



Comune di Moglia

PGT

Variante n° 2

Piano di Governo del Territorio

(Redatto ai sensi della L. R n°12 dell' 11 marzo 2005 e s.m.i.)

EMISSIONE FORMALE PRO ADOZIONE DEL P.G.T. IN C.C.

DOCUMENTO DI PIANO

Disposizioni Attuative - allegato

Adottato dal Consiglio Comunale il
 con Delibera N°

Approvato dal Consiglio Comunale il
 con Delibera N°

Referenti istituzionali

La Sindaco: dott.ssa Simona Maretti

Il Segretario Comunale: dott.ssa Daniela Vallario

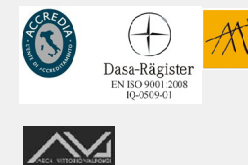
Il Responsabile del Servizio Tecnico: arch. Alessia Giovanelli

Valutazione Ambientale Strategica

Redattore Valutazione Ambientale Strategica:
 dott. biol. Gianluca Vicini

Redattori del P.G.T.

Progettisti Incaricati:



Capogruppo:
 arch. urb. Giovanni Zandonella Maiucco

arch. Vittorio Valpondi

Partecipazione Progettuale e gestione GIS:

dott. in arch. Sara Guernieri

Redattore componente Geologica/Idrogeologica del P.G.T.
 ENGEO s.r.l.

EMISSIONE DEL PRESENTE DOCUMENTO: 23 luglio 2018

VARIANTE N.2 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. DOCUMENTO DI PIANO

SCALA DI RAPPRESENTAZIONE

DESCRIZIONE

TAV.	REVISIONE	MODIFICA
DA DP All.	1	1

Disposizioni Attuative del Documento di Piano: Schede di dettaglio degli Ambiti di Trasformazione

Premessa

Le schede che seguono costituiscono documento di maggior dettaglio degli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Per tutto quanto in esse non espresso si rimanda alla normativa attuativa delle Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DP_DA)

Elenco degli Ambiti di Trasformazione

ATr 02	Moglia Ovest Via Verdi
ATp 05a	Moglia Nord Ovest Via Zucchi
ATp 05b	Moglia Nord Est Via Zucchi
ATp 06	Moglia Nord Est Nuova Rondò
ATp 07	Moglia Est Via Vanzetti Via Gramsci
ATr 08	Moglia Sud Est Via Brodolini
ATp 09	Moglia Ovest confine Reggiolo
ATp 10	Bondanello Nord Ovest
ATr 12	Bondanello Campo Sportivo
ATr 14	Moglia Arrigona

ATr 02

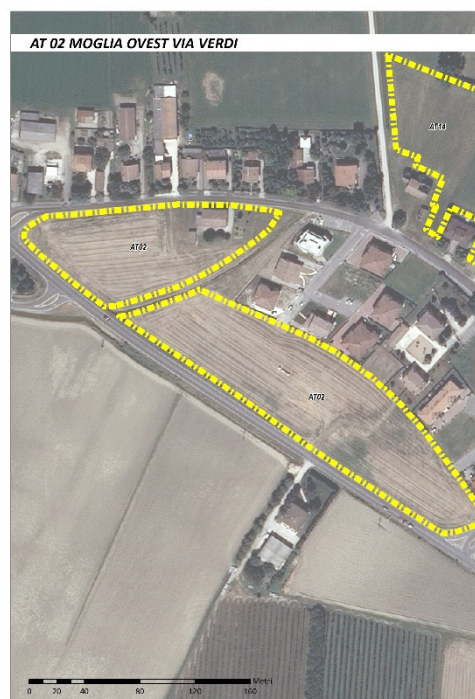
Moglia Ovest Via Verdi

UBICAZIONE Tra SP n. 50 e Via Verdi

DESCRIZIONE E OBIETTIVI Il comparto individua aree a trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente residenziale che si collocano a completamento del margine urbano chiuso tra la Strada Provinciale 50 e Via Verdi, occupando aree agricole intercluse – e per questo potenzialmente compromesse rispetto al loro valore produttivo agricolo - tra la strada e l'edificato.



Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto

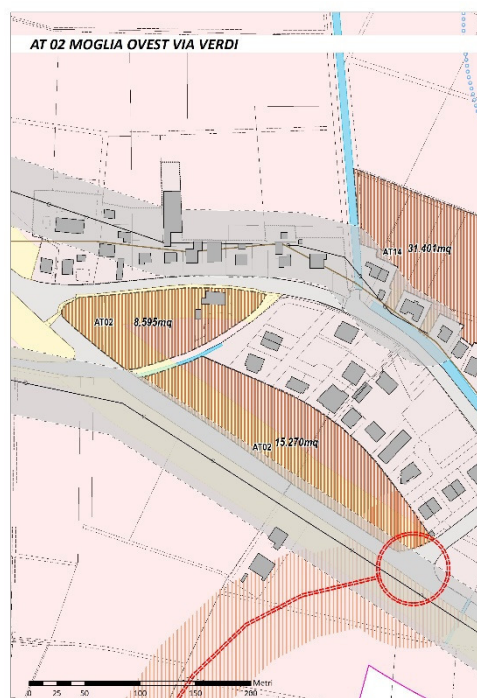
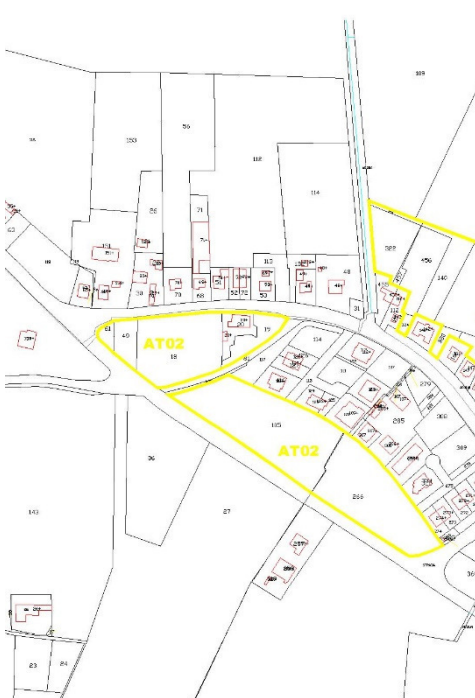


Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St - SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	DESTINAZIONE	It - SUDDIVISIONE INDICE TERRITORIALE GLOBALE (m ³ /m ²)	It g - INDICE TERRITORIALE GLOBALE (m ³ /m ²)	SUDDIVISIONE VOLUME MAX GLOBALE (m ³) (V= St*It)	V - VOLUMETRIA MAX ASSEGNATA GLOBALE INDEROGABILE (m ³) (V= St*It g)	AB - ABITANTI INSEDIABILI (AB= V/150 m ³ /m ²)	S- AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO) (m ²) (S= AB*26,5 m ²)
23.865	Residenziale	0,80 It BASE	0,96 It BASE + It PEREQUAZIONE	19.092 V BASE	22.147	127 AB BASE	3.373 S BASE
		0,16 It DA PEREQUAZIONE		3.055 V DA PEREQUAZIONE		20 AB DA PEREQUAZIONE	540 S DA PEREQUAZIONE

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Volumetria Massima inderogabile, secondo la formula: $I_f = V/S_f$ complessiva (Volumetria massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di volumetria derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di volumetria di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	<p>Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media</p> <p>Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni</p> <p>Classe di pericolosità sismica locale: Z2a / Z2b / Z4</p> <p>Sistema dei Vincoli: Verificare la dismissione degli allevamenti, in particolare quello presso la Corte Arrigona. Presenza di una previsione viabilistica nell'angolo suddest, costituito da una rotonda. Presenza di fascia di rispetto di un elettrodotto e di rispetto stradale.</p>
DESTINAZIONI D'USO	<p>PRINCIPALE: RESIDENZIALE</p> <p>ESCLUSA: INDUSTRIALE; ARTIGIANALE DI SERVIZIO MOLESTA</p> <p>Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP). È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento</p>
INDICAZIONI PROGETTUALI	<p>In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziali</p> <p>Parametri edificatori: Altezza massima dei fabbricati: 2 piani fuori terra + eventuale piano mansardato per un massimo di 8,50 m. misurato sul piano facciata dal marciapiede all'intradosso della gronda. Distanza minima dai confini di terzi e di Zona: m. 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile. Distacco dalle strade provinciali fuori dai centri abitati: m. 30,00 Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50 Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione. Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate Rapporto di copertura: 0,60 m²/m² Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: Gli edifici devono rispettare tipologie edilizie correnti e andamento orografico del terreno; i progetti attuativi sono condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee tavole prospettiche - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto. A livello morfologico si ponga attenzione alla contiguità fra le altezze delle costruzioni, in modo da evitare dislivelli accentuati. Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione. La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4, da concordarsi con la P.A. Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano DA_DP</p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<p>Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico, di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento; - la creazione della rete di scarico delle acque nere; creazione della rete di scarico delle acque bianche meteoriche raccolte per le sole strade e pavimentazioni dei parcheggi pubblici. Tutto il rimanente sarà drenato dalle aree scoperte dei singoli lotti; per affrontare gli eventi piovosi violenti, dovrà essere prevista, di concerto con l'ente gestore delle fognature, una rete di sfioro e di raccolta temporalmente differita in modo da non sovraccaricare la rete di scarico principale ed evitare fenomeni di allagamento stradale. - creazione di piste ciclopedonali; - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Le eventuali aree per servizi saranno destinate a verde attrezzato e parcheggi in sede propria (i parcheggi lungo le strade sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria facenti parte dell'organizzazione della viabilità)
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa potrà essere suddivisa al massimo in due sub-comparti (previo studio di fattibilità), secondo la articolazione urbanistica esistente, con programmi realizzativi e finanziari completamente autonomi.

