e sulle distanze, le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione, le norme sui parcheggi, di cui alle Norme di attuazione;
- occorre assumere, per quanto di pertinenza, le prescrizioni disciplinate dalle Norme di attuazione del Piano dei Servizi alle quali si rimanda;
- i dati sullo stato di fatto, ricavati dal DBT comunale, sono da considerarsi come indicativi. La dimensione delle aree e delle volumetrie esistenti è quella che risulterà dal rilievo strumentale e da verifiche catastali che dovranno essere allegate al piano attuativo.

Le modifiche agli obiettivi generali indicati per ciascuna modalità attuativa è connessa alla riorganizzazione della struttura viaria, alle dislocazioni di aree di pubblico interesse e al dimensionamento degli interventi, sono da considerarsi varianti al Piano delle Regole e devono seguire le relative procedure di approvazioni definite dalla LR 12/2005 e ss.mm.ii. Per gli edifici all'interno del NAF, tali varianti dovranno essere sottoposte a uno specifico studio di compatibilità storico- architettonico e paesistico, che dovrà definire e valutare la coerenza degli interventi proposti rispetto agli elementi connotativi e strutturali del contesto di riferimento.

Al fine di ripartire equamente i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla necessaria dotazione territoriale tra tutti i proprietari di aree e di immobili ricompresi all'interno delle aree assoggettate a PA, il PGT attribuisce all'intero aerale individuato una capacità edificatoria complessiva massima senza distinzione rispetto alle articolazioni grafiche indicate. In tal modo ne deriva un identico indice territoriale per tutte le aree interessate.

I proprietari delle aree individuate nelle modalità attuative, interessati ad avviare gli interventi di trasformazione/recupero previsti, devono presentare specifica istanza di piano attuativo o comunque denominato, corredata dagli elaborati richiesti ai sensi del Regolamento Edilizio e della normativa vigente, oltre a elaborati grafici rappresentativi dell'assetto planivolumetrico coerenti con gli schemi progettuali riportati nelle Schede PA.

I piani attuativi dovranno stimare e considerare l'entità degli effetti indotti dalle trasformazioni previste, valutando le potenziali alterazioni nell'assetto delle configurazioni preesistenti, con particolare attenzione a quelle aventi valore storico e tutelate con l'obiettivo di ridurle al minimo, oltre alla loro capacità di porsi in composizione e completamento dei contesti.

L'Amministrazione Comunale può determinare, in fase di elaborazione e istruttoria dei piani attuativi, le forme e le modalità, da riportarsi nelle relative convenzioni, per la corresponsione di contributi economici e/o di opere, aggiuntivi al contributo di costruzione e alle dotazioni territoriali obbligatoriamente previste, per la realizzazione di interventi di adeguamento, miglioramento, potenziamento e razionalizzazione delle reti tecnologiche e dei sottoservizi indispensabili per consentire l'attuazione degli interventi previsti.

In fase di elaborazione e istruttoria dei piani attuativi l'Amministrazione Comunale potrà determinare che siano predisposti studi, propedeutici all'adozione dei piani attuativi, relativi alla valutazione del traffico indotto, alla

valutazione del carico indotto sulle reti di sottoservizi, alla valutazione previsionale di impatto acustico, alla valutazione dei campi elettromagnetici.

Guida alla lettura

Il presente documento raccoglie le schede della pianificazione attuative all'interno del tessuto urbano consolidato contenenti, oltre ai parametri urbanistici, una serie di indicazioni di carattere localizzativo e morfologico il cui valore è di indirizzo.

I contenuti delle schede della pianificazione attuativa sono i seguenti:

- **Descrizione**: un sintetico profilo dell'area, delle sue criticità e degli elementi di valore;
- **Vincoli e tutele**: gli elementi di vincolo ricadenti sugli ambiti di intervento (per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno degli Ambiti di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT)
- **Obiettivi generali:** ricadute strategiche per la città attese dall'attuazione degli interventi;
- **Indirizzi e prescrizioni progettuali relative a**:
    - Spazio costruito: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per i manufatti edilizi;
    - Spazio aperto: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per gli spazi aperti;
    - Mobilità e sosta: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per gli spazi funzionali alla circolazione.
- **Parametri urbanistici e funzionali**: le dimensioni urbanistiche definite dalla disciplina del PdR, le funzioni ammesse e i dati relativi al consumo di suolo;
- **Schema grafico della scheda d'ambito.**

I contenuti delle schede rimandano agli elaborati grafici e normativi del PdR per i contenuti corrispondenti.

Superficie Territoriale, Superficie Lorda e dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale indicate nelle schede delle modalità attuative sono indicative e dovranno essere puntualmente calcolate e verificate in sede di definizione dello strumento attuativo.

PA Belinzano

Descrizione

Si tratta di un piano attuativo vigente e riconfermato dalla variante generale al PGT a completamento dell'area produttiva artigianale, si colloca al limite nord dello sviluppo urbano del comune. Delimitato a Nord dall'area agricola E2b ambiti agricoli strategici di potenziamento ambientale a Sud ed a Est con il tessuto edificato artigianale produttivo esistente ed a Ovest l'area è delimitata dalla SP 78 via Dante Alighieri.

