



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

Adottato dal Consiglio Comunale II  
con Delibera N° .....

Approvato dal Consiglio Comunale II  
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 Malucco



arch. Vittorio Valpondi

#### Partecipazione Progettuale e gestione GIS:

dott. In arch. Sara Guemieri

Redattore componente Geologica/Idrogeologica del P.G.T.  
ENGE0 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
<b>DA DP</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**Disposizioni Attuative del  
Documento di Piano**

Comune di Moglia (MN)

Piano di Governo del Territorio



---

## Disposizioni Attuative del DOCUMENTO DI PIANO

File PGT-DISPOSIZIONI DOCUMENTO DI PIANO\_VAR2-MOD1-REV1-A.docx

<b>ART.1</b>	<b>FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>5</b>
1.1	STRUMENTO URBANISTO DELLA REGIONE LOMBARDIA.....	5
1.2	FINALITA' DEL PGT.....	5
1.3	PRINCIPI .....	5
1.4	ATTUAZIONE .....	6
1.5	STRUTTURA.....	6
<b>ART.2</b>	<b>CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>8</b>
2.1	DOCUMENTO DI PIANO DEFINISCE: .....	8
2.2	IL DOCUMENTO DI PIANO (AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.8 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.): .....	8
2.3	REGIME GIURIDICO DEI SUOLI .....	10
2.4	VALIDITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	10
2.5	SERVIZI .....	11
2.6	ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	11
2.7	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	12
<b>ART.3</b>	<b>PEREQUAZIONE E TRASLAZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE .....</b>	<b>12</b>
3.1	REGOLAMENTAZIONE .....	12
3.2	PEREQUAZIONE.....	13
3.3	PEREQUAZIONE SEMI DIFFUSA, CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI .....	13
<b>ART.4</b>	<b>MITIGAZIONE AMBIENTALE .....</b>	<b>14</b>
4.1	SOSTENIBILITA' E MISURE COMPENSATIVE.....	14
<b>ART.5</b>	<b>MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO.....</b>	<b>15</b>
5.1	PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI .....	15
<b>ART.6</b>	<b>ART. 7 IMPOSTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI.....</b>	<b>17</b>
6.1	CRITERI DI INDIRIZZO.....	17
<b>ART.7</b>	<b>INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO .....</b>	<b>19</b>
7.1	DETERMINAZIONI GENERALI.....	19
<b>ART.8</b>	<b>PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.....</b>	<b>21</b>
8.1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATr).....	21
8.2	CARATTERI GENERALI DEGLI (ATr) .....	21
8.3	DESTINAZIONE PRINCIPALE:.....	21
8.4	DESTINAZIONI COMPLEMENTARI/COMPATIBILI CON ATR: .....	21
8.5	DESTINAZIONI ESCLUSE.....	22
8.6	MODALITÀ DI INTERVENTO .....	23
8.7	PARAMETRI EDIFICATORI ATR .....	23
8.8	DISTANZE MINIME ATR.....	25
<b>ART.9</b>	<b>PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE.....</b>	<b>26</b>
9.1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP) .....	26
9.2	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLE AREE PRODUTTIVE ( ATP) .....	26
9.3	CARATTERI GENERALI ( ATP) .....	27
9.4	DESTINAZIONE PRINCIPALE ( ATP) .....	27

9.5	DESTINAZIONI COMPLEMENTARI/COMPATIBILI ( ATP) .....	28
9.6	DESTINAZIONI ESLUSE ( ATP) .....	28
9.7	MODALITÀ DI INTERVENTO .....	29
9.8	PARAMETRI EDIFICATORI ATP: .....	29
9.9	DIMENSIONAMENTO E DISLOCAZIONE DEL VERDE.....	32
9.10	PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) .....	33
9.11	10.5 CARATTERISTICHE DI UN'AREA PRODUTTIVA A.P.E.A. (AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE) .....	33
<b>ART.10</b>	<b>NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE .....</b>	<b>37</b>
10.1	PER LE ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA VALGONO LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:.....	37
<b>ART.11</b>	<b>DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>38</b>
11.1	DISPOSIZIONI NORMATIVE DI INDIRIZZO PER IL PdS.....	38
<b>ART.12</b>	<b>DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>39</b>
12.1	DISPOSIZIONI NORMATIVE DI INDIRIZZO PER IL PDR .....	39
<b>ART.13</b>	<b>PIANI DI SETTORE.....</b>	<b>41</b>
13.1	DISPOSIZIONI NORMATIVE DI INDIRIZZO PER I PIANI DI SETTORE .....	41
13.2	PIANO LOCALE DI INTERESSE COMUNALE (PLIS) "PARCO DELLE GOLENE FOCE SECCHIA" .....	42
<b>ART.14</b>	<b>CONTRASTI E DEROGHE .....</b>	<b>42</b>
<b>ART.15</b>	<b>ART. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI - DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI- ERRORI MATERIALI.....</b>	<b>42</b>

## art.1 FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### 1.1 STRUMENTO URBANISTO DELLA REGIONE LOMBARDIA

1.1.1 Il Piano di Governo del Territorio (PGT) costituisce la norma urbanistica locale di indirizzo e controllo dell'attività urbanistico/edilizia dell'intero territorio comunale di Moglia (MN). E' lo strumento urbanistico introdotto in Regione Lombardia con la legge n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.. Il PGT ha sostituito il Piano regolatore generale come strumento di pianificazione urbanistica a livello comunale e ha lo scopo di definire l'assetto dell'intero territorio comunale in armonia con la pianificazione sovraordinata.

### 1.2 FINALITA' DEL PGT

1.2.1 Il PGT è ordinato ai seguenti fini :

- a) consolidare e potenziare il ruolo economico, sociale e culturale di Moglia nei confronti dell'ambito territoriale di confine lombardo-emiliano,;
- b) mantenere e valorizzare i caratteri paesistico - ambientali e di abitabilità del territorio;
- c) organizzare la rete infrastrutturale interna e di connessione con l'ambito lombardo-emiliano;
- d) migliorare i servizi a carattere locale, urbano e l'offerta extra-comunale;
- e) valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio;
- f) migliorare le opportunità degli abitanti, anche a seguito degli eventi sismici del 2012 che hanno significativamente ridotto le capacità attrattive residenziali le aspettative di competitività produttiva con i territori circostanti; mettere in atto politiche volte al contrasto del significativo calo demografico post sisma.

1.2.2 Le finalità del Piano sono perseguite aderendo ai principi di:

- a) partecipazione, attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali, salvaguardia della composizione sociale;
- b) sostenibilità dello sviluppo e valorizzazione delle risorse economiche locali;
- c) risparmio del suolo agricolo;

### 1.3 PRINCIPI

1.3.1 I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati a criteri di:

- a) Imparzialità;
- b) Economicità;

- c) Efficacia dell'azione amministrativa;
- d) Semplificazione delle procedure e comprensibilità da parte dei cittadini;
- e) Facile attuabilità delle scelte gestionali in rapporto alle potenzialità dell'apparato comunale e alle necessità di risparmio delle risorse pubbliche;
- f) Ottimizzazione delle risorse naturali;
- g) Miglioramento dei servizi pubblici.

## 1.4 ATTUAZIONE

1.4.1 Il Piano di Governo del Territorio si attua, col concorso delle differenti destinazioni di suolo urbano e dei benefici economici derivanti dalla sua attuazione, applicando i principi di perequazione, traslazione delle capacità edificatorie, flessibilità, compensazione e incentivazione come enunciati dall'art.11 della L.R. 12/05 e s.m.i., purché ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.

## 1.5 STRUTTURA

1.5.1 Il Piano di Governo del Territorio, ai sensi della L.U.R. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

A) Il Documento di Piano:

- Risulta compatibile con il *Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova* (PTCP);
- Risulta compatibile con il *Piano Territoriale e Paesistico della Regione* (PTR - PPS);
- Esplica la propria efficacia, disciplinando, anche tramite *Piani Settoriali*, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, sia operativa a breve e medio termine; il PGT ha carattere paesistico;
- È redatto con riferimento alle risultanze del *Rapporto Ambientale* (VAS);

B) il Piano delle Regole

- individua e norma le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa, le aree inedificabili e quelle a rischio di degrado e le aree a destinazione agricola;

C) il Piano dei Servizi (progetto della città pubblica e sociale)

- individua e norma le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, ivi compreso il sistema delle aree a verde atte a costituire corridoi ecologici di valore naturalistico, paesistico e di fruibilità da parte della popolazione e di tutela della presenza di specie vegetali ed animali.