ATp 05a

Moglia Nord-Ovest Via Zucchi

UBICAZIONE Via Don Ilario Zucchi

DESCRIZIONE E OBIETTIVI Il comparto individua le aree a trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva poste a nord del capoluogo, in continuità e a chiusura dei margini del tessuto edificato esistente a carattere produttivo a nord della Strada Provinciale 413. L'attuazione di tale ambito sopperisce alla necessità di un collegamento viabilistico alternativo alla suddetta S.P., in quanto si prevede la realizzazione di una viabilità interna di distribuzione. Essendo a diretto contatto con la campagna dovranno essere previste opere di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico.

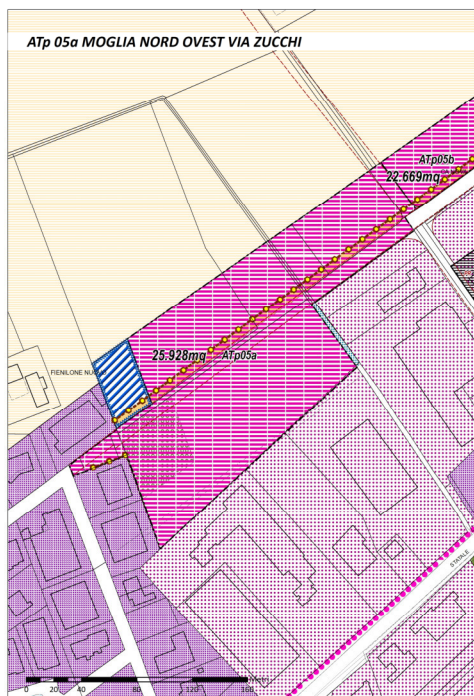


Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto

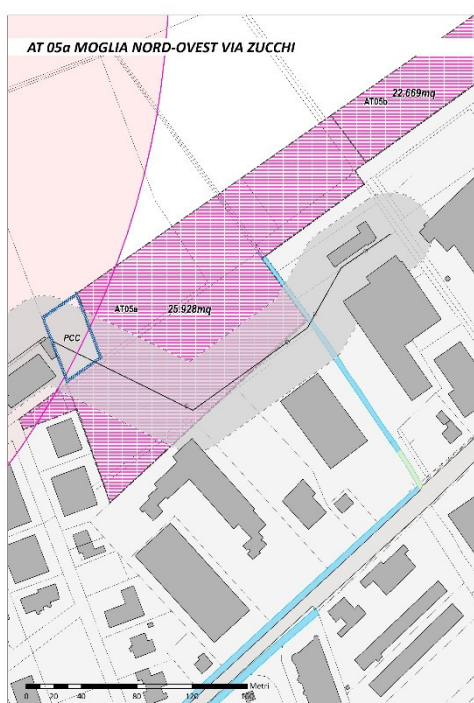
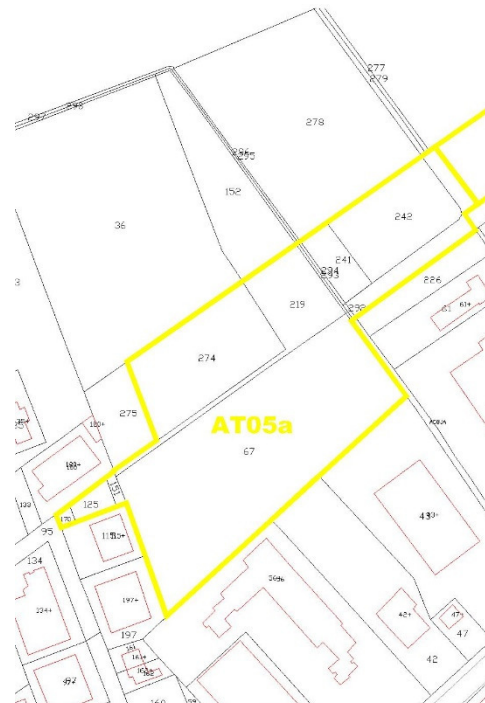


Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St - SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	DESTINAZIONE	Sf - SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA DI COMPARTO VIRTUALE (m ²) (Sf = St * 0,75)	If - SUDDIVISIONE INDICE FONDIARIO GLOBALE (m ² /m ²)	If g - INDICE FONDIARIO GLOBALE DI PGT (m ² /m ²)	SUDDIVISIONE SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE (m ²) (SLP = Sf * If)	SLP - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE INDEROGABILE (m ²) (SLP = Sf * If g)	S - AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO: DETERMINAZIONE INDEROGABILE) (m ²) (S = 10% SLP)
25.928	Impianti produttivi artigianali o industriali	19.446	0,60 If BASE	0,90 It BASE + It PEREQUAZIONE	11.668 SLP BASE	17.501	1.167 S BASE
			0,30 If DA PEREQUAZIONE		5.834 SLP DA PEREQUAZIONE		583 S DA PEREQUAZIONE

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Superficie Lorda di Pavimento Massima inderogabile, secondo la formula: $If = SLP/Sf$ complessiva (Superficie Lorda di Pavimento massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di SLP derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di SLP di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4 Sistema dei Vincoli: Verificare la presenza di elettrodotti, anche interrati, e del relativo rispetto. Presenza di un'area a verde alberata
DESTINAZIONI D'USO	PRINCIPALE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESCLUSE: INDUSTRIALI INSALUBRI E PER TRATTAMENTO RIFIUTI DI OGNI GENERE ANCHE VEGETALI, RESIDENZIALI, COMMERCIALI: PER VENDITA E/O PRODUZIONE DI ALIMENTARI. Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP)
INDICAZIONI PROGETTUALI	Parametri edificatori: Altezza massima: m. 10,50 ad intradosso della trave di copertura, massimo 3 piani fuori terra. Sono esclusi i volumi specificatamente tecnici. Distanza minima dai confini di terzi m. 5,00 e di Zona: m. 5,00, salvo autorizzazione amministrativa a ridurre tale distanza a 0 m. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile. Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50 Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione. Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate Rapporto di Copertura sul lotto: 0,65 m ² /m ² Percentuale del lotto a parcheggi pertinenziali: 10% della SLP insistente sul lotto Percentuale del lotto a verde pertinenziale: 10% da ubicare preferibilmente ai margini del lotto verso le pubbliche strade a miglioramento del decoro urbano e sui confini con ambiti agricoli come tampone ecologico paesaggistico o VAU. È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento Indice fondiario (If g) ai fini del calcolo dello standard: 0,90 m ² /m ² Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione. La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4, da concordarsi con la P.A. Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP)
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico, di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta: - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento, nonché la sistemazione delle connessioni con la viabilità esistente di via Zucchi e con la ex Statale; - la creazione della rete di scarico delle acque nere; creazione della rete di scarico delle acque bianche meteoriche raccolte per le sole strade e pavimentazioni dei parcheggi pubblici. Tutto il rimanente sarà drenato dalle aree scoperte dei singoli lotti. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione, lagune o fossati di stoccaggio temporaneo delle acque di sfioro ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario - creazione di piste ciclopedonali; - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Si consiglia di prevedere la realizzazione di piazzali per autocarri e autoarticolati
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub compartimenti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi sub-compartimenti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. L'area dovrà essere progettata secondo le indicazioni APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)

ATp 05b

Moglia Nord- Est Via Zucchi

UBICAZIONE Via Don Ilario Zucchi

DESCRIZIONE E OBIETTIVI Il comparto individua le aree a trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva poste a nord del capoluogo, in continuità e a chiusura dei margini del tessuto edificato esistente a carattere produttivo a nord della Strada Provinciale 413. L'attuazione di tale ambito sofferisce alla necessità di un collegamento viabilistico alternativo alla suddetta S.P., in quanto si prevede la realizzazione di una viabilità interna di distribuzione. Essendo a diretto contatto con la campagna dovranno essere previste opere di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico.

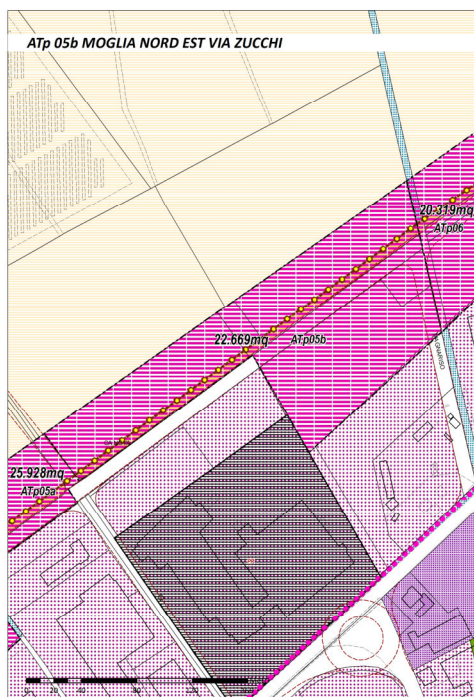
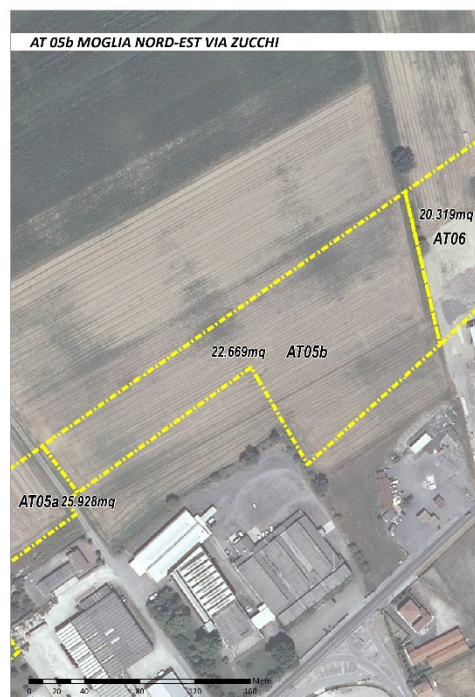


Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto



Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St- SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	DESTINA- ZIONE	Sf - SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA DI COMPARTO VIRTUALE (m ²) (Sf = St * 0,75)	If- SUDDIVISIONE INDICE FONDIARIO GLOBALE (m ² /m ²)	If g - INDICE FONDIARIO GLOBALE DI PGT (m ² /m ²)	SUDDIVISIONE SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE (m ²) (SLP = Sf * If)	SLP - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE INDEROGABILE (m ²) (SLP = Sf * If g)	S - AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO: DETERMINAZIONE INDEROGABILE) (m ²) (S = 10% SLP)
22.669	Impianti produttivi artigianali o industriali	17.002	0,60 If BASE	0,90 If BASE + If PEREQUAZIONE	10.201 SLP BASE	15.302	1.020 S BASE
			0,30 If DA PEREQUAZIONE		5.101 SLP DA PEREQUAZIONE		510 S DA PEREQUAZIONE

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Superficie Lorda di Pavimento Massima inderogabile, secondo la formula: If = SLP/Sf complessiva (Superficie Lorda di Pavimento massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di SLP derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di SLP di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4 Sistema dei Vincoli: Verificare la presenza di vicini allevamenti.
DESTINAZIONI D'USO	PRINCIPALE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESCLUSE: INDUSTRIALI INSALUBRI E PER TRATTAMENTO RIFIUTI DI OGNI GENERE ANCHE VEGETALI, RESIDENZIALI, COMMERCIALI: PER VENDITA E/O PRODUZIONE DI ALIMENTARI. Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP)
INDICAZIONI PROGETTUALI	In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive Parametri edificatori: Altezza massima: m. 10,50 ad intradosso della trave di copertura, massimo 3 piani fuori terra. Sono esclusi i volumi specificatamente tecnici. Distanza minima dai confini di terzi m. 5,00 e di Zona: m. 5,00, salvo autorizzazione amministrativa a ridurre tale distanza a 0 m. È ammessa la costruzione in aderenza o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile. Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50 Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione. Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate Rapporto di Copertura sul lotto: 0,65 m ² /m ² Percentuale del lotto a parcheggi pertinenziali: 10% della SLP insistente sul lotto Percentuale del lotto a verde pertinenziale: 10% da ubicare preferibilmente ai margini del lotto verso le pubbliche strade a miglioramento del decoro urbano e sui confini con ambiti agricoli come tampone ecologico paesaggistico o VAU. È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento Indice fondiario (If g) ai fini del calcolo dello standard: 0,90 m ² /m ² Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione. La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4, da concordarsi con la P.A. Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP)
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico, di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta: - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento, nonché la sistemazione delle connessioni con la viabilità esistente di via Zucchi e con la ex Statale; - la creazione della rete di scarico delle acque nere; creazione della rete di scarico delle acque bianche meteoriche raccolte per le sole strade e pavimentazioni dei parcheggi pubblici. Tutto il rimanente sarà drenato dalle aree scoperte dei singoli lotti. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione, lagune o fossati di stoccaggio temporaneo delle acque di sfioro ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario - creazione di piste ciclopedonali; - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Si consiglia di prevedere la realizzazione di piazzali per autocarri e autoarticolati.
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub comparti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi sub-comparti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. L'area dovrà essere progettata secondo le indicazioni APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)

ATp 06

Moglia Nord-Est Nuova Rondò

UBICAZIONE [Via IV Novembre](#)

DESCRIZIONE E OBIETTIVI Il comparto individua le aree a trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva poste a nord del capoluogo, in continuità e a chiusura dei margini del tessuto edificato esistente a carattere produttivo a nord della Strada Provinciale 413. L'attuazione di tale ambito sopperisce alla necessità di un collegamento viabilistico alternativo alla suddetta S.P., in quanto si prevede la realizzazione di una viabilità interna di distribuzione. Si ipotizza inoltre un futuro collegamento di detta viabilità interna con la Via Lunga S. Prospero. Essendo a diretto contatto con la campagna dovranno essere previste opere di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico.

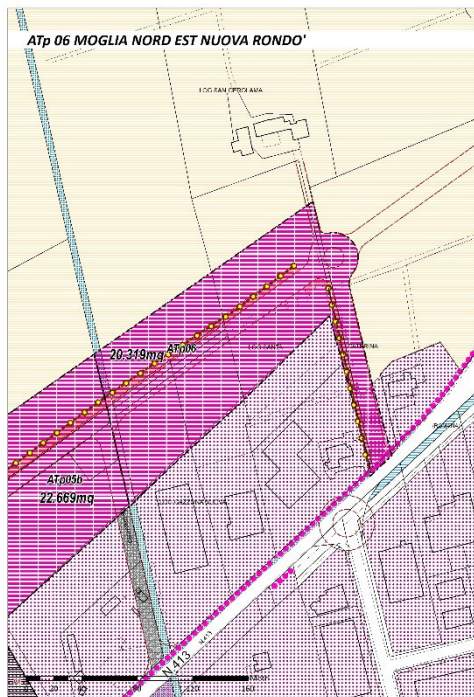


Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto

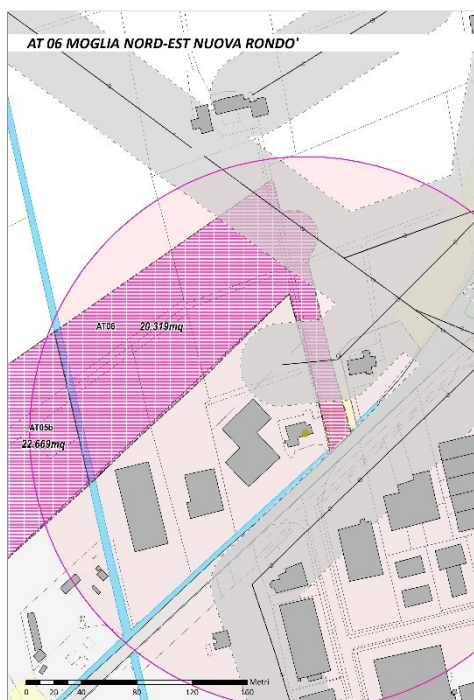
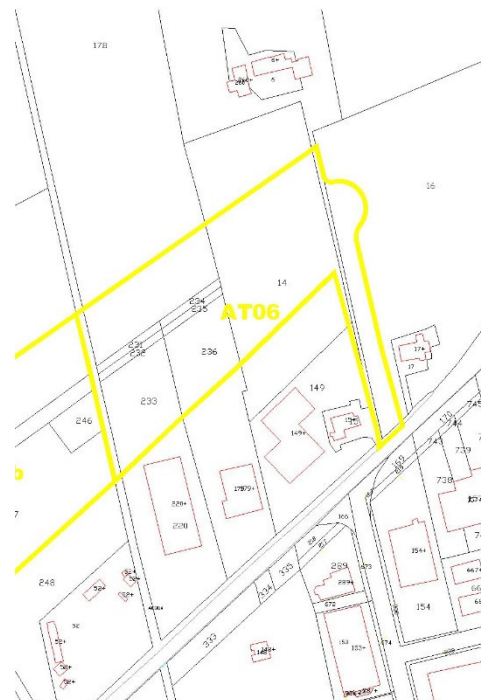


Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St- SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	DESTINA- ZIONE	Sf - SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA DI COMPARTO VIRTUALE (m ²) (Sf = St * 0,75)	If- SUDDIVISIO NE INDICE FONDIARIO GLOBALE (m ² /m ²)	If g - INDICE GLOBALE DI PGT (m ² /m ²)	SUDDIVISIONE SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE (m ²) (SLP = Sf * If)	SLP - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE INDEROGABILE (m ²) (SLP = Sf * If g)	S - AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO: DETERMINAZIONE INDEROGABILE) (m ²) (S = 10% SLP)
20.319	Impianti produttivi artigianali o industriali	15.239	0,60 If BASE 0,30 If DA PEREQUAZIONE	0,90 If BASE + If PEREQUAZIONE	9.144 SLP BASE 4.572 SLP DA PEREQUAZIONE	13.715	914 S BASE 457 S DA PEREQUAZIONE

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Superficie Lorda di Pavimento Massima inderogabile, secondo la formula: $If = SLP/Sf$ complessiva (Superficie Lorda di Pavimento massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di SLP derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di SLP di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4 Sistema dei Vincoli: Verificare la presenza di vicini allevamenti e relativa distanza di rispetto. Porre attenzione alle fasce di rispetto degli elettrodotti.
DESTINAZIONI D'USO	PRINCIPALE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESCLUSE: INDUSTRIALI INSALUBRI E PER TRATTAMENTO RIFIUTI DI OGNI GENERE ANCHE VEGETALI, RESIDENZIALI, COMMERCIALI: PER VENDITA E/O PRODUZIONE DI ALIMENTARI Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP)
INDICAZIONI PROGETTUALI	In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive Parametri edificatori: Altezza massima: m. 10,50 ad intradosso della trave di copertura, massimo 3 piani fuori terra. Sono esclusi i volumi specificatamente tecnici. Distanza minima dai confini di terzi: m. 5,00 e di Zona: m. 5,00, salvo autorizzazione amministrativa a ridurre tale distanza a 0 m. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile. Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50 Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione. Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate Rapporto di Copertura sul lotto: 0,65 m ² /m ² Percentuale del lotto a parcheggi pertinenziali: 10% della SLP insistente sul lotto Percentuale del lotto a verde pertinenziale: 10% da ubicare preferibilmente ai margini del lotto verso le pubbliche strade a miglioramento del decoro urbano e sui confini con ambiti agricoli come tampone ecologico paesaggistico o VAU. È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento Indice fondiario (If g) ai fini del calcolo dello standard: 0,90 m ² /m ² Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione. La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4, da concordarsi con la P.A. Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP)
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico, di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta: - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento, nonché la sistemazione delle connessioni con la viabilità esistente di via Zucchi e con la ex Statale; - la creazione della rete di scarico delle acque nere; creazione della rete di scarico delle acque bianche meteoriche raccolte per le sole strade e pavimentazioni dei parcheggi pubblici. Tutto il rimanente sarà drenato dalle aree scoperte dei singoli lotti. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione, lagune o fossati di stoccaggio temporaneo delle acque di sfioro ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario - creazione di piste ciclopedonali; - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Si consiglia di prevedere la realizzazione di parcheggi per autocarri e autoarticolati.
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub comparti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi sub-comparti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. L'area dovrà essere progettata secondo le indicazioni APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)

ATp 07

Moglia Est Via Vanzetti Via Gramsci

UBICAZIONE [Via Vanzetti Via Gramsci](#)

DESCRIZIONE E OBIETTIVI Il comparto individua le aree a trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva poste verso est dell'abitato, a sud delle aree industriali esistenti, come completamento necessario del comparto già attuato. L'ambito si incunea in zona agricola soggetta a Piano Particolareggiato denominato "Sistema Verde", avente finalità naturalistiche e paesaggistiche, e pertanto lungo il perimetro di contatto saranno realizzate opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.