Vincoli e tutele

- Nessun elemento di interesse storico ambientale rilevato

Obiettivi generali

Ricucitura e compattamento del tessuto artigianale produttivo con un intervento di completamento del tessuto urbano, ridefinizione dei margini urbani. L'intervento tende a riqualificare il tessuto funzionale all'area limitrofa. Si tratta del completamento di un margine periferico che tende a compattare l'area produttiva

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- La viabilità interna al comparto è già stata pianificata all'interno del PA e rappresentata nelle tavole del PdR, tale strada consente l'accesso all'intera area ZAI dalla strada provinciale 78; tale innesto è già stato valutato positivamente nel PGT vigente.
- L'edificazione avverrà secondo i parametri ed indici dell'ambito D1.
- Realizzazione di parcheggi ed area a verde a servizio dell'edificazione di progetto; l'ingombro di massima è già previsto all'interno del PA.
- L'insediamento dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto prevedendo una sistemazione paesistica tesa alla ricucitura del tessuto produttivo esistente.
- Si preveda una fascia di mitigazione del comparto verso l'area agricola.
- Potrà essere stabilita dall'AC una dotazione di **standard di qualità aggiuntiva** finalizzate al miglioramento della qualità insediativa complessiva e dei livelli di dotazione di servizi e infrastrutture, anche non direttamente a servizio dell'ambito territoriale

Parametri edificatori

ST	20.880	mq
SF	16.405	mq
IF	0,90 mq/mq	
Hmax	16 m	
IC	max 60 %	
IPF	max 20 %	

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

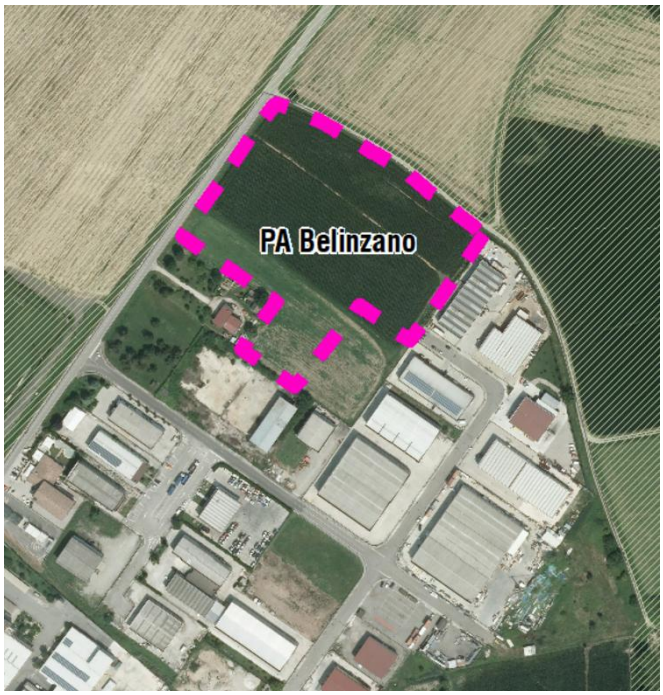
Dotazione minima parcheggi e verde così come localizzati	4.475	mq

Dovrà essere garantita una dotazione di **alberature pari ad 1 albero/120 mq di SP**, **potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole**