## art.2 **CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

### 2.1 **DOCUMENTO DI PIANO DEFINISCE:**

- 2.1.1 il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, proponendo le eventuali modifiche/integrazioni della programmazione provinciale che si rendessero necessarie;
- 2.1.2 il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo ivi comprese le fasce di rispetto funzionali per strade, elettrodotti, antenne per telefonia mobile, ed ecologiche per corsi d'acqua, canali, corridoi delle reti ecologiche (RER, REP, REC)
- 2.1.3 le valutazioni di piano attinenti lo stato di attuazione dello strumento esistente e le politiche di sviluppo e di progetto così come i punti di criticità del Sistema.
- 2.1.4 l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.
- 2.2 **IL DOCUMENTO DI PIANO** (ai sensi e per gli effetti dell'art.8 della L.R. 12/2005 e s.m.i.) :
- 2.2.1 Individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicandone i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovra comunale;



- 2.2.2 Determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale; nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali; quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione del documento di piano illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole; determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovra comunale;
- 2.2.3 Dimostra la compatibilità delle politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- 2.2.4 Individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone indici e parametri urbanistico - edilizi, criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- 2.2.5 Stabilisce che nelle scelte pianificatorie venga rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica;

- 2.2.6 Determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovra comunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale; determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovra comunale.
- 2.2.7 Individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche
- 2.2.8 Dimostra la compatibilità delle politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- 2.2.9 Delinea i criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

### 2.3 REGIME GIURIDICO DEI SUOLI

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti, nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati e resi pubblici ai sensi di legge.

### 2.4 VALIDITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO

- 2.4.1 Il documento di piano ha validità quinquennale (fatte salve deroghe previste per legge regionale) ed è sempre modificabile. La revisione generale del DdP riattiva tale periodo di validità dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia della delibera di approvazione del PGT stesso.

## 2.5 SERVIZI

- 2.5.1 Per le aree prevalentemente residenziali soggette a piano attuativo e a convenzione la dotazione di aree per servizi minima è stabilita in 26,50 m<sup>2</sup>/abitante ( indipendentemente dalla dotazione affettiva risultante dal PdS) . Considerando una densità pari a 150 m<sup>3</sup>/abitante da individuare nei comparti, oppure monetizzabili secondo le modalità e le quantità minime previste “comparto per comparto”. I parcheggi di comparto ricavati lungo le strade (per un minimo 3 mq per abitante teorico insediabile) non sono computati come standard ma bensì come dotazioni di urbanizzazione primaria, così anche per le eventuali aree verdi di mitigazione ambientale (salvo diversa indicazione contenuta nelle schede di dettaglio allegate alle presenti Disposizioni Attuative)
- 2.5.2 Per le aree prevalentemente produttive la dotazione minima di aree per servizi, da sistemare prevalentemente a parcheggio e a verde è il 10% della SLP prevista (anche se non realizzata), i parcheggi da ricavarsi interamente nel comparto lungo le strade sono da considerarsi analogamente col precedente paragrafo, dotazioni di urbanizzazione primaria.
- 2.5.3 Per le aree commerciali di media o grande distribuzione, la dotazione minima di are per servizi, per almeno la metà a parcheggio, è fissata come da Piano dei Servizi e ,in carenza, dal Regolamento Regionale relativo alle attività commerciali.

## 2.6 ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

- 2.6.1 Il Documento di Piano è costituito dalle seguenti tipologie di elaborati:
- a) DP R: Relazione generale del Documento di Piano:
  - b) DA DP: Disposizioni Attuative limitate al Documento di Piano
  - c) DP (01÷20) elaborati cartografici in scala 1: 10.000 e 1:5000 su base cartografica catastale e CTR quali:
    - quadro ricognitivo di pianificazione sovraordinata e vincolistica;
    - quadro conoscitivo con sistemi della mobilità, urbano, del paesaggio e agricolo;
    - la carta delle sensibilità paesaggistica ;
  - d) DA DP All: Schede di dettaglio degli ambiti di trasformazione(allegato);

- e) allegati specialistici settoriali in materia idrogeologica, geologica e sismica.

## 2.7 EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

2.7.1 Il documento di piano, per le aree di trasformazione urbanistica ( individuate in specifica planimetria e soggette a pianificazione attuativa preventiva) individua il perimetro, le quantità massime e minime, le modalità di individuazione di sub comparti di pianificazione attuativa e gli impegni che ogni singolo comparto, nei singoli piani attuativi, deve assumere per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ,nonché le prescrizioni funzionali, dimensionali e tecniche d'ordine generale degli stessi piani attuativi. Tali condizioni e indicazioni hanno valore vincolante. In fase attuativa possono essere apportati parziali adattamenti per riconfinamenti o esclusione di aree di piccole dimensioni i cui proprietari non desiderino partecipare al comparto edificatorio, ecc., con l'obiettivo di migliorarne il disegno e la razionalità.

2.7.2 Per quanto riguarda le definizioni dei parametri edificatori e le norme specifiche di edificazione non contemplate nelle presenti Disposizioni si fa riferimento secondo criterio di analogia alle Disposizioni del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi, qualora il criterio sia ritenuto inapplicabile nel caso di specie, si farà riferimento oltre che alla normativa comunale (Regolamento Edilizio e di Igiene), a quella provinciale, regionale e statale.

## art.3 **PEREQUAZIONE E TRASLAZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE**

### 3.1 REGOLAMENTAZIONE

3.1.1 L'applicazione dei disposti di cui art 11 l.r. Lombardia n° 12/ 2005 in materia di compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica nel Comune di Moglia sono sott'ordinati ad uno specifico e distinto Regolamento che il comune di Moglia potrà adottare con deliberazione di C.C., dopo l'approvazione del presente PGT .

3.1.2 Il Regolamento di cui al precedente comma sarà costituito altresì di un Registro/Catasto delle "cessioni volumetriche".

## 3.2 PEREQUAZIONE

3.2.1 E' consentito, per le aree prevalentemente residenziali, traslare volumetrie tra i sub-comparti edificatori nei limiti indicati, traslandone in proporzione gli impegni di urbanizzazione primaria e secondaria. In tal caso deve essere formulato atto notarile sottoscritto dagli interessati registrato e trascritto.

## 3.3 PEREQUAZIONE SEMI DIFFUSA, CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI

3.3.1 Il Comune di Moglia adotta il sistema della perequazione diffusa per valorizzare il proprio patrimonio di diritti edificatori derivanti dalle aree per servizi non edificate, ma valorizzate da un indice planivolumetrico, che viene stabilito nel Piano dei Servizi. L'ammontare dei diritti edificatori cedibili e delle aree che intervengono per la formazione di questi ultimi viene rimandata al Regolamento di Perequazione e al Registro/Catasto delle cessioni.

3.3.2 I diritti edificatori acquisiti dal comune, attraverso una procedura di evidenza pubblica, potranno essere utilizzati in tutti gli ambiti di trasformazione nella misura prevista dal PGT e dal successivo Regolamento e negli ambiti di completamento del tessuto consolidato (TUC) a scopo di densificare la capacità residenziale esistente atta favorire di una minore esigenza di consumo di suolo agricolo. Da questo tipo di perequazione/traslazione sono esclusi il Nucleo di Antica Formazione (NAF) e il Tessuto T1.

3.3.3 L'acquisizione di diritti edificatori potrà essere utilizzata anche come sistema di premialità per il rinnovo di edifici fatiscenti mediate ristrutturazione o restauro e per i lavori necessari all'aumento della coibentazione termica dell'edilizia esistente o per il rinnovo dell'impiantistica termoelettrica tramite l'uso anche parziale di apparecchiature elettriche utilizzanti impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (solare-fotovoltaico ecc.). Questa misura ha lo scopo di ridurre il fabbisogno urbano di energia di origine fossile. Anche per questo caso verrà redatto un apposito Regolamento Termico allegato al Regolamento Edilizio che individuerà i quantitativi disponibili.

## art.4 MITIGAZIONE AMBIENTALE

### 4.1 SOSTENIBILITA' E MISURE COMPENSATIVE

4.1.1 Le dotazioni e i parametri di sostenibilità indicate dal PTCP di Mantova, da assumere come primo riferimento delle misure compensative sono :

- a) non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;
- b) non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- c) non meno del 25% di parcheggi in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico quali servizi sovralocali o nuclei commerciali appartenenti alla categoria della grande distribuzione di vendita (cioè maggiore di m<sup>2</sup> 1.500);
- d) impianti diffusi volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche. Possono concorrere alle misure di compensazione gli interventi per la creazione di nuove canalizzazioni di raccolta delle acque piovane, indicati negli impegni delle schede di progetto. Il tutto come introdotto e previsto dal PTCP della Provincia di Mantova, cui si rimanda.