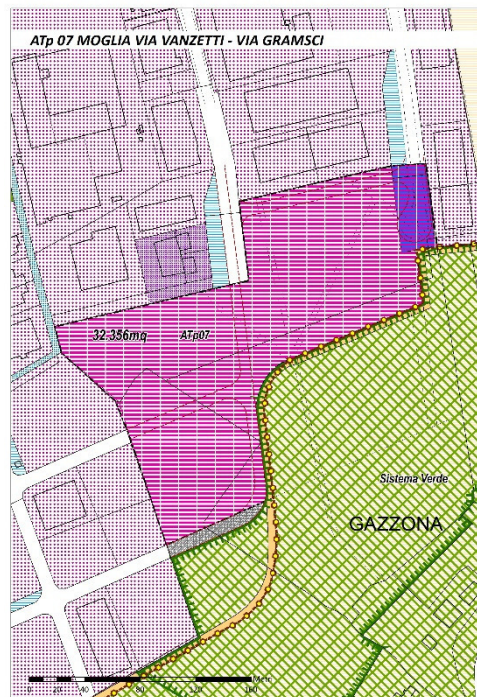


Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto

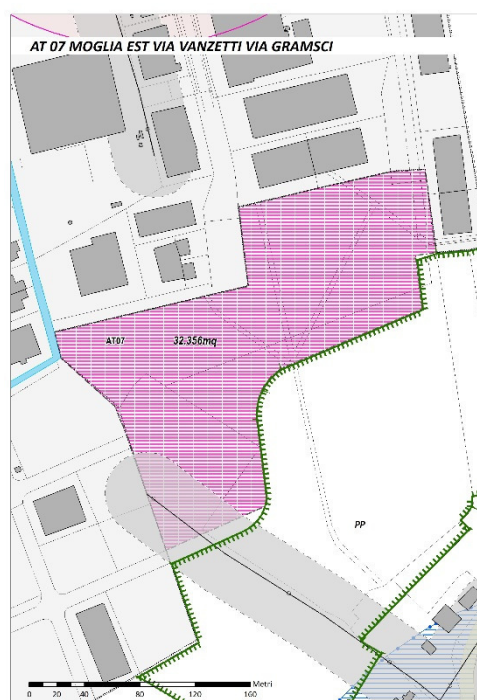
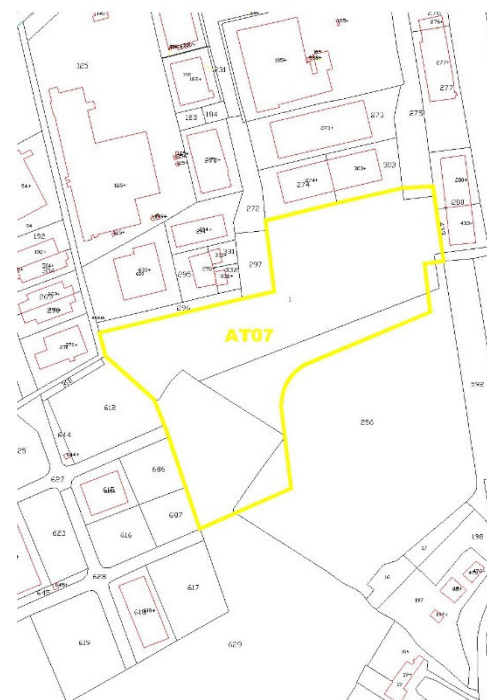


Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St- SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	DESTINA- ZIONE	Sf - SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA DI COMPARTO VIRTUALE (m ²) (Sf = St * 0,75)	If- SUDDIVISIONE INDICE FONDIARIO GLOBALE (m ² /m ²)	If g - INDICE FONDIARIO GLOBALE DI PGT (m ² /m ²)	SUDDIVISIONE SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE (m ²) (SLP = Sf * If)	SLP - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE INDEROGABILE (m ²) (SLP = Sf * If g)	S - AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO: DETERMINAZIONE INDEROGABILE) (m ²) (S = 10% SLP)
32.356	Impianti produttivi artigianali o industriali	24.267	0,60 If BASE	0,90 It BASE + It PEREQUAZIONE	14.560 SLP BASE	21.840	1.456 S BASE
			0,30 If DA PEREQUAZIONE		7.280 SLP DA PEREQUAZIONE		728 S DA PEREQUAZIONE

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Superficie Lorda di Pavimento Massima inderogabile, secondo la formula: $If = SLP/Sf$ complessiva (Superficie Lorda di Pavimento massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di SLP derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di SLP di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4 Sistema dei Vincoli: Presenza di fascia di rispetto di un elettrodotto
DESTINAZIONI D'USO	PRINCIPALE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESCLUSE: INDUSTRIALI INSALUBRI E PER TRATTAMENTO RIFIUTI DI OGNI GENERE ANCHE VEGETALI, RESIDENZIALI, COMMERCIALI: PER VENDITA E/O PRODUZIONE DI ALIMENTARI Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP)
INDICAZIONI PROGETTUALI	In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive Parametri edificatori: Altezza massima: m. 10,50 ad intradosso della trave di copertura, massimo 3 piani fuori terra. Sono esclusi i volumi specificatamente tecnici. Distanza minima dai confini di terzi m. 5,00 e di Zona: m. 5,00, salvo autorizzazione amministrativa a ridurre tale distanza a 0 m. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile. Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50 Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione. Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate Rapporto di Copertura sul lotto: 0,65 m ² /m ² Percentuale del lotto a parcheggi pertinenziali: 10% della SLP insistente sul lotto Percentuale del lotto a verde pertinenziale: 10% da ubicare preferibilmente ai margini del lotto verso le pubbliche strade a miglioramento del decoro urbano e sui confini con ambiti agricoli come tampone ecologico paesaggistico o VAU. È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento Indice fondiario (If g) ai fini del calcolo dello standard: 0,90 m ² /m ² Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione. La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4, da concordarsi con la P.A. Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP)
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico, di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta: - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento, nonché la sistemazione delle connessioni con la viabilità esistente; - la creazione della rete di scarico delle acque nere; creazione della rete di scarico delle acque bianche meteoriche raccolte per le sole strade e pavimentazioni dei parcheggi pubblici. Tutto il rimanente sarà drenato dalle aree scoperte dei singoli lotti. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione, lagune o fossati di stoccaggio temporaneo delle acque di sfioro ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario - creazione di piste ciclopedonali; - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Si consiglia di prevedere la realizzazione di parcheggi per autocarri e autoarticolati.
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub compartimenti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi sub-compartimenti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. L'area dovrà essere progettata secondo le indicazioni APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)

ATr 08

Moglia Sud-est Via Brodolini

UBICAZIONE [Via Basso](#)

DESCRIZIONE E OBIETTIVI Il comparto individua le aree di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente residenziale in direzione est dell'abitato di Moglia, immediatamente adiacenti all'area per impianti sportivi esistente. L'ambito si propone come soluzione di raccordo tra la viabilità proveniente da sud (Via Bassi) e quella delle aree prevalentemente produttive esistenti a nord (Via Nuvolari).

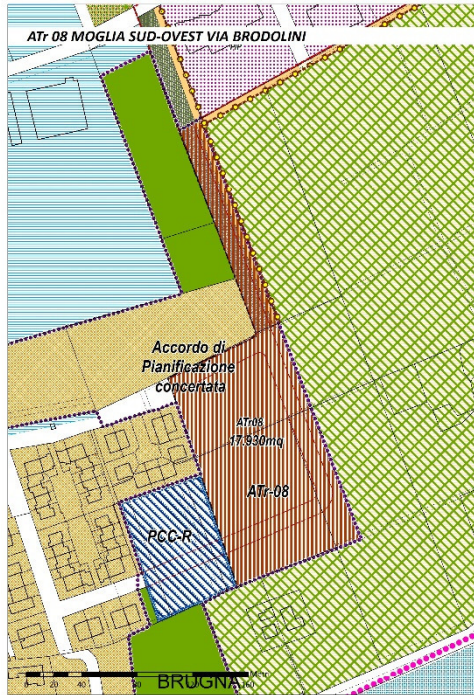


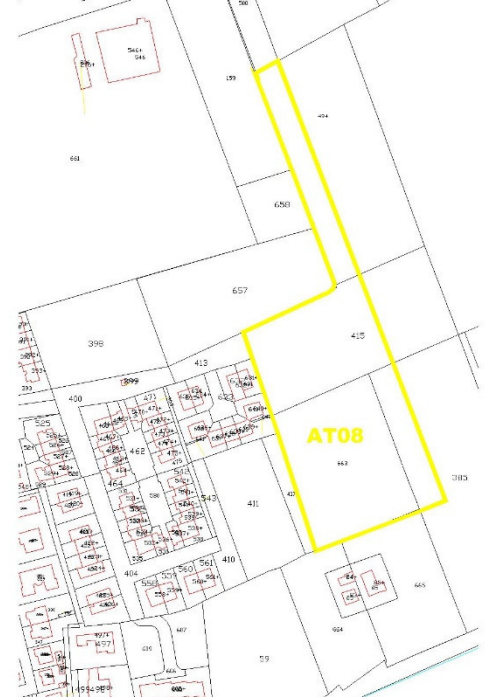
Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto



Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St- SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	DESTINA- ZIONE	It - SUDDIVISIONE INDICE TERRITORIALE GLOBALE (m ³ /m ²)	It g - INDICE TERRITORI ALE GLOBALE (m ³ /m ²)	SUDDIVISIONE VOLUME MAX GLOBALE (m ³) (V= St*It)	V - VOLUMETRIA MAX ASSEGNATA GLOBALE INDEROGABILE (m ³) (V= St*It g)	AB - ABITANTI INSEDIABILI (AB= V/150 m ³ /m ²)	S- AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO) (m ²) (S= AB*26,5 m ²)
17.930	Residenzial e	0,80 It BASE	0,96 It BASE + It PEREQUAZIONE	14.344 V BASE	17.213	96 AB BASE	2.534 S BASE
		0,16 It DA PEREQUAZIONE		2.869 V DA PEREQUAZIONE		19 AB DA PEREQUAZIONE	507 S DA PEREQUAZIONE

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Volumetria Massima inderogabile, secondo la formula: $I_f = V/S_f$ complessiva (Volumetria massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di volumetria derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di volumetria di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media/ 4 - sensibilità alta Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4 Sistema dei Vincoli: A sud si trova la fascia di rispetto dei corsi d'acqua dei 150 metri (D. Lgs. 42/2004)
DESTINAZIONI D'USO	PRINCIPALE: RESIDENZIALE Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP). È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento
INDICAZIONI PROGETTUALI	In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziali. La progettazione del comparto deve contenere lo studio idraulico. Parametri edificatori: Altezza massima dei fabbricati: 2 piani fuori terra + eventuale piano mansardato per un massimo di 8,50 m. misurato sul piano facciata dal marciapiede all'intradosso della gronda. Distanza minima dai confini di terzi e di Zona: m. 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile. Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50 Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione. Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate Rapporto di copertura: 0,60 m ² /m ² Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: Gli edifici devono rispettare tipologie edilizie correnti e andamento orografico del terreno; i progetti attuativi sono condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee tavole prospettiche - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto. A livello morfologico si ponga attenzione alla contiguità fra le altezze delle costruzioni, in modo da evitare dislivelli accentuati. Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione. Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano DA_DP
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Il comparto nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle seguenti opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta: - raccordo con la viabilità esistente a sud e a nord e a ovest, in particolare dovrà essere sistemato il tratto di strada proveniente da via Divisione Acqui, attualmente di proprietà comunale; - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento; - la creazione, in base ai risultati dello studio, di un sistema di scarico delle acque nere e delle acque piovane in grado di risolvere anche problematiche emerse negli ambiti contigui. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di laminazione, (utilizzo e potenziamento del bugno esistenti e del collegamento ai canali di irrigazione) innalzamento delle quote del terreno, ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario; - la creazione di piste ciclopedonali; - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Le eventuali aree per servizi saranno destinate a verde attrezzato e parcheggi in sede propria (i parcheggi lungo le strade sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria facenti parte dell'organizzazione della viabilità). L'amministrazione potrà richiedere cessioni extra-comparto.
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub-comparti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione.

ATp 09

Moglia Ovest confine Reggiolo

UBICAZIONE Strada Provinciale 47

DESCRIZIONE E OBIETTIVI Il comparto individua le aree a trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva poste verso il confine ovest del capoluogo, sul confine con Reggiolo e con Rolo.

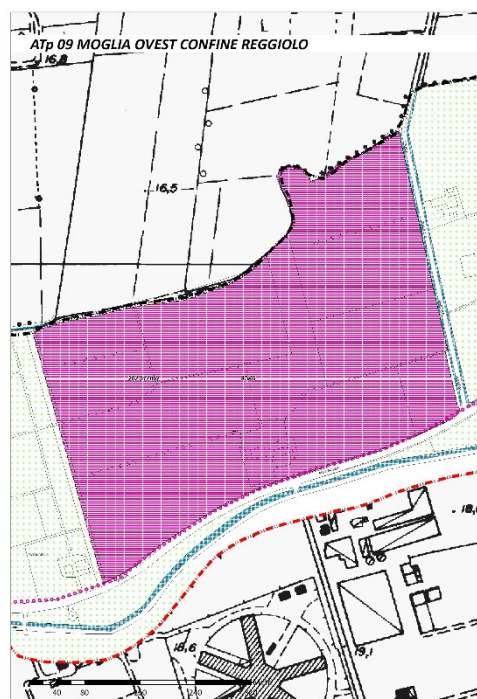


Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto

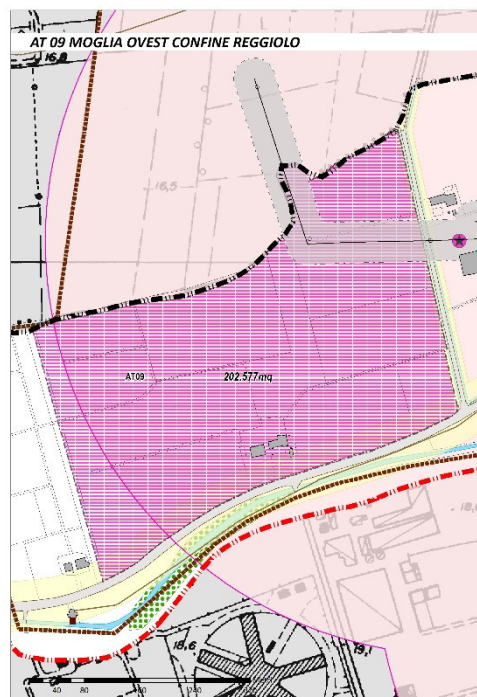
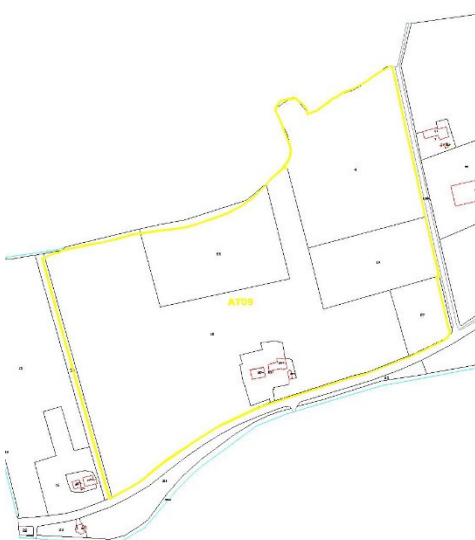


Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St- SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	DESTINA- ZIONE	Sf - SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA DI COMPARTO VIRTUALE (m ²) (Sf = St * 0,75)	If- SUDDIVISIONE INDICE FONDIARIO GLOBALE (m ² /m ²)	If g - INDICE FONDIARIO GLOBALE DI PGT (m ² /m ²)	SUDDIVISIONE SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE (m ²) (SLP = Sf * If)	SLP - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE INDEROGABILE (m ²) (SLP = Sf * If g)	S - AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO: DETERMINAZIONE INDEROGABILE) (m ²) (S = 10% SLP)
202.577	Impianti produttivi artigianali o industriali	151.933	0,60 If BASE	0,90 If BASE + If PEREQUAZIONE	91.160 SLP BASE	136.739	9.116 S BASE
			0,30 If DA PEREQUAZIONE		45.580 SLP DA PEREQUAZIONE		4.558 S DA PEREQUAZIONE

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Superficie Lorda di Pavimento Massima inderogabile, secondo la formula: If = SLP/Sf complessiva (Superficie Lorda di Pavimento massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di SLP derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di SLP di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4 Sistema dei Vincoli: Verificare la dismissione del vicino allevamento. Presenza di fascia di rispetto di un elettrodotto
DESTINAZIONI D'USO	PRINCIPALE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESCLUSE: INDUSTRIALI INSALUBRI E PER TRATTAMENTO RIFIUTI DI OGNI GENERE ANCHE VEGETALI, RESIDENZIALI, COMMERCIALI: PER VENDITA E/O PRODUZIONE DI ALIMENTARI Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP). È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento
INDICAZIONI PROGETTUALI	In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive. Le imprese produttive o terziarie da inserire dovranno avere caratteristiche compatibili con la presenza a sud di un caseificio e quindi dovranno essere preventivamente valutate dagli organi competenti in modo da non provocare inquinamento a livello ambientale. Il 30 % dei lotti edificabili dovrà essere destinato ad edificazione convenzionata con il comune. La realizzazione del comparto è subordinata alla concertazione con gli organi preposti alla realizzazione del raccordo autostradale Cispadana-Brennero e con i comuni limitrofi, tramite il coordinamento della Provincia di Mantova e Reggio Emilia ed ente gestore dell'infrastruttura stradale (Autobrennero spa) Parametri edificatori: Altezza massima: m. 10,50 ad intradosso della trave di copertura, massimo 3 piani fuori terra. Sono esclusi i volumi specificatamente tecnici. Distanza minima dai confini di terzi m. 5,00 e di Zona: m. 5,00, salvo autorizzazione amministrativa a ridurre tale distanza a 0 m. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile. Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50 Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione. Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate Rapporto di Copertura sul lotto: 0,65 m ² /m ² Percentuale del lotto a parcheggi pertinenziali: 10% della SLP insistente sul lotto Percentuale del lotto a verde pertinenziale: 10% da ubicare preferibilmente ai margini del lotto verso le pubbliche strade a miglioramento del decoro urbano e sui confini con ambiti agricoli come tampone ecologico paesaggistico o VAU. È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento Indice fondiario (If g) ai fini del calcolo dello standard: 0,90 m ² /m ² Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione. La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4, da concordarsi con la P.A. Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP).
OPERE DI URBANIZZAZIONE E PRIMARIA	Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico, di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta: - creazione di un rondò di accesso all'area sulla strada provinciale Moglia-Villanova-Reggiolo in asse con la strada proveniente da sud a fianco del caseificio e sistemazione delle connessioni con la viabilità esistente; - creazione di un collegamento viabilistico interno fra il rondò e la strada esistente a est del comparto in modo da eliminare l'attuale incrocio da nord; - creazione di canalizzazioni per lo scarico alle acque piovane con allacciamento alle acque superficiali esistenti; - per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di laminazione, ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario; - creazione di piste ciclopedonali; - creazione di un condotto di scarico per le acque nere all'abitato di Moglia laterale alla strada esistente; - Sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Si consiglia di progettare parcheggi ad uso di autocarri e autoarticolati.
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub comparti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi sub-comparti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. L'area dovrà essere progettata secondo le indicazioni APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)