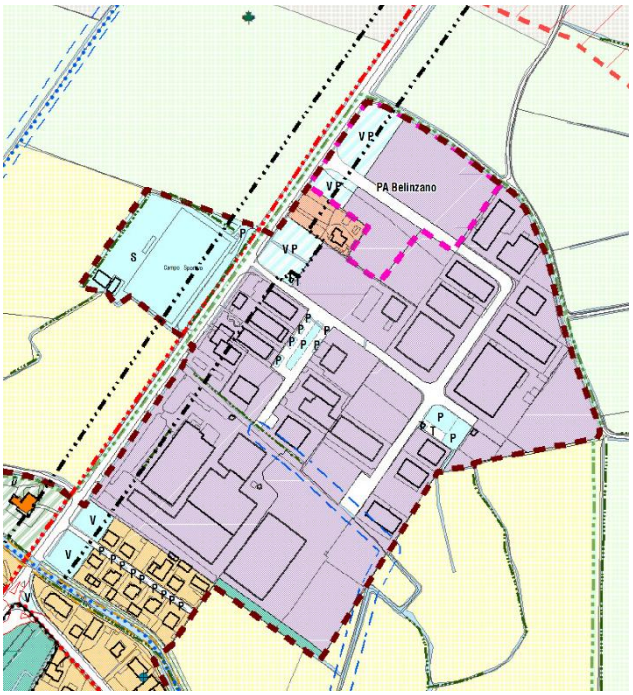
Destinazioni d'uso

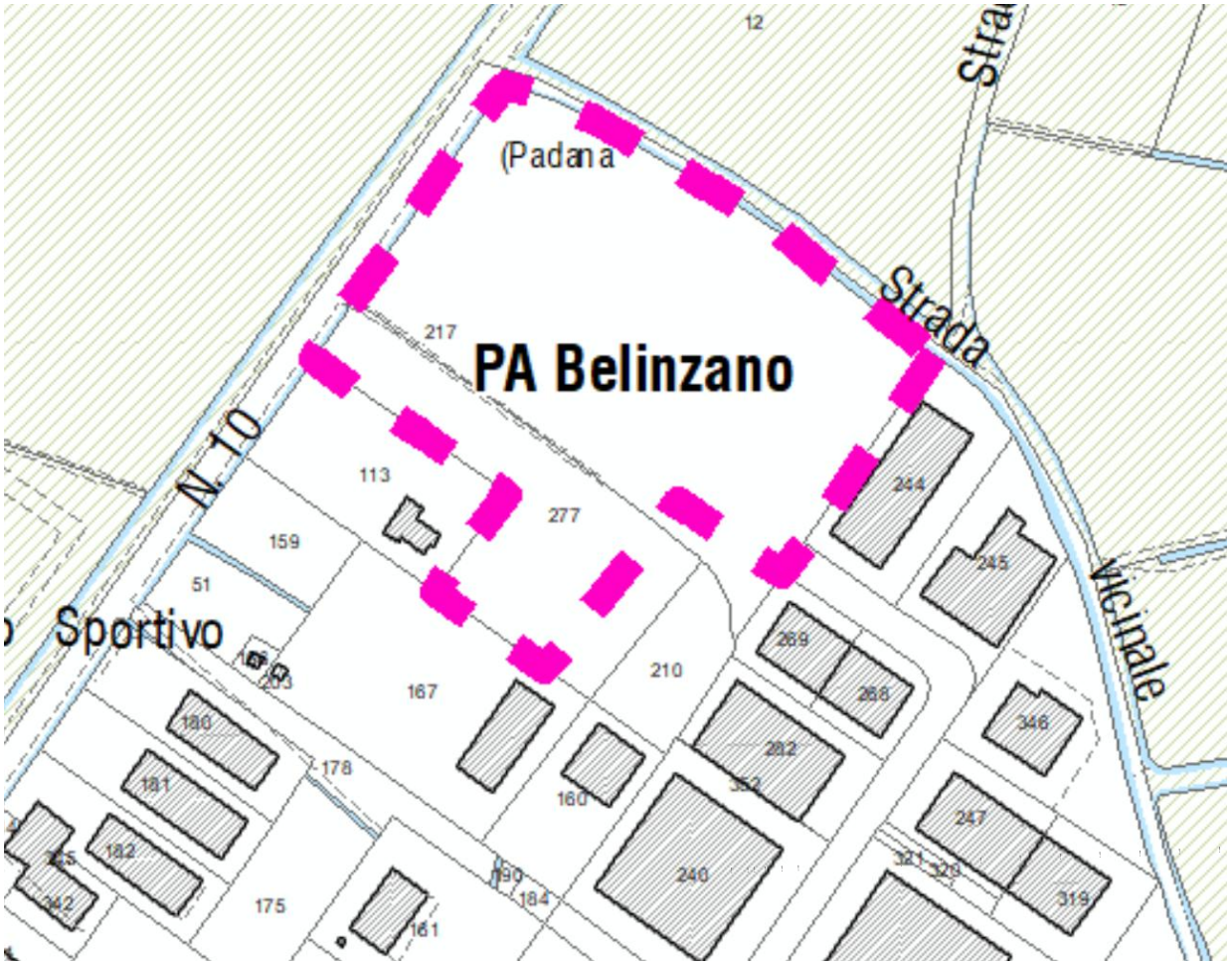
Principale:	• P1 - Industriale e artigianale;
:	• P2 - Logistica primaria; • P3 - Logistica secondaria; • P4 - Depositi a cielo aperto; • T1 - Direzionale primaria; • T2 - Direzionale secondaria; • Commerciali e assimilati - Tipologia V_ Esercizi di Vicinato; • Commerciali e assimilati - Tipologia M1_Medie Strutture di Livello 1; • Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande - SM; • Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale; • R - Residenziale (nel limite di n°1 unità immobiliare, per area di pertinenza fondiaria, destinata a residenza del custode o del proprietario)