## art.5 **MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

### 5.1 **PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI**

- 5.1.1 Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale. Le parti del territorio soggette a trasformazione urbanistica sono subordinate alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata; in assenza di tali strumenti sono ammesse solo le opere espressamente indicate nella normativa degli ambiti agricoli e quanto specificatamente precisato per le attività di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento laddove non denegate.
- 5.1.2 Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da una valutazione paesaggistica (laddove prevista) secondo procedure ordinarie, oppure, in luogo di questa, di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
- 5.1.3 Nei piani esecutivi le convenzioni devono prevedere, a cura e spese degli aventi titolo, i contenuti stabiliti dalla legislazione vigente.
- 5.1.4 I Piani esecutivi dovranno, di norma, essere estesi all'intera zona subordinata a pianificazione ma la convenzione allegata potrà essere limitata ad una parte della stessa zona; il Comune potrà inoltre stabilire che siano redatti piani esecutivi, estesi ad un ambito opportuno (sub-comparto funzionale), quando ne rilevi la necessità, in rapporto alla dimensione ed al tipo di interventi previsti ed al grado di urbanizzazione esistente all'intorno.
- 5.1.5 Tutti i piani esecutivi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalla legislazione vigente e come individuati dal Regolamento Edilizio. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
- a) la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
  - b) la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
  - c) l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
  - d) la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;

- e) lo studio relativo alla eliminazione delle barriere architettoniche per le aree stradali e gli accessi ai vari interventi;
- f) lo studio delle condizioni di smaltimento dei reflui di ogni tipo in rapporto alla capacità di ricezione dei sistemi esistenti; in particolare il calcolo e lo schema degli scarichi di acque nere, saponate e piovane in rapporto alla pluviometria della zona nonché gli allacci agli impianti esistenti e/o alla rete idrica superficiale per le acque piovane, con i rilevamenti dello stato esistente; gli studi, i rilevamenti, i calcoli e le soluzioni dovranno essere concordati con le aziende e gli enti competenti in materia;
- g) la compatibilità acustica, ai sensi di legge;
- h) la fattibilità geologica e sismica, ai sensi di legge e delle norme di PGT relative;
- i) le soluzioni adottate per rispondere alle problematiche paesistiche e ambientali quali terrapieni, barriere verdi, ecc.



- 5.1.6 I piani esecutivi previsti nelle apposite aree devono indicare, oltre alla suddivisione dei lotti ed alle caratteristiche plani volumetriche degli edifici, anche la loro utilizzazione.
- 5.1.7 Per le aree e gli interventi ricadenti in aree a Rischio Idraulico dovranno essere considerati e valutati, con idonea autocertificazione sottoscritta da un tecnico iscritto ad albo professionale, gli effetti del rischio e le ripercussioni sull'area di intervento e sulle aree limitrofe (a monte e a valle), sia in fase di cantiere sia ad opera ultimata.
- 5.1.8 All'interno dei perimetri dei piani attuativi già in attuazione alla data di adozione del PGT (comunque riportati nelle planimetrie di piano) valgono le norme urbanistiche previste dai piani attuativi approvati. Dopo l'adozione del PGT, nei Piani Attuativi che si trovassero nella condizione di non essere stati completati nei limiti temporali convenzionati sia nella opere di urbanizzazione, che negli degli interventi edificatori o in uno solo dei due casi, il completamento potrà avvenire nel rispetto delle norme di tessuto del Piano delle Regole per gli interventi sui tessuti da completare.
- 5.1.9 I piani vigenti potranno essere modificati su iniziativa dei privati interessati o dalla Amministrazione Comunale secondo le procedure di legge.

## art.6 **ART. 7 IMPOSTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI**

### 6.1 CRITERI DI INDIRIZZO

- 6.1.1 I piani attuativi devono essere fondati secondo i seguenti criteri, che hanno valore orientativo:
- a) sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica;
  - b) adeguato livello qualitativo di alloggi in risposta ai fabbisogni e alla domanda differenziata, evitando condizioni di ghettizzazione fisica e sociale;
  - c) eventuale inserimento di edilizia convenzionata (nei prezzi di vendita o di affitto);
  - d) eventuale realizzazione di alloggi assistiti (social housing) sempre in accordo e convenzione con la p.a.;
  - e) creazione di luoghi con forti centralità di quartiere;
  - f) inserimento paesistico delle trasformazioni;
  - g) cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici e altri parametri edilizi);
  - h) cura della compatibilità ambientale degli interventi;

- i) recupero di sistemazione a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate) e integrazione con il paesaggio agricolo nelle frange perimetriche;
- j) evitare la realizzazione di edifici privi di relazione con il contesto urbano;
- k) promozione di una corretta progettazione architettonica degli edifici;
- l) evitare gli usi impropri (quali depositi, discariche e orti urbani abusivi);
- m) cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle già esistenti;
- n) realizzazione , lungo le strade, di urbanizzazione primaria con un minimo di 3m<sup>2</sup>.per abitante teorico insediabile;
- o) organizzazione dei percorsi ciclopedonali;
- p) realizzazione di un sistema continuo di aree verdi con la creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi;
- q) potenziamento di filari e altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche e di formazione di una rete verde urbana;
- r) integrazione tra servizi pubblici e tra servizi pubblici e servizi privati;
- s) cura della sistemazione anche fruitiva degli spazi aperti e della dotazione qualitativa di aree a verde, connessioni del verde coi servizi;
- t) rinnovo e rilancio del sistema commerciale urbano
- u) sostegno alla creazione di nuovi esercizi di vicinato, localizzati nell'ambito dei sistemi commerciali/residenziali urbani;
- v) creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività para-commerciali, direzionali, funzioni culturali e del tempo libero);
- w) cura dell'attrattività e presenza di un adeguato mix merceologico;
- x) riduzione delle emissioni di gas climalteranti;
- y) diffusione utilizzo di tecnologie innovative;
- z) contenimento dell'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico e campi elettromagnetici);
- aa) tutela della qualità dei terreni e della falda;
- bb) promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto;
- cc) evitare l'interferenza con le linee elettriche aeree che, ove presenti, dovranno essere interrato a cura e spese dei soggetti attuatori;
- dd) sostegno alle pratiche di risparmio ed uso efficiente dell'energia;
- ee) promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili (es: solare e fotovoltaico) e valorizzare il contributo degli auto-produttori;

- ff) mantenimento di superfici di drenaggio in accordo con le indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia;
- gg) smaltimento delle acque bianche (separato dalle acque nere e saponate) tramite la realizzazione di vasche di laminazione, subirrigazione o nelle acque superficiali in accordo con le indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia.

## **art.7 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO**

### **7.1 DETERMINAZIONI GENERALI**

- 7.1.1 Sono delimitate sul territorio comunale, mediante un perimetro grafico, le Aree di Trasformazione, definite per comparti unitari all'interno dei quali gli interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.
- 7.1.2 Il soggetto promotore presenta istanza per l'avvio del Piano attuativo indicando in via sommaria ciò che intende realizzare in termini di perimetrazione, di destinazioni e tipologie edilizie. Il Comune valuta la richiesta e per tali aree indica le caratteristiche dell'intervento e la specificazione dei contenuti previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata e per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e la dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi e della scheda di dettaglio.
- 7.1.3 Sulle aree/ambiti di trasformazione (e comunque nelle aree assoggettate dal Piano a titolo abilitativo convenzionato) è consentita la individuazione di sub-comparti di pianificazione attuativa.
- 7.1.4 Condizioni per la suddivisione di un piano attuativo in sub-comparti funzionali:
  - a) venga individuato un piano-programma complessivo di realizzazione delle opere previste tramite studi di fattibilità estesi a tutto il comparto con piani finanziari complessivi relativi a tutte le opere da svolgere e per tutti i sub-comparti ipotizzati;
  - b) ad ogni sub-comparto di pianificazione siano assegnate le opere spettanti rispetto al quadro complessivo in proporzione alla volumetria o alla superficie lorda da realizzare;
  - c) la realizzazione per parti degli interventi previsti di urbanizzazione primaria e secondaria
  - d) i sub comparti rappresentino lotti funzionali e funzionanti ad ogni singolo stadio di realizzazione ;

- e) non vengano danneggiate o sfavorite le possibilità di corretta pianificazione dei comparti successivi;
- f) vengano individuate tutte le condizioni tecnico/amministrative e finanziarie per una equa ripartizione degli impegni tra tutti gli operatori del comparto e perché le opere previste siano completate in tutte le loro parti per essere funzionanti;

7.1.5 In sede di approvazione del piano attuativo sono consentite modifiche alle condizioni tecniche specifiche delle opere previste (andamento, posizione, dimensione, calibri, ecc.), qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, (previo parere degli organi competenti se necessario) le ritenga utili a conseguire una migliore efficacia di programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi (la posizione della viabilità, dei fossi, degli elementi naturali, è pertanto da considerarsi indicativa in tal senso).