ATp 10

Bondanello Nord-Ovest

UBICAZIONE [Via delle Rose](#)

DESCRIZIONE E OBIETTIVI Il comparto individua le aree di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva poste verso nordovest dell'abitato, oltre le aree produttive esistenti, e si pone come completamento dei margini edilizi esistenti. Lungo i margini che si affacciano su aree residenziali o su tratti di strada prospicienti aree residenziali dovranno essere previste opere di mitigazione attraverso la realizzazione di una fascia verde alberata.

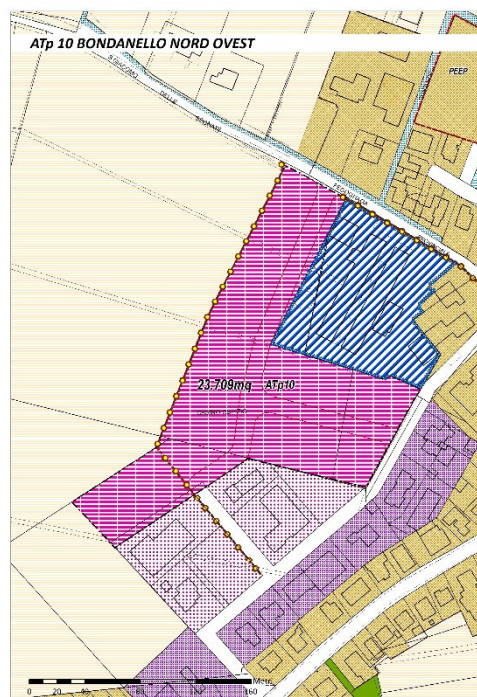


Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto

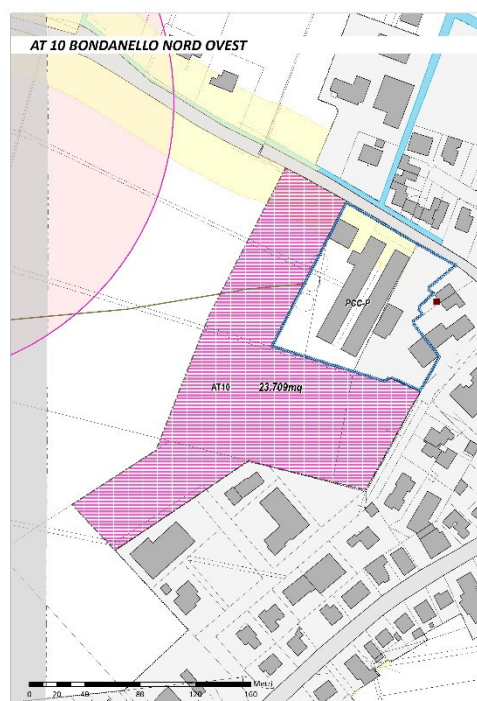
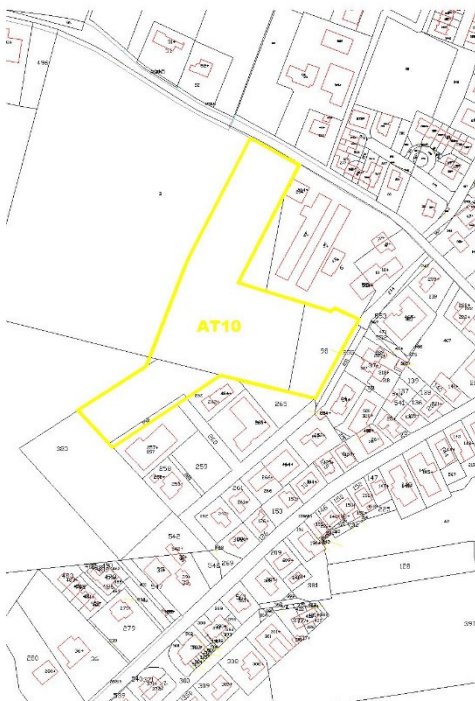


Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St- SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	DESTINA- ZIONE	Sf - SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA DI COMPARTO VIRTUALE (m ²) (Sf = St * 0,75)	If- SUDDIVISIONE INDICE FONDIARIO GLOBALE (m ² /m ²)	If g - INDICE FONDIARIO GLOBALE DI PGT (m ² /m ²)	SUDDIVISIONE SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE (m ²) (SLP = Sf * If)	SLP - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE INDEROGABILE (m ²) (SLP = Sf * If g)	S - AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO: DETERMINAZIONE INDEROGABILE) (m ²) (S = 10% SLP)
23.709	Impianti produttivi artigianali o industriali	17.782	0,60 IF BASE 0,30 IF DA PEREQUAZIONE	0,90 IF BASE + IF PEREQUAZIONE	10.669 SLP BASE 5.335 SLP DA PEREQUAZIONE	16.004	1.067 S BASE 553 S DA PEREQUAZIONE

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Superficie Lorda di Pavimento Massima inderogabile, secondo la formula: $If = SLP/Sf$ complessiva (Superficie Lorda di Pavimento massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di SLP derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di SLP di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media/ 4 - sensibilità alta Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4 Sistema dei Vincoli: -
DESTINAZIONI D'USO	PRINCIPALE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESCLUSE: INDUSTRIALI INSALUBRI E PER TRATTAMENTO RIFIUTI DI OGNI GENERE ANCHE VEGETALI, RESIDENZIALI, COMMERCIALI: PER VENDITA E/O PRODUZIONE DI ALIMENTARI Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP)
INDICAZIONI PROGETTUALI	In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive Parametri edificatori: Altezza massima: m. 10,50 ad intradosso della trave di copertura, massimo 3 piani fuori terra. Sono esclusi i volumi specificatamente tecnici. Distanza minima dai confini di terzi m. 5,00 e di Zona: m. 5,00, salvo autorizzazione amministrativa a ridurre tale distanza a 0 m. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile. Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50 Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione. Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate Rapporto di Copertura sul lotto: 0,65 m ² /m ² Percentuale del lotto a parcheggi pertinenziali: 10% della SLP insistente sul lotto Percentuale del lotto a verde pertinenziale: 10% da ubicare preferibilmente ai margini del lotto verso le pubbliche strade a miglioramento del decoro urbano e sui confini con ambiti agricoli come tampone ecologico paesaggistico o VAU. È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento Indice fondiario (If g) ai fini del calcolo dello standard: 0,90 m ² /m ² Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione. La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4, da concordarsi con la P.A. Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP).
OPERE DI URBANIZZAZIONE E PRIMARIA	Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico, di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta: - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento, nonché la sistemazione delle connessioni con la viabilità esistente; - la creazione della rete di scarico delle acque nere; creazione della rete di scarico delle acque bianche meteoriche raccolte per le sole strade e pavimentazioni dei parcheggi pubblici. Tutto il rimanente sarà drenato dalle aree scoperte dei singoli lotti. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione, lagune o fossati di stoccaggio temporaneo delle acque di sfioro ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario - creazione di piste ciclopedonali; - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Si consiglia di progettare la realizzazione di parcheggi atti alla sosta di autocarri e autoarticolati.
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub-comparti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub-comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. L'area dovrà essere progettata secondo le indicazioni APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)

ATr 12

Bondanello campo sportivo

UBICAZIONE Via Trivellano

DESCRIZIONE E OBIETTIVI Il comparto individua le aree di trasformazione urbanistica a destinazione di espansione prevalentemente residenziale in adiacenza a una corte rurale e all'ampliamento del campo sportivo.