Inquadramento aerofotogrammetrico

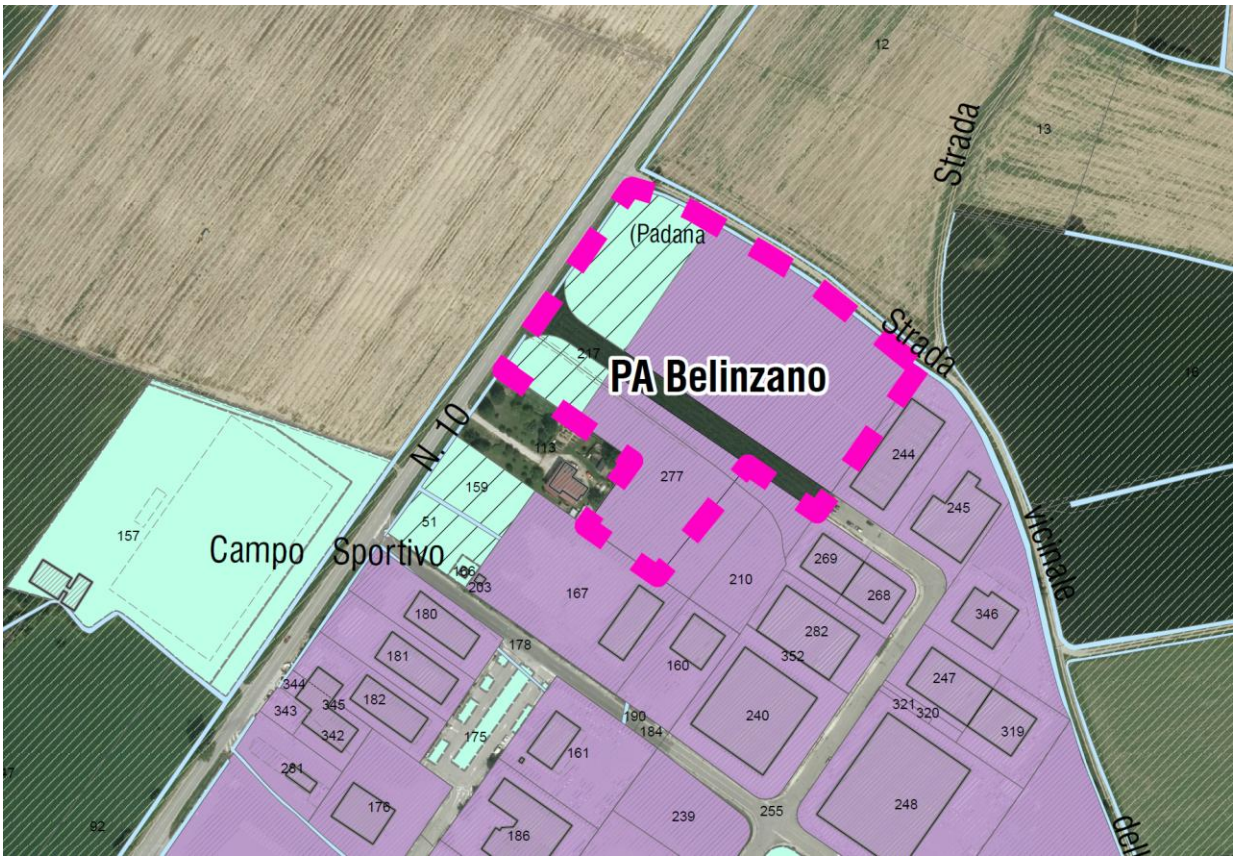


Inquadramento tavola PdR





Estratto di mappa catastale fg 5 particelle 217, 277.



Schema progettuale

Area di Completamento adiacente al NAF

Descrizione

Si tratta di un lotto di terreno da prevedere come area di completamento a destinazione residenziale adiacente al nucleo storico (NAF), porzione di territorio di ricucitura tra l'abitato storico e la campagna (ambito agricolo). che si sviluppa su via Brede, l'ambito agricolo, la zona di rispetto cimiteriale e la costruzione preesistente che risulta prossima all'AT.

Vincoli e tutele

- Nessun elemento di interesse storico ambientale rilevato

Obiettivi generali

Ricucitura del centro abitato con l'ambito agricolo, intervento di completamento del tessuto urbano, ridefinizione dei margini urbani. L'accesso a tale ambito di completamento dovrà essere previsto all'interno del tessuto storico adiacente.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- Si dovrà prevedere una viabilità d'accesso all'area di completamento dal centro storico adiacente.
- L'edificazione avverrà secondo i parametri ed indici dell'ambito B1.
- L'insediamento dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto prevedendo una sistemazione paesistica tesa alla ricucitura del tessuto urbano consolidato esistente.
- Si preveda una fascia di mitigazione dell'ambito di completamento verso l'area agricola.
- Potrà essere stabilita dall'AC una dotazione di **standard di qualità aggiuntiva** finalizzate al miglioramento della qualità insediativa complessiva e dei livelli di dotazione di servizi e infrastrutture, anche non direttamente a servizio dell'ambito territoriale.
- La monetizzazione degli standard avverrà secondo i valori vigenti delle tabelle comunali.