7.1.6 In sede di pianificazione esecutiva deve essere svolta una verifica puntuale dei vincoli esistenti (anche se questi non fossero indicati nelle tavole e nelle schede di Piano, ma l'ufficio comunale ne riscontrasse la presenza o l'entrata in vigore a seguito dell'approvazione del PGT e dei suoi allegati) in particolare quelli geologici, idrogeologici e sismici, ambientali, quelli relativi alle distanze dalle costruzioni agricole, le incompatibilità con altre attività, della presenza di aree di rispetto e di inedificabilità, mediante rilievo strumentale da riportare nella tavola planimetrica dello stato attuale. La sola presenza del vincolo sarà inoltre riportata mediante idonea campitura o linea di evidenza nel planivolumetrico di progetto.

7.1.7 Dovranno inoltre essere puntualmente approfonditi con gli Enti di competenza i servizi idrici di captazione, adduzione e distribuzione, fognatura e depurazione, distribuzione energia e gas, reti di comunicazione telefonica e trasmissione dati. Le eventuali promiscuità fra attività residenziali e produttive dovranno essere preventivamente valutate con gli organi competenti preposti al controllo sanitario e ambientale.

## art.8 **PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

### 8.1 **AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATr)**

8.1.1 La variante al PGT 2018 prevede i piani attuativi residenziali denominati:

- A) ATr 02 Moglia Ovest Via Verdi
- B) ATr 08 Moglia sud-est via Brodolini
- C) ATr 12 Bondanello Campo sportivo
- D) ATr 14 Moglia Arrigona

8.1.2 *Principio di invarianza volumetrica*: la volumetria individuata e assegnata ai vari ambiti di trasformazione residenziale dalle schede di dettaglio (ATr) è invariabile anche in caso di modifica dei confini dell'ambito derivanti da operazioni di ri-confinamento o lievi variazioni di carattere funzionale alla corretta fruizione dell'ambito, che comportino modifiche in più o in meno alla Superficie Territoriale individuata nella scheda di dettaglio.

### 8.2 **CARATTERI GENERALI DEGLI (ATr)**

8.2.1 Gli ATr interessano aree generalmente poste a margine del consolidato, che implicano il potenziamento e l'integrazione del sistema viario esistente e che implicano il rapporto paesistico tra le aree della città consolidata e le aree di zona agricola e di zona per servizi.

### 8.3 **DESTINAZIONE PRINCIPALE:**

8.3.1 Residenziale per un minimo del 60% di SLP dell'intero comparto.

### 8.4 **DESTINAZIONI COMPLEMENTARI/COMPATIBILI CON ATr:**

8.4.1 Negli ATr residenziali sono ammesse destinazioni complementari, dunque compatibili con la zona, che sono elencate a seguire e che vanno intese come attività non escluse.

#### 8.4.2

- a) esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o attività para-commerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili;
- b) attività terziarie-direzionali e ricettive;

- c) destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, esercizi commerciali, di somministrazione o para-commerciali, con superficie di vendita nei limiti fissati dalle norme specifiche;
- d) attività produttive artigianali compatibili con la residenza, non inquinanti e/o moleste (per quanto concerne il rumore, il rischio del traffico, l'odore, la qualità dell'aria e della luce) fino a un massimo del 10% della SLP ammissibile nel comparto;
- e) tra le attività produttive è ammessa l'orticoltura biologica e la floricoltura ;
- f) Negli ATr sono ammesse le politiche dei disposti VAU ( Verde Arborato Urbano) in esclusiva ottemperanza dello specifico regolamento .

## 8.5 DESTINAZIONI ESCLUSE

8.5.1 Negli ATr residenziali sono da ritenersi escluse in quanto non compatibili le destinazioni indicate a seguire

- a) terziaria/direzionale per medie e grandi strutture di vendita come da norme specifiche sul settore commerciale e comunque eccedente il 40 % della SLP prevista per l'intero comparto di trasformazione urbanistica, indipendentemente dalla divisione in sub comparti di pianificazione attuativa, attuati o da attuare.
- b) produttiva industriale, produttiva artigianale molesta.
- c) agricola, salvo i casi particolari motivatamente derogati dalla P.A..

## 8.6 MODALITÀ DI INTERVENTO

- 8.6.1 Sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo Piano Attuativo da sottoporre alla verifica dell' U.T.C. e successiva azione amministrativa di approvazione e convenzionamento.
- 8.6.2 L'edilizia economica popolare potrà essere realizzata con i Piani di Zona, ai sensi della L. 167/62, o con edilizia convenzionata, ai sensi dell'art.18 del D.Lg.s.380/2001 e s.m.i.
- 8.6.3 Tutti gli ATr possono essere eseguiti per sub comparti funzionali - salvo diversa definizione contenuta nelle schede di dettaglio che costituiscono documento sovraordinato - subordinati ad una progettazione di massima complessiva dell'ambito che dimostri che tutti i sub-comparti possano essere facilmente collegabili con le infrastrutture stradali e di rete dei sottoservizi di urbanizzazione primaria. Le reti di scarico realizzabili dovranno tener conto del dimensionamento complessivo del comparto, eventuali maggiori oneri derivanti dalla suddivisione in sub comparti sarà oggetto di perequazione endogena tra i soggetti attuatori.
- 8.6.4 In deroga a quanto sancito al comma precedente, la Pubblica Amministrazione potrà negare con “*provvedimento motivato*” la suddivisione in sub comparti degli Ambiti di trasformazione.

## 8.7 PARAMETRI EDIFICATORI ATr

8.7.1 L'indice territoriale globale (indice di edificabilità riferito all'intera zona territoriale omogenea) denominato “It\_g” è di  $0,96 \text{ m}^3/\text{m}^2$  esso costituisce la somma di un It-base pari a  $0,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$  , più (+) una quota proveniente da applicazione perequativa (It\_p) pari al 20% del It-base , dunque di  $0,16 \text{ m}^3/\text{m}^2$  . Quanto detto risulta pertanto dalla formula:

- a) **It\_g = It\_base + ( It-base x 20% )** , dove
- **It\_g** = Indice territorial globale
  - **It\_base** = indice territoriale in dotazione ordinaria di PGT
  - **It\_p** = indice di sviluppo volumetria aggiuntiva di Perequazione.

- 8.7.2 La quota di “componente perequativa” **It<sub>p</sub>** pari al 20% di It<sub>b</sub> di base, costituisce dotazione aggiuntiva (nel PGT di Moglia risulta essere per gli ATr 0,16 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ) Tale volumetria aggiuntiva va attinta ed utilizzata in conformità alle disposizioni di specifico Regolamento di Perequazione che L'Amministrazione Comunale potrà adottare con documento autonomo a seguito dell'approvazione della presente revisione generale del PGT.
- 8.7.3 La volumetria massima assegnata ad ogni comparto è indicata sulle singole schede di dettaglio degli ambiti di trasformazione; tale volumetria va intesa come quantità massima da distribuire sul comparto. Il Piano Attuativo definisce i lotti e le quantità volumetriche pertinenti senza eccedere nelle quantità massime consentite.
- 8.7.4 La volumetria massima assegnata (V) è ottenuta dalla somma di una volumetria Base ordinaria ( St x It<sub>base</sub> ) a cui si può sommare - in rispetto a quanto determinato al comma 2 del presente articolo - una volumetria aggiuntiva ( St x It<sub>p</sub>).
- 8.7.5 Lo standard di ambito è calcolato sulla base dei 150 m<sup>3</sup> per ogni “abitante insediabile”, e dei 26,5 m<sup>2</sup> /abitante. La quantità è numericamente è definita in ogni singola scheda di dettaglio degli ambiti di trasformazione; l'eventuale monetizzazione, anche parziale, è esclusiva discrezione della PA in fase di convenzionamento.
- 8.7.6 Il rapporto di copertura Rc non deve superare 0,6 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> della Sf;
- 8.7.7 Il numero massimo dei piani utili fuori terra non può essere superiore a 2 ( due) , oltre a un terzo piano, anche mansardato, che potrà essere reso abitabile solo per le parti con altezza media 2,70 secondo regolamento ‘igiene e pertinenti leggi regionali in materia. L'altezza massima consentita per i fabbricati è di m. 10,50 misurata come stabilito nelle Disposizioni Comuni. Le falde del tetto della mansarda non potranno superare la pendenza del 35%.
- 8.7.8 Le aree per attrezzature di interesse pubblico, equivalenti a 26.5 m<sup>2</sup>/abitante conteggiando 150 m<sup>2</sup>/abitante, devono essere ricavate all'interno del comparto secondo le indicazioni comparto per comparto e possono essere monetizzate a discrezione della PA in fase di convenzionamento.
- 8.7.9 Le aree per parcheggi di urbanizzazione primaria, pari a mq. 3 per abitante teorico insediabile, dovranno essere reperite e realizzate all'interno del comparto lungo le sue strade.