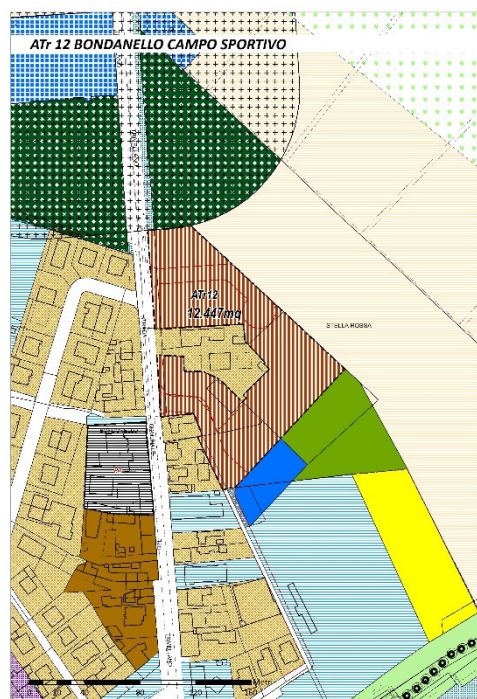


Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto

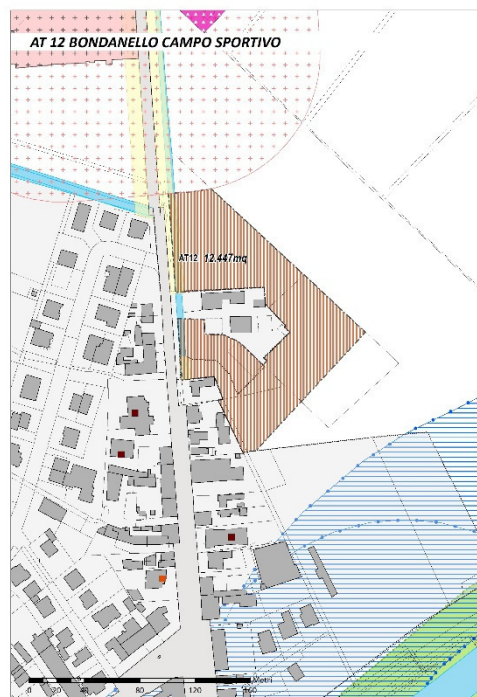


Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St- SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	DESTINA- ZIONE	It - SUDDIVISIONE INDICE TERRITORIALE GLOBALE (m ² /m ²)	It g - INDICE TERRITORI ALE GLOBALE (m ² /m ²)	SUDDIVISIONE VOLUME MAX GLOBALE (m ³) (V= St*It)	V - VOLUMETRIA MAX ASSEGNATA GLOBALE INDEROGABIL E (m ³) (V= St*It g)	AB - ABITANTI INSEDIABILI (AB= V/150 m ³ /m ²)	S - AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO: DETERMINAZION E INDEROGABILE) (m ²) (S = 10% SLP
12.447	Residenzial e	0,80 It BASE	0,96 It BASE + It PEREQUAZIONE	9.958 V BASE	11.949	66 AB BASE	1.759 S BASE
		0,16 It DA PEREQUAZIONE		1.992 V DA PEREQUAZIONE		13 AB DA PEREQUAZIONE	352 S DA PEREQUAZIONE
NOTA COGENTE		L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Volumetria Massima inderogabile, secondo la formula: $I_f = V/S_f$ complessiva (Volumetria massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di volumetria derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di volumetria di derivazione perequativa non potrà essere impiegata					
VINCOLI E CRITICITA'		Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4 Sistema dei Vincoli: -					
DESTINAZIONI D'USO		DESTINAZIONE PREVALENTE: Residenziale per un minimo di 60% di SLP dell'intero comparto; Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP). È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento					
INDICAZIONI PROGETTUALI		In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziali Parametri edificatori: Altezza massima dei fabbricati: 2 piani fuori terra + eventuale piano mansardato per un massimo di 8,50 m. misurato sul piano facciata dal marciapiede all'intradosso della gronda. Distanza minima dai confini di terzi e di Zona: m. 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile. Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50 Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione. Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate Rapporto di copertura: 0,60 m ² /m ² Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: Gli edifici devono rispettare tipologie edilizie correnti e andamento orografico del terreno; i progetti attuativi sono condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee tavole prospettiche - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto. A livello morfologico si ponga attenzione alla contiguità fra le altezze delle costruzioni, in modo da evitare dislivelli accentuati. Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione. La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4, da concordarsi con la P.A. Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano DA_DP					
OPERE DI URBANIZZAZIONE E PRIMARIA		Il comparto nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle seguenti opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta: - la sistemazione delle connessioni con la viabilità principale tramite la creazione di un accesso nuovo al campo sportivo esistente; - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento; - la creazione, in base ai risultati dello studio, di un sistema di scarico delle acque nere e delle acque piovane in grado di risolvere anche problematiche emerse negli ambiti contigui. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di laminazione, (utilizzo e potenziamento del bugno esistenti e del collegamento ai canali di irrigazione) innalzamento delle quote del terreno, ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario ; - la creazione di piste ciclopedonali; - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.					
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		Le aree per servizi potranno essere realizzate extra-comparto, in particolare per la realizzazione di parcheggi e verde attrezzato, secondo le quanto stabilito in sede di convenzionamento dalla Pubblica Amministrazione					
MODALITA' DI INTERVENTO		La pianificazione attuativa non è divisibile in sub-comparti.					

ATr 14

Moglia Arrigona

UBICAZIONE Strada Provinciale 60 bis

DESCRIZIONE E OBIETTIVI Il comparto individua le aree a trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente residenziale poste verso nord est del capoluogo. Lungo i margini che si affacciano su aree produttive dovranno essere previste opere di mitigazione attraverso la realizzazione di una fascia verde alberata.

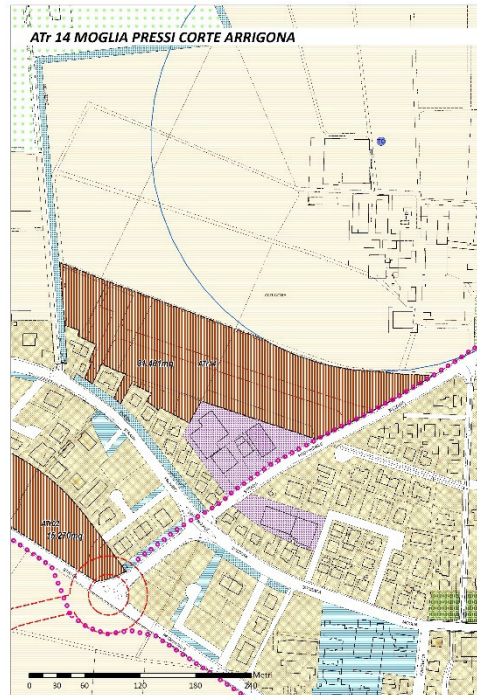


Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto

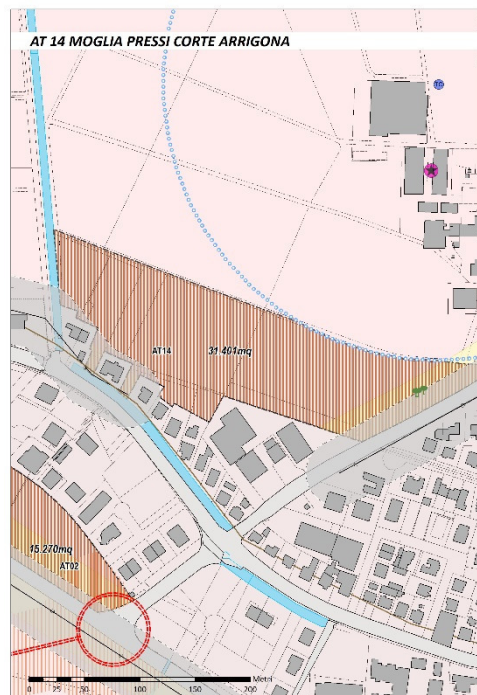
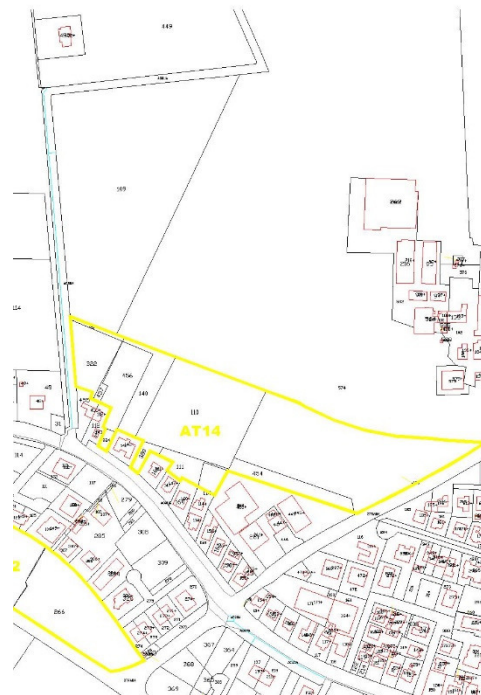


Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St- SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	DESTINA- ZIONE	It - SUDDIVISIONE INDICE TERRITORIALE GLOBALE (m ³ /m ²)	It g - INDICE TERRITORI ALE GLOBALE (m ³ /m ²)	SUDDIVISIONE VOLUME MAX GLOBALE (m ³) (V= St*It)	V - VOLUMETRIA MAX ASSEGNATA GLOBALE INDEROGABILE (m ³) (V= St*It g)	AB - ABITANTI INSEDIABILI (AB= V/150 m ³ /m ²)	S - AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO: DETERMINAZIONE INDEROGABILE) (m ²) (S = 10% SLP)
31.401	Residenziale	0,80 It BASE	0,96 It BASE + It PEREQUAZIONE	25.121 V BASE	30.145	167 AB BASE	4.438 S BASE
		0,16 It DA PEREQUAZIONE		5.024 V DA PEREQUAZIONE		33 AB DA PEREQUAZIONE	888 S DA PEREQUAZIONE

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Volumetria Massima inderogabile, secondo la formula: $I_f = V/S_f$ complessiva (Volumetria massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di volumetria derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di volumetria di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4 Sistema dei Vincoli: Verificare la dismissione degli allevamenti, in particolare quello presso la Corte Arrigona. Presenza di una fascia di rispetto per impianti fissi di telecomunicazioni sul confine nord
DESTINAZIONI D'USO	PRINCIPALE: RESIDENZIALE Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP). È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento
PARAMETRI EDIFICATORI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Parametri edificatori: Altezza massima dei fabbricati: 2 piani fuori terra + eventuale piano mansardato per un massimo di 8,50 m. misurato sul piano facciata dal marciapiede all'intradosso della gronda. Distanza minima dai confini di terzi e di Zona: m. 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile. Distacco dalle strade provinciali fuori dai centri abitati: m. 30,00 Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50 Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione. Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate Rapporto di copertura: 0,60 m ² /m ² Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: Gli edifici devono rispettare tipologie edilizie correnti e andamento orografico del terreno; i progetti attuativi sono condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee tavole prospettiche - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto. A livello morfologico si ponga attenzione alla contiguità fra le altezze delle costruzioni, in modo da evitare dislivelli accentuati. Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione. La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4, da concordarsi con la P.A. Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano DA_DP
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Il comparto nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle seguenti opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta: - la sistemazione delle connessioni con la viabilità principale esistente; - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento; - la creazione, in base ai risultati dello studio, di un sistema di scarico delle acque nere e delle acque piovane in grado di risolvere anche problematiche emerse negli ambiti contigui. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di laminazione, (utilizzo e potenziamento del bugno esistenti e del collegamento ai canali di irrigazione) innalzamento delle quote del terreno, ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario; - la creazione di piste ciclopedonali; - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Le eventuali aree per servizi saranno destinate a verde attrezzato e parcheggi in sede propria (i parcheggi lungo le strade sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria facenti parte dell'organizzazione della viabilità). Le aree per standard dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all'interno di ogni singolo sub-comparto attuativo
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub-comparti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione.