Parametri edificatori

SF	650	mq
IF	≤ 0,70 mq/mq	
SL max	455	mq
Hmax	3	piani
IC	max 50 %	
IPF	max 30 %	

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

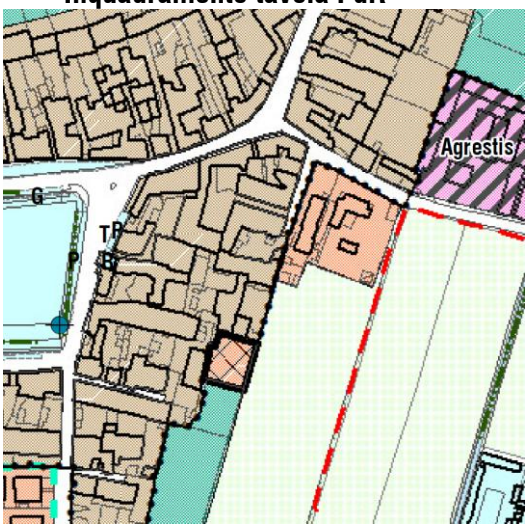
Dotazione dovuta:	53 mq/ ab	
Dotazione minima da localizzare:	370	mq

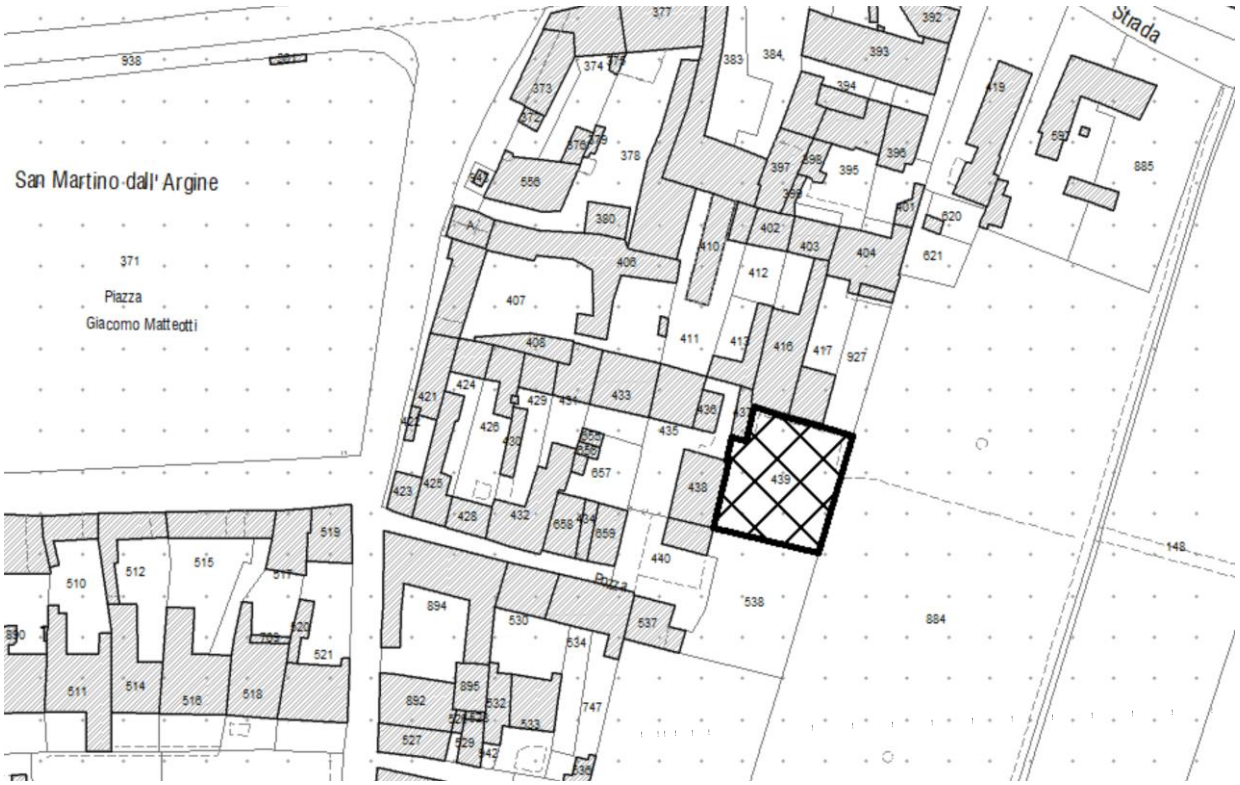
Destinazioni d'uso

Principale:	Residenza
Accessorie	Autorimesse pubbliche e private, uffici pubblici e privati, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, servizi pubblici o di int. pubblico o generale.
Non compatibile:	Produttivo, GSV, MSV centri di telefonia in sede fissa, attrezzature commerciali all'ingrosso, artigianato non individuabile nell'artigianato di servizio, attività industriali, agricole e ricettive.

Inquadramento aerofotogrammetrico

Inquadramento tavola PdR





Estratto di mappa catastale fg 8 particella 439

Area di Completamento/ PA Orti

Descrizione

L'area di completamento si colloca a Sud del centro abitato a margine del tessuto storico e del tessuto B1 – B2 a prevalenza residenziale. L'area ha accesso da via Spinata Valle. Si tratta di una porzione di territorio di ricucitura tra l'abitato storico, l'abitato di più recente formazione e le preesistenze artigianali presenti nell'intorno e direttamente confinanti con l'area stessa.