- 8.7.10 La Superficie permeabile minima è individuata nelle Disposizioni Comuni.
- 8.7.11 L'attuazione del comparto è subordinata obbligatoriamente alla realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione da effettuarsi negli ambiti agricoli "AG4 – Ambiti agricoli a supporto della rete ecologica" rappresentati nella cartografia del Piano delle Regole, da concordarsi in sede di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione.

## 8.8 DISTANZE MINIME ATr

- 8.8.1 La distanza minima tra i limiti di proprietà e confini di Ambito è pari a 5.00 o pari alla metà dell'altezza per fabbricati che superino i 10m; la maggior distanza dal confine dovrà essere interamente prevista per il lotto che ospita l'edificio più alto;
- 8.8.2 La distanza minima fra pareti antistanti o fronteggianti tra di loro in ATr è pari a m.10 o alla metà dell'altezza dell'edificio più alto.
- 8.8.3 La distanza minima tra fabbricati e confini di Ambito è pari a m.5 ; questa disposizione vale se trattasi di ambiti contigui con destinazioni prevalenti omogenee o pubbliche.
- 8.8.4 La distanza tra ambiti non omogenei è pari a m.10.
- 8.8.5 Deroga alle disposizioni precedenti in materia di distanza tra ambiti potrà essere motivatamente accolta con parere motivato dell'Amministrazione e con l'assenso formalizzato delle parti coinvolte proprietarie dei fondi anche per quanto attiene ai diritti codicistici di luci e vedute.
- 8.8.6 La distanza minima tra fabbricati e strade di lottizzazione: m.7,5.
- 8.8.7 E' ammessa la costruzione in confine per interventi coordinati tra confinanti e nei casi di tipologie costruttive in linea o a schiera, fermo restando i rispetti sanitari e codicistici (C. Civile) .

## art.9 **PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE**

### 9.1 **AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATp)**

9.1.1 La variante al PGT 2018 prevede questi piani attuativi produttivi denominati :

- E) ATp 05a Moglia Nord-Ovest, via Zucchi.
- F) ATp 05b Moglia Nord-Est via Zucchi.
- G) ATp 06 Moglia Nord-nuovo Rondò.
- H) ATp 07 Moglia Est via Vanzetti, Via Gramsci.
- I) ATp 09 Moglia Ovest confine Reggiolo.
- J) ATp 10 Bondanello Nord Ovest.

9.1.2 *Principio di invarianza volumetrica:* la “volumetria” individuata e assegnata (in termini di SLP fondiaria) ai vari ambiti di trasformazione residenziale dalle schede di dettaglio (ATp) è invariabile, anche in caso di modifica dei confini dell'ambito derivanti da operazioni di ri-confinamento o lievi variazioni di carattere funzionale alla corretta fruizione dell'ambito, che comportino modifiche in più o in meno alla Superficie Territoriale individuata nella scheda di dettaglio. Ciò significa che la SLP di comparto, determinata dalla scheda di dettaglio PGT, produce una superficie di Area Standard “definitiva e inderogabile”

9.1.3 Gli ATp interessano aree generalmente poste a margine del consolidato produttivo consolidato, che implicano il potenziamento e l'integrazione del sistema viario esistente e che implicano il rapporto paesistico tra le aree già edificate o programmate e le aree di zona agricola e di zona per servizi.

### 9.2 **SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLE AREE PRODUTTIVE ( ATp)**

9.2.1 Nel comporre funzionalmente (in sede di progettazione ed attuazione) le caratteristiche e le prestazioni delle aree produttive occorre tener conto (art. 26 D. Lgs. 112/98) delle seguenti caratteristiche:

- a) la salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
- b) la prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno;
- c) lo smaltimento e recupero dei rifiuti;
- d) il trattamento delle acque reflue;
- e) il contenimento del consumo dell'energia e il suo utilizzo efficace;
- f) la prevenzione, il controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti;

- g) l'adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.
- h) avvicinarsi per quanto ragionevolmente possibile al modello realizzativo APEA come definito dall'allegato D3 punto 5 del PTCF della Provincia di Mantova.

### 9.3 CARATTERI GENERALI ( ATp)

9.3.1 Gli ATp interessano aree generalmente poste consecutivamente all'abitato che implicano il potenziamento e l'integrazione del sistema viario esistente e che implicano il rapporto paesistico tra le aree della città consolidata e le aree di zona agricola e di zona per servizi; e in qualche caso in condizione separata, in area agricola.

### 9.4 DESTINAZIONE PRINCIPALE ( ATp)

9.4.1 Negli ATp produttivi sono ammesse le seguenti destinazioni compatibili con la zona, che sono elencate a seguire:

- a) Impianti produttivi artigianali e industriali con relativi servizi tecnici o amministrativi, con esclusione di attività moleste dannose o inquinanti;
- b) depositi, magazzini, attrezzature per l'esposizione e la vendita di beni strumentali e di consumo a grande ingombro e a consegna differita, attività commerciali con le indicazioni delle norme specifiche sulle attività commerciali;
- c) lo spaccio dei prodotti aziendali da ricavarsi in apposito locale avente superficie di vendita non superiore a mq.100; depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli, (ad esclusione di edifici per l'allevamento di bestiame) nonché per la lavorazione ed il commercio di tali prodotti;
- d) uffici pubblici o privati;
- e) attività ricettive, di ristorazione e similari compatibili con le destinazioni circostanti previo parere degli organi sanitari di controllo;
- f) abitazioni in numero non superiore ad 1 ( uno) alloggio per ciascun impianto di SLP massima pari a m<sup>2</sup> 80; potrà essere occupato dal titolare dell'azienda, dal custode o personale gerente e loro. Ai fini dell'onerosità del titolo abilitativo, tali alloggi vanno considerati come destinazione residenziale.

## 9.5 DESTINAZIONI COMPLEMENTARI/COMPATIBILI ( ATp)

9.5.1 Sono da ritenersi destinazioni complementari/compatibili con la zona, che sono elencate a seguire e che vanno intese come attività non escluse:

9.5.1.1 Esercizi commerciali non alimentari, di somministrazione di alimenti e bevande o attività para-commerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione;

9.5.1.2 Sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili;

9.5.1.3 Attività terziarie-direzionali, ricettive e ricreative; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, esercizi commerciali di vicinato, di somministrazione o para-commerciali di vicinato nei limiti fissati dalle norme specifiche;

9.5.1.4 Negli ATp sono ammesse le politiche dei disposti VAU ( Verde Arborato Urbano) in esclusiva ottemperanza dello specifico regolamento.

## 9.6 DESTINAZIONI ESCLUSE ( ATp)

9.6.1 Sono da ritenersi escluse in quanto non compatibili le destinazioni indicate a seguire;

- a) nuovi insediamenti residenziali oltre le dimensioni massime indicate,
- b) allevamenti agricoli,
- c) insediamenti commerciali di media e grande superficie di vendita,
- d) attività industriali e/o artigianali di stoccaggio o di stoccaggio/trattamento/smaltimento rifiuti di qualsiasi genere, anche qualora non pericolosi o non dannosi alla salute pubblica.

## 9.7 MODALITÀ DI INTERVENTO

- 9.7.1 Sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo Piano Attuativo da sottoporre alla verifica dell' U.T.C. e successiva azione amministrativa di approvazione e convenzionamento.
- 9.7.2 Tutti gli ATp possono essere eseguiti per sub comparti funzionali - salvo diversa definizione contenuta nelle schede di dettaglio che costituiscono documento sovraordinato - subordinati ad una progettazione di massima complessiva dell'ambito che dimostri che tutti i sub-comparti possano essere facilmente collegabili con le infrastrutture stradali e di rete dei sottoservizi di urbanizzazione primaria. Le reti di scarico realizzabili dovranno tener conto del dimensionamento complessivo del comparto, eventuali maggiori oneri derivanti dalla suddivisione in sub comparti sarà oggetto di perequazione endogena tra i soggetti attuatori.
- 9.7.3 In deroga a quanto sancito al comma precedente, la Pubblica Amministrazione potrà negare con "*provvedimento motivato*" la suddivisione in sub comparti degli Ambiti di trasformazione.