LEGENDA DELLA TAVOLA DEI VINCOLI

Legenda

- Confini Comunali (Mappa Catastale)
- Confini Provinciali (Carta Tecnica Regionale)
- Confini Regionali (Carta Tecnica Regionale)
- Aree idriche(Mappa Catastale)
- Nuclei di Antica formazione
- Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (Var n.2)

Sistema dei vincoli territoriali, paesaggistici, storico-culturali e ambientali

- Cimiteri esistenti / in progetto
- Beni culturali vincolati D.Lgs. 42/2004 ex lege 1089/39
- Beni culturali vincolati dallo strumento urbanistico comunale
- Beni ambientali vincolati D.Lgs. 42/2004 ex lege 1497/39
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Depuratori esistenti / in progetto
- Fascia di rispetto dei depuratori
- Canali storici
- Pozzi di captazione idrica
- Aree a rischio archeologico (fonte: Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia)
- Fascia di rispetto dei pozzi di captazione idrica - tutela assoluta mt.10
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici e relative sponde: rispetto fluviale di mt. 150. (fonte: SIBA; D.Lgs 42/2004)
- Fascia di rispetto dei pozzi di captazione idrica - mt.200
- Manufatti idraulici
- Elettrodotti
- Foreste e Boschi tutelati (D.Lgs 42/2004)
- Fascia di rispetto di prima approssimazione degli elettrodotti- mt.32
- Parco Locale d'Interesse Sovracomunale "Golene Foce Secchia"
- Impianti fissi di telecomunicazioni per la telefonia mobile (da 20 a 1.000 W; fonte: CASTEL)
- Elementi geomorfologici lineari (orli, paleovalvei, ecc)
- Rispetto impianti fissi di telecomunicazioni: (100 mt impianti <300 W; 250 mt impianti tra 300 e 1.000 W)
- Arginature
- Viabilità esistente
- Alberi monumentali
- Fasce di rispetto stradale (mt.30 strade tipo C; mt.10 strade tipo F; Fonte: Nuovo Codice della Strada)
- Gasdotti interrati

Allevamenti per specie allevata e n° di capi (Fonte: banca dati ATS e AUSL- 2017)

- bovini-sopra i 500 capi
- polli-superiori a 10.000 capi
- suini-sopra i 5.000 capi
- bovini-tra i 200 e i 500 capi
- polli-tra 5.000 e 10.000 capi
- suini-tra 1.000 e 5.000 capi
- bovini-tra i 10 e 200 capi
- polli-tra i 50 e i 1.000 capi (classe polli- tra i 1.000 e i 5.000 capi N.P.)
- suini-tra i 20 e i 1.000 capi
- bovini-sotto i 10 capi
- equini-sopra i 25 capi (classe equini- tra i 10 e i 25 capi N.P.)
- suini-sotto i 20 capi
- asini-sotto i 10 capi
- equini-sotto i 10 capi
- caprini e ovis -sotto i 10 capi
- Fascia di rispetto degli allevamenti attivi (Regolamento d'Igiene Comunale- Titolo II cap.15.2): bovini a carne bianca, polli e avicoli, suini - mt 600; altra categoria di bovini, ovini e caprini, equini e asini - mt.200

Ambiti di trasformazione del Documento di Piano

- Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale
- Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva

Ambiti di pianificazione del Piano delle Regole

- Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- Ambiti soggetti a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "Sistema Verde"

Viabilità in progetto

- Autostrada Regionale Cispadana in progetto
- Previsione viabilistica di collegamento
- ||| Fascia di rispetto della viabilità in progetto

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

INDICAZIONI GENERALI							QUOTE VOLUMETRICHE BASE		QUOTE VOLUMETRICHE DA PEREQUAZIONE			QUOTE VOLUMETRICHE E GLOBALI	ABITANTI INSEDIABILI		STANDARD			
Ambito di Trasformazione	destinazione	St Sup. Territoriale	Sup. Territoriale e di tessuto consolidato interno all'ambito	Vol Volume minimo per abitante L.gge 12-05	SL min standard mimimo L.gge 12-05	SL prog standard PGT	It base indice di dotazione base	V base volumetria massima dotazione base (V base = St * It base)	% agg Percentuale di volumetria aggiuntiva proveniente da perequazione	It da perequazione Indice di dotazione da perequazione (It da perequazione = It base * % agg)	V da perequazione volumetria massima da perequazione (V da perequazione = St * It da perequazione)	V volumetria massima globale assegnata inderogabile (V = V base + V da perequazione)	Ab base Abitanti insediabili dotazione base (di progetto) (Ab base = V base/Vol)	Ab perequazione Abitanti insediabili da perequazione (di progetto) (Ab perequazione = V da perequazione/Vol)	S min b Quantità di Standard dotazione base 26,5 mq/ab (S min b = Ab base * SL prog)	S min p Quantità di Standard di comparto derivanti da perequazione 26,5 mq/ab (S min p = Ab perequazione * SL prog)	S Quantità di standard di comparto (S = S min b + S min p)	% monetizz. Standard ammesse
		mq	mq	mc	mq/ab	mq/ab	mc/mq	mc	%	mc/mq	mc	mc	N°	N°	mq	mq	mq	
ATr-02	Residenziale	23.865	2.145	150	18	26,5	0,80	19.092	20	0,16	3.055	22.147	127	20	3.373	540	3.913	Secondo convenzione
ATr-08	Residenziale	17.930	0	150	18	26,5	0,80	14.344	20	0,16	2.869	17.213	96	19	2.534	507	3.041	Secondo convenzione
ATr-12	Residenziale	12.447	0	150	18	26,5	0,80	9.958	20	0,16	1.992	11.949	66	13	1.759	352	2.111	Secondo convenzione
ATr-14	Residenziale	31.401	0	150	18	26,5	0,80	25.121	20	0,16	5.024	30.145	167	33	4.438	888	5.326	Secondo convenzione
Totale		85.643	2.145					68.514			12.939	81.454	457	86	12.104	2.286	14.390	

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

INDICAZIONI GENERALI						QUOTE DI SUPERFICIE BASE		QUOTE DI SUPERFICIE DA PEREQUAZIONE			QUOTE DI SUPERFICIE GLOBALI	STANDARD			
Ambito di Trasformazione	destinazione	St Sup. Territoriale	Sup. Territoriale e di tessuto consolidato interno all'ambito	Sf Sup. fondiaria massima di comparto virtuale (Sf = St * 0,75)	If g Indice fondiario globale di PGT	If base indice fondiario dotazione base	SLP base Superficie lorda di pavimento virtuale inderogabile di comparto dotazione base (SLP base = Sf * If base)	% agg Percentuale di SLP aggiuntiva proveniente da perequazione	If da perequazione Indice fondiario da perequazione	SLP da perequazione Superficie lorda di pavimento massima inderogabile di comparto da perequazione (SLP da perequazione = Sf * If da perequazione)	SLP Superficie lorda di pavimento massima globale inderogabile di comparto (SLP = SLP base + SLP da perequazione)	S min b Quantità di Standard dotazione base 10% di SLP base (S min b = SLP base * 0,10)	S min p Quantità di Standard di comparto derivanti da perequazione 10% di SLP da perequazione (S min p = SLP perequazione * 0,10)	S Quantità di Standard di comparto 10% SLP (S = SLP * 0,10)	% monetizz. Standard ammesse
		mq	mq	mq	mc/mq	mq/mq	mq	%	mq/mq	mq	mq	mq	mq	mq	
ATp-05a	Produttivo	25.928	0	19.446	0,90	0,60	11.668	50	0,30	5.834	17.501	1.167	583	1.750	Secondo convenzione
ATp-05b	Produttivo	22.669	0	17.002	0,90	0,60	10.201	50	0,30	5.101	15.302	1.020	510	1.530	Secondo convenzione
ATp-06	Produttivo	20.319	0	15.239	0,90	0,60	9.144	50	0,30	4.572	13.715	914	457	1.372	Secondo convenzione
ATp-07	Produttivo	32.356	0	24.267	0,90	0,60	14.560	50	0,30	7.280	21.840	1.456	728	2.184	Secondo convenzione
ATp-09	Produttivo	202.577	0	151.933	0,90	0,60	91.160	50	0,30	45.580	136.739	9.116	4.558	13.674	Secondo convenzione
ATp-10	Produttivo	23.709	0	17.782	0,90	0,60	10.669	50	0,30	5.335	16.004	1.067	533	1.600	Secondo convenzione
Totale		327.558	0	245.669			147.401			73.701	221.102	14.740	7.370	22.110	