Vincoli e tutele

- Nessun elemento di interesse storico ambientale rilevato

Obiettivi generali

Ricucitura del centro abitato con l'ambito storico (NAF), intervento di completamento del tessuto urbano, ridefinizione dei margini urbani. L'intervento tende a riqualificare il tessuto funzionale all'area limitrofa attraverso il completamento del vuoto urbano.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- Si dovrà prevedere una viabilità interna al comparto che consenta l'accesso all'area da via Spinata Valle.
- Si dovrà prestare attenzione alle destinazioni funzionali limitrofe rispettando le corrette distanze in funzione delle attività insediate.
- L'insediamento dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto prevedendo una sistemazione paesistica tesa alla ricucitura del tessuto urbano consolidato esistente.
- Considerata la presenza di attività di piccolo artigianato prossime all'area, si potranno prevedere mix funzionali all'interno dell'area di completamento a patto che siano compatibili con la residenza che rimane la destinazione d'uso principale.
- Potrà essere stabilita dall'AC una dotazione di **standard di qualità aggiuntiva** finalizzate al miglioramento della qualità insediativa complessiva e dei livelli di dotazione di servizi e infrastrutture, anche non direttamente a servizio dell'ambito territoriale.

Parametri edificatori

ST	3.600	mq
UT	0,70	mq/mq
SL max	2.520	mq
Ab	38	ab
Hmax	3	piani
UF	0,25 – 0,70	mq/mq
IC	max 50 %	
IPF	max 30 %	

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

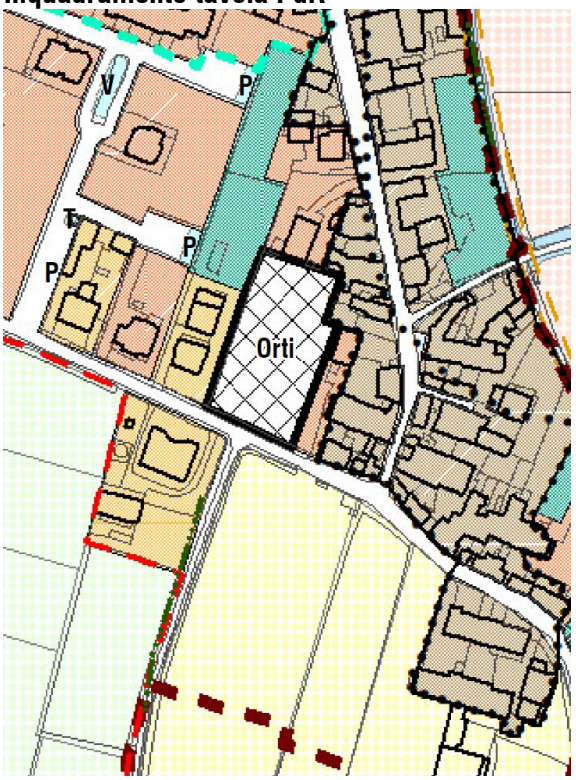
Dotazione dovuta:	53	mq/ ab
Dotazione minima da localizzare:	2.014	mq

Destinazioni d'uso

Principale:	Residenza
Accessorie	Autorimesse pubbliche e private, uffici pubblici e privati, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, servizi pubblici o di int. pubblico o generale.
Non compatibile:	Produttivo, GSV, MSV centri di telefonia in sede fissa, attrezzature commerciali all'ingrosso, artigianato non individuabile nell'artigianato di servizio, attività industriali, agricole e ricettive.

Inquadramento aerofotogrammetrico

Inquadramento tavola PdR



Estratto di mappa catastale fg 11 particella 147

Area di riqualificazione via Campagne

Descrizione

L'ambito in questione si trova su via Campagne, risulta essere un'edificazione disomogenea, legata all'ambito produttivo non attuato (e stralciato nella presente variante) ZTE 155. L'area risente anche del degrado ambientale in cui versa la dismissione dell'area inerti. Il tessuto si caratterizza con costruzioni residenziali e capannoni artigianali/ depositi. Si colloca a Sud-ovest del centro abitato circondata in prevalenza dall'ambito agricolo E1 agricolo strategico a caratterizzazione prevalentemente produttiva.