## 9.8 PARAMETRI EDIFICATORI ATp:

- 9.8.1 Negli ambiti di trasformazione produttivi (ATp) previsti dal presente PGT, al fine della determinazione di una Superficie Lorda di Pavimento globale (SLP), si adotta una Superficie Fondiaria Massima di Comparto Virtuale (Sf) che è costituita dal 75% della Superficie Territoriale di Comparto ( $St \times 0,75 = Sf$ ) così come indicata dalla scheda di PGT . Si precisa che :
- l'indice fondiario globale di PGT (If g) espresso in  $m^2/m^2$  costituisce il moltiplicatore della della (Sf) per la determinazione della Superficie Lorda di pavimento massima (SLP). Tale indice fondiario è suddiviso come precisato nel prosieguo e nelle schede di dettaglio in una quantità base ed in quantità aggiunta.
  - la superficie Lorda di Pavimento Globale (SLP ) è espressa in  $m^2$  ed è ritenuta quantità massima inderogabile; si ottiene dalla formula  $SLP \times If$  (Indice Fondiario globale di PGT). Tale superficie è suddivisa come precisato nel prosieguo e nelle schede di dettaglio da una quantità base ed una quantità aggiunta .

- 9.8.2 Per quanto attiene alle aree produttive il PGT adotta un indice fondiario globale detto “ If g” pari a  $0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; costituisce la somma di un “IT base” pari a  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$  , piu (+) una quota proveniente da applicazione perequativa pari al 50% del “If base” e dunque di  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  . Quanto detto risulta pertanto dalla formula:
- b)  $\text{If}_g = \text{If}_{\text{base}} + (\text{If}_{\text{base}} \times 50 \%)$ .
- 9.8.3 La quota di “componente perequativa in termini di “SLP” costituisce, secondo PGT, dotazione aggiuntiva e risulta essere, per gli ATp, calcolata secondo la con la formula :
- a)  $\text{SLP (da perequazione)} = \text{Sf} \times 0,30$ . Tale quantità (aggiuntiva espressa in  $\text{m}^2$ ) va attinta ed utilizzata in conformità alle disposizioni di specifico Regolamento di Perequazione che L’amministrazione comunale potrà adottare con documento autonomo a seguito dell’approvazione del presente PGT .

- 9.8.4 La SLP Massima Globale inderogabile di ogni comparto, assegnata dal PGT, è indicata sulle singole schede di dettaglio degli ambiti di trasformazione; tale superficie va intesa come quantità massima da distribuire sul comparto. Sarà il Piano attuativo a definire lotti e quantità areali pertinenti, così come la suddivisione delle superfici secondo quantità “base” e “da perequazione”.
- 9.8.5 Lo standard di ambito è calcolato sulla base del 10% della superficie fondiaria virtuale massima di comparto (Sf) la quale come detto è ricavata dalla formula  $St \times 0,75 = Sf$ ; la quantità di Standard è numericamente definita in ogni singola scheda di dettaglio degli ambiti di trasformazione; l'eventuale monetizzazione, anche parziale, è esclusiva discrezione della PA.
- 9.8.6 Il rapporto di copertura Rc non deve superare  $0,65 \text{ m}^2 / \text{m}^2$  (65%);
- 9.8.7 Il numero massimo dei piani utili non può essere superiore a 3 livelli funzionali alle destinazioni ammesse. L'altezza massima consentita per i fabbricati è di mt. 10,50 misurata all'intradosso della trave di copertura con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici funzionali all'attività;
- 9.8.8 Il lotto minimo di edificazione è di  $800 \text{ m}^2$ ;
- 9.8.9 Le aree per attrezzature comuni di servizio agli insediamenti produttivi, sono dimensionate secondo le leggi vigenti e le indicazioni del Piano dei Servizi, devono essere reperite all'interno del comparto e sistemate a parcheggio e verde con dimensioni e posizioni adeguate all'impianto complessivo.
- 9.8.10 La Superficie permeabile minima dovrà essere conforme a quanto indicato nelle Disposizioni Comuni.
- 9.8.11 L'attuazione del comparto è subordinata obbligatoriamente alla realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione da effettuarsi negli ambiti agricoli “AG4 – Ambiti agricoli a supporto della rete ecologica” rappresentati nella cartografia del Piano delle Regole, da concordarsi in sede di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione.

#### DISTANZE MINIME ATp

- 9.8.12 La distanza minima tra i limiti di proprietà e confini di Ambito è pari a m.5 o pari alla metà dell'altezza per fabbricati che superino i 10m; questa disposizione vale se trattasi di ambiti contigui con destinazioni prevalenti omogenee o pubbliche. la maggior distanza dal confine dovrà essere interamente prevista per il lotto che ospita l'edificio più alto
- 9.8.13 Deroga alle disposizioni precedenti in materia di distanza tra ambiti potrà essere motivatamente accolta con parere motivato dell'Amministrazione e con l'assenso formalizzato delle parti coinvolte proprietarie dei fondi anche per quanto attiene ai diritti codicistici di luci e vedute.
- 9.8.14 La distanza minima tra fabbricati e strade di lottizzazione: m.7,5
- 9.8.15 E' ammessa la costruzione in confine per interventi coordinati tra confinanti e nei casi di tipologie costruttive in linea, fermo restando i rispetti sanitari e codicistici ( C.Civile) sovraordinati .
- 9.8.16 Deroga alle disposizioni precedenti in materia di distanza tra edifici potrà essere accolta con parere motivato dell'Amministrazione e con l'assenso formalizzato delle parti coinvolte proprietarie dei fondi anche per quanto attiene ai diritti codicistici di luci e vedute.

## 9.9 DIMENSIONAMENTO E DISLOCAZIONE DEL VERDE

- 9.9.1 Almeno il 10% della superficie rimasta libera da fabbricati dovrà essere sistemato a verde con filari di alberi di media dimensione verso la pubblica via al fine di soddisfare criteri di decoro urbano. La restante quantità sarà schierata sui margini verso la campagna con individui di altezza medio alta congiunti da specie arbustive, ciò a costituire mitigazione paesaggistica tra ambiti contrastanti.
- 9.9.2 Per quanto attiene al VAU ( Verde Arborato Urbano) vale quanto già precisato in merito al paragrafo “ Destinazioni Complementari/compatibili ATp .



## 9.10 PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

9.10.1 All'interno di comparti (P.I.P.) per insediamenti produttivi l'Amministrazione Comunale può individuare, con apposito strumento esecutivo, le aree oggetto di intervento pubblico, e le relative aree per servizi o richiedere all'operatore di mettere a disposizione dell'amministrazione pubblica una quota di lotti per edilizia industriale agevolata. Il P.I.P. può interessare un intero comparto o una sua parte; in questo caso il P.I.P. prescrive norme planivolumetriche e di destinazione vincolanti per la zona direttamente interessata, ma può anche dare indicazioni non vincolanti per la parte restante del comparto.

## 9.11 10.5 CARATTERISTICHE DI UN'AREA PRODUTTIVA A.P.E.A. (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)

9.11.1 Al fine di una corretta progettazione ambientale ed in rispetto delle indicazioni del PTCP di Mantova sono elencate a seguire peculiarità che contraddistinguono la Progettazione APEA cui va perseguito il rispetto:

- a) Realizzare l'area per comparti unitari (Unità Minime di Intervento - Umi), anziché per singoli lotti, caratterizzati da unitarietà impiantistica e organizzazione unitaria delle reti.
- b) Realizzare internamente all'area un Centro Servizi, dove concentrare i servizi alle imprese e agli addetti ma fruibile anche dalla comunità locale.
- c) Predisporre impianti, spazi e servizi per presidiare l'area (per la sicurezza e la gestione delle emergenze). In particolare realizzare un sistema antincendio d'area, o prevedere sistemi facilmente accessibili esternamente agli spazi privati. Il Sistema antincendio d'area può consentire di accedere ad un unico contratto assicurativo per l'intera APEA, offrendo rilevanti riduzioni dei costi.
- d) Prevedere dotazioni/sistemi per servizi di telecomunicazioni a tecnologia avanzata realizzando (come opere di urbanizzazione) infrastrutture/cunicoli appositi.
- e) Prevedere fra le destinazioni d'uso l'attività di stoccaggio e gestione dei rifiuti prodotti internamente all'Apea, e riservare a tale scopo un'area.
- f) Prevedere come quota parte di dotazioni territoriali un'area dove realizzare l'eventuale autoproduzione di energia.