Vincoli e tutele

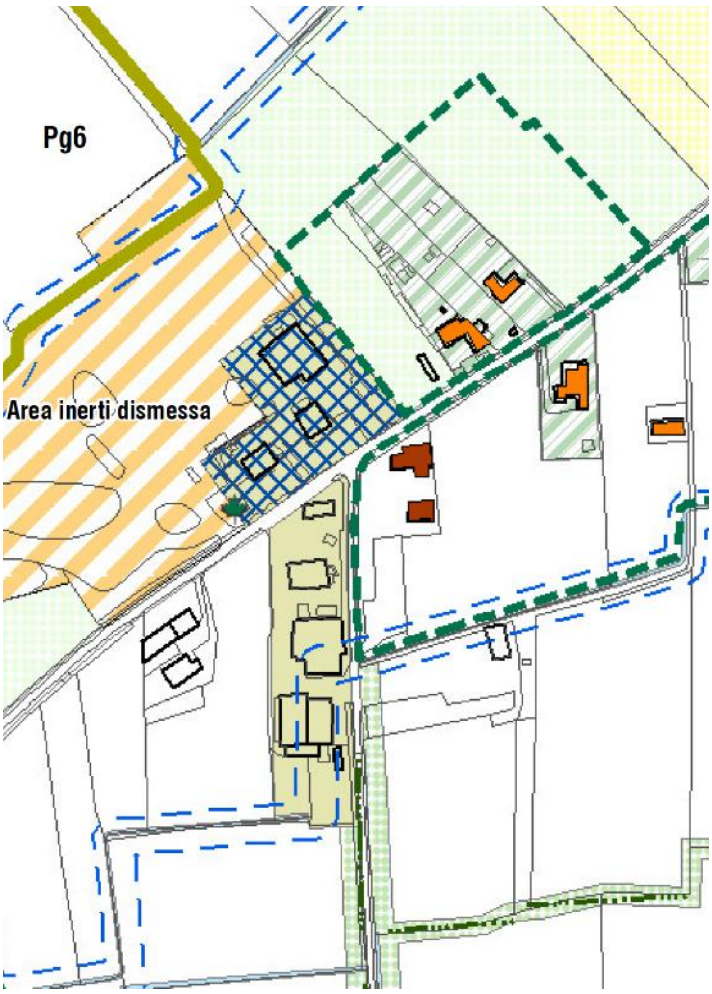
- Nessun elemento di interesse storico ambientale rilevato

Obiettivi generali

Ricucitura del centro abitato con l'ambito agricolo, intervento di completamento del tessuto urbano, ridefinizione dei margini urbani. L'intervento tende a riqualificare il tessuto funzionale attraverso la previsione di parcheggi su via Campagne.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- Realizzazione di parcheggi a servizio dell'edificazione di progetto e a ridosso di via Campagna al fine di assolvere alla carenza riscontrata.
- L'insediamento dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto prevedendo una sistemazione paesistica tesa alla ricucitura del tessuto urbano consolidato esistente.
- Si preveda una fascia di mitigazione del comparto verso l'area agricola.
- Potrà essere stabilita dall'AC una dotazione di **standard di qualità aggiuntiva** finalizzate al miglioramento della qualità insediativa complessiva e dei livelli di dotazione di servizi e infrastrutture, anche non direttamente a servizio dell'ambito territoriale.



Parametri edificatori

ST	5.970 mq
Volume	esistente
Hmax	esistente

Estratto di mappa catastale fg 11 mappali 591, 123, 393, 392, 381

Piano di recupero via Confine

Ortofloricoltura Pasetti

Descrizione

Si tratta di un lotto di terreno in parte edificato attualmente sede di un'ortofloricoltura che ha cessato l'attività, tale ambito è adiacente al nucleo storico (NAF), all'AT Confine ed all'attrezzatura di interesse sovralocale della casa di riposo. E' considerata una porzione di territorio di ricucitura tra l'abitato e le nuove previsioni insediative. Si dovrà prevedere un piano di recupero dell'area e dei fabbricati esistenti al fine di dare identità a questa porzione di terreno posta all'ingresso del paese provenendo da Bozzolo.

Vincoli e tutele

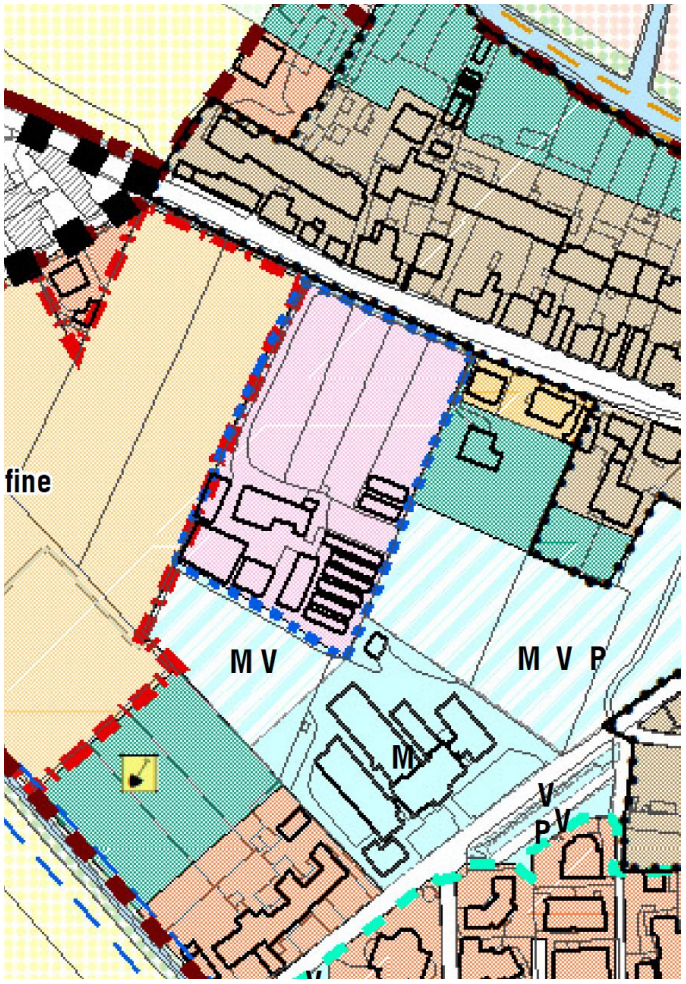
- Nessun elemento di interesse storico ambientale rilevato

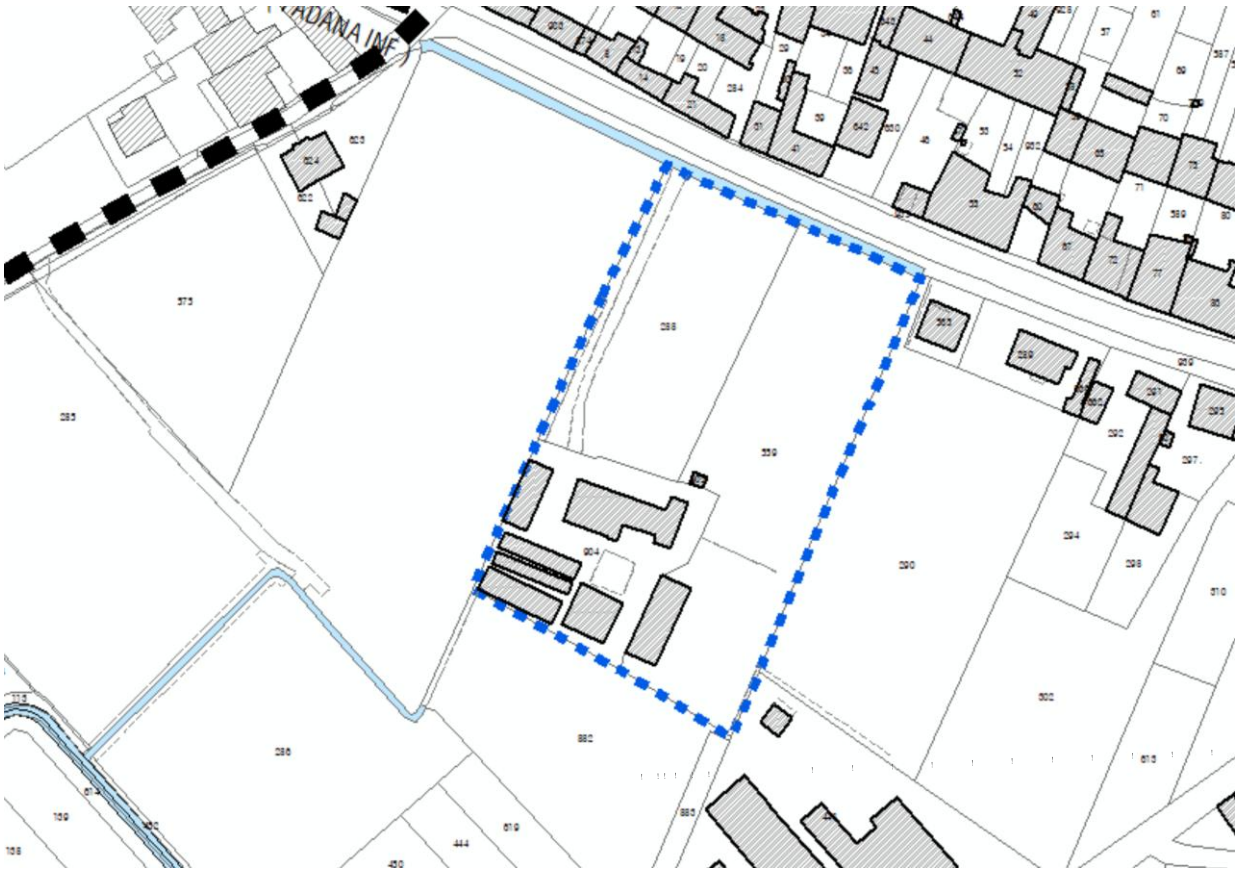
Obiettivi generali

Ricucitura del centro abitato con l'intorno e con il NAF, intervento di completamento del tessuto urbano, ridefinizione dei margini urbani. La dismissione dell'attività di ortofloricoltura porterà a dover ripensare l'intera area in funzione delle funzioni poste a margine della stessa area al fine di ricucire una porzione di territorio periferico.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- Si dovrà prevedere una viabilità d'accesso all'area.
- L'insediamento dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto prevedendo una sistemazione paesistica tesa alla ricucitura del tessuto urbano consolidato esistente.
- Si preveda una fascia di mitigazione dell'ambito di recupero verso le diverse funzioni attualmente insediate.
- Potrà essere stabilita dall'AC una dotazione di **standard di qualità aggiuntiva** finalizzate al miglioramento della qualità insediativa complessiva e dei livelli di dotazione di servizi e infrastrutture, anche non direttamente a servizio dell'ambito territoriale.





Estratto di mappa catastale
fg 8 particella 288, 904, 905 e 559