- g) Valutare gli effetti indotti dall'attuazione dell'intervento urbanistico sulla viabilità e sul traffico locali. Risolvere gli eventuali punti critici individuati nel sistema di accessibilità all'area, al fine di garantire l'efficienza della rete stradale interessata dai flussi generati ed attratti.
- h) Progettare un'adeguata rete viaria interna all'area:
  - o strutturare la viabilità interna in circuiti ad anello, evitando strade cieche o "cul de sac",
  - o diversificare, per quanto possibile, il flusso delle merci da quello delle persone,
  - o realizzare le strade di distribuzione interna con sezioni e geometrie che non favoriscano velocità elevate (minimi consentiti al doppio flusso dei mezzi pesanti).
- i) Prevedere aree/infrastrutture logistiche comuni.
- j) Realizzare parcheggi tali da ridurre al minimo le interferenze con il traffico veicolare.
- k) Prevedere in particolare aree di sosta e di manovra apposite per mezzi pesanti;
- l) Realizzare inoltre parcheggi per biciclette coperti e localizzati nelle immediate vicinanze degli ingressi agli stabilimenti.
- m) Prevedere una rete ciclo-pedonale (sia interna che esterna all'area) per gli spostamenti casa-lavoro, di collegamento con il centro urbano vicino.
- n) Dotare l'area di punti di rifornimento di carburanti ecologici (distributori gpl, metano e punti di ricarica per mezzi elettrici).
- o) Realizzare una segnaletica che permetta un facile orientamento e che imponga velocità limitate.
- p) Redigere un documento sulla gestione del ciclo delle acque: analizzare lo stato idrogeologico dell'area, determinare le misure di controllo degli apporti di acque meteoriche (vasche di laminazione, risonamento di canali esistenti o interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua); assicurare la presenza di opportuni sistemi di depurazione valutando la possibilità di utilizzo di impianti di fitodepurazione per i reflui idonei; identificare i recapiti dei reflui depurati e delle acque meteoriche con valutazione delle loro possibilità di riutilizzo.
- q) Evitare il tombamento di fossi, canali e corsi d'acqua prevedendone invece una rinaturalizzazione.
- r) Garantire la massima permeabilità superficiale possibile, compatibilmente con le caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi presenti nell'area, allo scopo di mantenere una funzione di ricarica della falda.

- s) Limitare le operazioni di movimento terra ed in particolare evitare di modificare i flussi di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali.
- t) Non effettuare il prelievo da falda e contenere il prelievo da corpi idrici superficiali.
- u) Realizzare reti di fornitura differenziate in funzione degli usi e dimensionate sui fabbisogni dell'area: una rete per la fornitura di acqua potabile; una rete per la fornitura di acqua ad altri usi civili e non (cassette wc, irrigazione, lavaggio, raffreddamento e produzione di freddo, etc) alimentata da acqua recuperata. A tal fine dotare l'area di un sistema di raccolta e stoccaggio delle acque meteoriche realizzando appositi impianti per un loro riutilizzo (sia pubblico che privato).
- v) Prescrivere l'adozione di sistemi di riduzione del consumo di acqua potabile. Realizzare reti fognarie separate ed integrate con le reti di recupero delle acque bianche.
- w) Prevedere sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti.
- x) Predisporre un progetto urbanistico-paesaggistico che definisca e qualifichi la struttura e l'articolazione dello spazio aperto ovvero strade principali, strade di distribuzione, parcheggi, aree per le dotazioni territoriali, aree per la costruzione della rete ecologica (a partire dagli elementi esistenti), aree verdi in genere, aree necessarie per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storica-testimoniale esistenti:
  - Verificare e valutare i principali "punti" ed "elementi lineari" da cui l'area viene vista-percepita-osservata e che potrebbero richiedere la previsione di elementi di mitigazione-mascheramento-apertura;
  - Verificare I sistemi per la laminazione delle acque meteoriche, nonché gli impianti di fitodepurazione, siano integrati nel territorio dal punto di vista paesaggistico e avere una funzione ecologica (es. zone umide, canali vegetati, ecc...).
  - Contribuire alla realizzazione di reti ecologiche/verdi.
  - Formare un ambiente urbanizzato permeato da elementi naturali.
  - Collegare le nuove reti alla rete ecologica esistente. Integrare gli spazi aperti con gli elementi costituenti il nuovo sistema di rete ecologica.
  - Diversificare gli elementi che compongono la rete ecologica allo scopo di favorire diversi biotopi, in particolare utilizzare

- l'elemento acqua per creare maggiore biodiversità e utilizzare specie autoctone.
- Garantire la presenza più diffusa possibile di filari arborei e siepi arboreo-arbustive lungo strade, percorsi pedonali e ciclabili.
  - Utilizzare il verde con funzione di controllo dell'irraggiamento solare.
  - Prestare particolare cura alla definizione di altezze, volumetrie, allineamenti, materiali di rivestimento, colori e recinzioni.
  - Controllare l'impatto dei cartelloni pubblicitari e delle insegne.
- y) Realizzare impianti centralizzati, con generatori termici ad alta efficienza modulari (quindi implementabili) e integrati con generatori alimentati da fonti rinnovabili. In particolare valutare la fattibilità di un impianto di cogenerazione centralizzato, considerando l'opportunità di sinergie con comparti urbanistici limitrofi. In alternativa, realizzare impianti distribuiti di micro-cogenerazione. Installare impianti per la produzione di energia termica ed elettrica alimentati con fonti rinnovabili (pannelli solari termici e fotovoltaici, impianti geotermici, etc).
- z) Progettare l'assetto degli spazi (lay-out) in base all'impatto sole-aria allo scopo di massimizzare l'accesso al sole nella stagione sottomiscaldata e di minimizzarlo in quella surriscaldata. Intervenire con soluzioni dedicate per il controllo bioclimatico, in relazione alle diverse orientazioni solari e ai diversi carichi termici dinamici.
- aa) Ottimizzare il comportamento passivo dell'edificio per la climatizzazione invernale ed estiva, mediante misure e strategie per il controllo dell'impatto sole-aria. Contenerne il fenomeno di isola di calore e il carico termico estivo sulla copertura.
- bb) Secondo un approccio adattativi al benessere, definire livelli prestazionali specifici in relazione alle attività svolte; utilizzare sistemi di Building Management System (Bms).
- cc) Ottimizzare il rendimento degli impianti termici, di climatizzazione estiva e aerazione.
- dd) Privilegiare sistemi di climatizzazione radianti.
- ee) Ottimizzare la resistenza termica dell'involucro opaco e trasparente.
- ff) Contenerne le dispersioni termiche per ricambi d'aria non necessari (ad es. collocare bussole agli ingressi carico/scarico merci).
- gg) Garantire un adeguato livello di illuminazione naturale per contenere al massimo l'uso di luce artificiale, e prevedere una buona visione del cielo.

- hh) Prescrivere un'illuminazione artificiale energeticamente efficiente e il contenimento dell'inquinamento luminoso.
- ii) Realizzare un'analisi del clima acustico del contesto nel quale l'area andrà ad inserirsi.
- jj) Rispetto all'orientamento e posizionamento degli insediamenti residenziali adiacenti e dei ricettori interni all'area (uffici, mensa, bar, etc), situare, nel limite del possibile, le sorgenti di rumore alla massima distanza dagli edifici.
- kk) Realizzare, se necessarie, idonee opere di mitigazione acustica.
- ll) Realizzare un'adeguata distribuzione planimetrica degli spazi, in particolare collocare adeguatamente gli impianti e i macchinari rumorosi rispetto alle unità sensibili.
- mm) Ridurre il rumore negli ambienti prodotto da impianti produttivi e tecnologici, da fonti di tipo continuo e discontinuo.

## art.10 **NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE**

### 10.1 Per le zone di trasformazione urbanistica valgono le seguenti prescrizioni:

10.1.1 11.1 Per le zone prevalentemente residenziali sono ammessi senza limite esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a 150 mq.

10.1.2 Sono inoltre ammesse, su tutto il complesso delle aree di trasformazione prevalentemente residenziali:

- a) N°2 medie strutture di vendita fino a mq.1500 eventualmente nella forme di centro commerciale integrate con esercizi di vicinato per una SLP complessiva non superiore al 40% della SLP massima del comparto complessivo di trasformazione urbanistica, indipendentemente dalla suddivisione in sub-comparti di pianificazione attuati o da attuare.

11.3 Per le aree di trasformazione prevalentemente produttive sono ammessi:

- a) Punti di vendita all'ingrosso;
- b) Punti di vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso per le tipologie commerciali di vendita di merci ingombranti e a consegna differita e quant'altro previsto dal Regolamento Regionale vigente;

10.1.3 Con apposita delibera, l'amministrazione comunale può definire le tipologie di dettaglio dei prodotti consentiti e vietati nei vari tipi di esercizi commerciali, secondo le varie zone omogenee o parti di esse.

## art.11 **DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI**

### 11.1 Disposizioni normative di indirizzo per il PdS

11.1.1 Il Piano dei Servizi assume le seguenti finalità strategiche per il comune di Moglia:

- a) Difesa delle potenzialità di uso dei servizi esistenti;
- b) Consolidamento dei livelli di servizio qualitativo e quantitativo raggiunti con i minimi di dotazione già prescritti;
- c) Potenziamento, miglioramento, integrazione dei servizi esistenti in rapporto alle previsioni di sviluppo che ne valorizzino la dotazione e la utilizzabilità;
- d) Qualificazione dei servizi di comparto nell'ambito delle aree di trasformazione urbanistica;
- e) Dislocazione equilibrata dei servizi fra capoluogo e frazione;
- f) Valorizzazione di alcuni servizi di utilizzabilità sovralocale (impianti sportivi, piscina, ecc.);
- g) Perseguire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica;
- h) Creare luoghi con forti centralità di servizi e commerciali nel centro e nei quartieri;
- i) Porre attenzione alle esigenze sia degli operatori economici che dei cittadini;
- j) Curare l'inserimento paesistico delle trasformazioni;
- k) Operare per il contenimento del rischio di esondazione;
- l) Operare per la realizzazione di un sistema integrato di aree verdi;
- m) Sviluppo di reti ciclopedonali locali di adduzione ai percorsi ciclopedonali europei;
- n) Dotazione di servizi di parcheggio capillare;
- o) Creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi;
- p) Realizzazione di punti di centralità in ogni quartiere;
- q) Integrazione tra servizi pubblici e servizi privati esistenti;
- r) Cura della dotazione di aree a verde, connessioni anche ciclopedonali, e altri servizi;
- s) Migliore dotazione di servizi (sosta, tempo libero, offerta culturale, animazione, promozione);
- t) Cura della qualità del verde e della sistemazione anche fruitiva degli spazi aperti.

- u) Per il contenimento del rischio di esondazione: ripristino di parte della rete idrografica minore per il migliore funzionamento del sistema idraulico di superficie;
- v) Per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi:
  - o salvaguardia varchi non edificati per la realizzazione di corridoi ecologici,
  - o reazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree agricole esterne,
  - o introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti,
  - o creazione di un sistema continuo di connessioni tra le aree ancora non edificate,
  - o recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate);
- w) Valorizzazione ambiti fluviali come corridoi naturalistici:
  - o introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori,
  - o curare la connessione tra vegetazione riparia e aree boscate esistenti,
  - o privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone,
  - o difendere le piantumazioni storiche esistenti;
  - o valorizzazione del PLIS del Secchia.

11.1.2 Il piano dei servizi adotta le politiche del Verde ( VAU) predisponendo una struttura normativa in grado di accogliere ed attuare le indicazioni dello specifico regolamento

## art.12 **DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE**

### 12.1 Disposizioni normative di indirizzo per il PdR

- 12.1.1 Il Piano delle Regole definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento; indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; individua:
- a) Le aree destinate all'agricoltura;
  - b) Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - c) Le aree non soggette a trasformazione urbanistica.



- 12.1.2 Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto consolidato quelle aree libere che per impegni precostituiti, per particolare collocazione all'interno del tessuto consolidato, per integrazione coi servizi o per altre ragioni possono essere assoggettate direttamente ad uno strumento attuativo, e ne determina la conformazione fissandone i parametri e gli indici.
- 12.1.3 Il Piano delle Regole fissa criteri di progettazione architettonica e urbanistica tesi al risparmio e produzione energetica, miglioramento della qualità ambientale ed ecologia, promozione della integrazione funzionale, transizione tra territorio agricolo ed urbano.
- 12.1.4 Il Piano delle Regole fissa criteri per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi, di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative.
- 12.1.5 Il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento, del Regolamento di attuazione della Perequazione col Registro dei diritti edificatori, del Regolamento energetico contenente le premialità relative al contenimento dei consumi energetici.
- 12.1.6 Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) per la determinazione di oneri e contributi, valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di standard, incentivi inerenti la qualità degli interventi.
- 12.1.7 Fermo restando il valore degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole, salvo che non siano formulate nella presente normativa indicazioni specifiche prevalenti.
- 12.1.8 Il Piano delle Regole assume le seguenti finalità generali:
- a) Sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica;
  - b) Adeguato livello qualitativo dell'offerta;
  - c) Creazione di luoghi con forti centralità;
  - d) Attenzione alle esigenze sia degli operatori che dei cittadini;



- e) Inserimento paesistico delle trasformazioni;
- f) Tutela e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e archeologico;
- g) Contenimento del rischio di esondazione;
- h) Contenimento del rischio geologico;
- i) Realizzazione di un sistema continuo di aree verdi;
- j) Valorizzazione ambiti fluviali come corridoi naturalistici;
- k) Riqualificazione e riuso delle aree industriali dismesse;

12.1.9 Il Piano delle Regole altresì coordina col PGT PR il Piano Organico per la Ricostruzione post sismica e ne assume le modalità di intervento negli ambiti individuati come prioritarie e prevalenti.

## art.13 **PIANI DI SETTORE**

### 13.1 Disposizioni normative di indirizzo per i Piani di Settore

13.1.1 Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale dei Piani di Settore che il comune ha attivato o si impegna ad attivare:

- l) Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI;
- m) Piano Urbano del Traffico e della Mobilità;
- n) Classificazione Acustica del territorio comunale;
- o) Deliberazione relativa a eventuali ulteriori Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita;
- p) Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande;
- q) Normativa specifica, del Regolamento Regionale vigente, per la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante.

13.1.2 Per gli impianti di distribuzione di carburante il Piano delle Regole pone alcune limitazioni alla localizzazione relativamente ai fini della tutela paesistica ed ambientale.

## 13.2 PIANO LOCALE DI INTERESSE COMUNALE (PLIS) “PARCO DELLE GOLENE FOCE SECCHIA”

13.2.1 All'interno delle zone golenali del fiume Secchia è individuato il PLIS “Parco delle Golene Foce Secchia”, all'interno del quale valgono le norme specifiche del Piano Particolareggiato del Parco.

### art.14 **CONTRASTI E DEROGHE**

14.1.1 Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, all'interno delle aree di trasformazione urbanistica, anche in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ampliamenti “motivati” una tantum per il 20% del volume esistente e comunque per un massimo di 300 mc ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali. Resta inteso che la riqualificazione, di cui sopra, di edifici esistenti all'interno dei perimetri di aree soggette trasformazione non costituisce presupposto per inficiare le ragioni che sottendono alla trasformazione prevista dal PGT.

14.1.2 Per le costruzioni già esistenti, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT e con capacità edificatoria eccedente quella ammessa, sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della SLP esistente.

### art.15 **ART. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI - DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI- ERRORI MATERIALI**

15.1.1 Il PGT costituisce strumento di maggior dettaglio rispetto alla pianificazione sovraordinata. Resta inteso che eventuali discrasie tra pianificazione sovraordinata e PGT saranno sciolte, con parere motivato ,dall'Ufficio Tecnico anche in riferimento ai contenuti dei commi successivi.

15.1.2 In caso di incompatibilità o contrasti normativi le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti, su quelle del PGT, le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

- 15.1.3 Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.
- 15.1.4 Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
- 15.1.5 In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime (ivi comprese tutte le Disposizioni Attuative presenti nel PGT: DA\_DP ; DA\_DC ; DA\_PR; DA\_PS).
- 15.1.6 In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore.
- 15.1.7 In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT, prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
- 15.1.8 In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità.
- 15.1.9 Nel Documento di Piano le prescrizioni hanno valore prevalente rispetto ai Piani Attuativi.
- 15.1.10 Sono ammesse deroghe alle Disposizioni Attuative del PGT solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.
- 15.1.11 Ai sensi dell' art 13 comma 14 bis della L. R. 12/2005 e s .m.i. il Comune, con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, può procedere alla correzione di errori materiali, a rettifiche e a interpretazioni autentiche degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi.