

**COMUNE DI MOGLIA
PROVINCIA DI MANTOVA
REGIONE LOMBARDIA**



COMMITTENTE

COMUNE DI MOGLIA

IL SINDACO

dott. Claudio Bavutti

RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

arch. Alessia Giovanelli

VAS E VINCA A CURA DI:

dott. Gianluca Vicini

LAVORO

**VARIANTE GENERALE N.1 AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO**

REDATTORI PGT

ARCH. GIOVANNI IACOMETTI
ARCH. GIULIA MORASCHI

COPRAT Soc. Coop.
COPRAT Soc. Coop.

NTA

ELABORATO

NORME TECNICHE DI PIANO

Data: SETTEMBRE 2011
File name: DdP

COPRAT

società cooperativa di progettazione
e ricerca architettonica e territoriale

via Corridoni 56, 46100 Mantova, cf p. iva 00400114 020 7, info@coprat.it, www.coprat.it
mantova, via Calvi 85/a, 46100 Mantova, tel 0376-368412, fax 0376-368894
milano, via Cornalia 19, 20124 Milano, tel fax 02-67481262

1 DOCUMENTO DI PIANO – NORME TECNICHE

I N D I C E

ART.1 FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 2 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

ART. 3 ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

ART. 4 EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

ART. 5 PEREQUAZIONE E TRASLAZIONE

ART. 6 MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO - PRESCRIZIONI GENERALI
PER I PIANI ATTUATIVI E PIANI DI SETTORE.

ART. 7 IMPOSTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

ART. 8 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO

Art 9 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art 10 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

ART. 11 NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE

ART. 12 DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI

ART. 13 DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE

ART. 14 PIANI DI SETTORE

ART. 15 CONTRASTI E DEROGHE

ART. 16 RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI

ART.17 NORME SPECIFICHE PER COMPARTO

1.1 ART.1 FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1.1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) costituisce un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale con le seguenti finalità:

- consolidare e potenziare il ruolo economico, sociale e culturale di MOGLIA nei confronti dell'ambito territoriale di confine lombardo-emiliano, in rapporto al valore assunto dal nodo infrastrutturale Autostrada del Brennero-futura Cispadana;
- mantenere e valorizzare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità del territorio;
- organizzare la rete infrastrutturale interna e di connessione con l'ambito emiliano;
- migliorare i servizi a carattere locale, urbano e l'offerta intercomunale di alcuni;
- valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio
- qualificare le opportunità degli abitanti

Le finalità del Piano sono perseguite aderendo ai principi di: partecipazione; attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali, composizione della popolazione; sostenibilità dello sviluppo; valorizzazione delle risorse economiche locali; risparmio del suolo agricolo;

1.2. I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati a criteri di: imparzialità; economicità; efficacia dell'azione amministrativa; semplificazione delle procedure e comprensibilità da parte dei cittadini; facile attuabilità delle scelte gestionali in rapporto alle potenzialità dell'apparato comunale e alle necessità di risparmio delle risorse pubbliche; ottimizzazione delle risorse naturali; miglioramento dei servizi pubblici. Il Piano di Governo del Territorio si attua, col concorso delle differenti destinazioni di suolo urbano ai benefici economici derivanti dalla sua attuazione, applicando in modo circostanziato i principi di perequazione, traslazione e flessibilità, tra le diverse destinazioni del suolo, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali. La stesura del piano ricerca la massima semplificazione, comprensibilità (anche da parte del cittadino non esperto), delle scelte compiute e del conseguente apparato descrittivo ed esplicativo del piano stesso e delle indicazioni normative formulate al fine della migliore attuabilità.

1.3. Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

1.4. Il Piano di Governo del Territorio:

- risulta compatibile con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia vigente (non ancora aggiornato con la nuova legislazione), rispetto al quale propone alcune integrazioni per quanto concerne l'individuazione delle aree di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva, e con il Piano Territoriale Paesistico della Regione;

Normativa del Documento di Piano

- esplica la propria efficacia, disciplinando, anche tramite Piani Settoriali svolti e da svolgere, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica ;
- attraverso 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 e le aree a destinazione agricola;
- attraverso il Piano dei Servizi, 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.

1.2 ART. 2 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

2.1 Il documento di piano definisce:

- a) il quadro ricognitivo e programmatico 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 alcune modifiche/integrazioni della programmazione provinciale che si ravvisano necessarie;
- b) 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, 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;
- e) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

2.2 Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:

- a) 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 sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; 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, 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;
- e) 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 sovracomunale;
- d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-

Normativa del Documento di Piano

monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;

f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

2.3. 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 privati, nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

2.4. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. La presente variante generale del 2011 riattiva tale periodo di validità.

2.5. Per la definizione degli obiettivi di cui al comma 2, punto b) il Documento di Piano indica nel periodo di 5 anni della sua validità una possibilità edificatoria ed una dotazione di servizi così ripartite:

a) destinazioni residenziali volume edificabile:

- mc. 377.531 (che diviso per una altezza media virtuale dà mq.125.843 di Slp);

b) destinazioni terziarie e commerciali:

- quota parte della precedente slp e delle destinazioni produttive per un max come da norme specifiche

c) destinazioni produttive:

- 288.800 mq.di area per 135.520 mq slp;

d) dotazione di spazi destinati ai servizi pubblici, come da Piano dei Servizi, con le seguenti specificazioni relative ai contenuti del Documento di Piano:

- le aree di dotazione complessiva (residenza) per servizi è di mq. 281.220 ovvero 34,30 mq abitante (per 5.843 abitanti esistenti e 2.354 abitanti teorici insediabili)

- per le aree prevalentemente residenziali soggette a piano attuativo e a convenzione la dotazione di aree per servizi minima è di mq. 26,5 mq/abitante considerando 150 mc/abitante da individuare nel comparto o monetizzabili secondo le modalità e le quantità minime previste comparto per comparto, considerando comunque un minimo per parcheggi da ricavare nel comparto di 3 mq/abitante

Normativa del Documento di Piano

- per le aree prevalentemente produttive la dotazione minima di aree per servizi, da sistemare prevalentemente a parcheggio e a verde pubblico è il 10% della SIp da ricavare interamente nel comparto

- per le aree commerciali la dotazione minima di are per servizi, per almeno la metà a parcheggio, è fissata come da Piano dei servizi;

Il dimensionamento relativo alle destinazioni prevalentemente produttive e a quelle prevalentemente residenziali calcolate su la base di fabbisogni decennali, sono attuabili in base a priorità assunte dall'amministrazione nei seguenti termini:

- nel primo quinquennio per una quota del 12,5 %, come da indicazioni PTCP e nel decennio per la parte restante

Normativa del Documento di Piano

1.3 ART. 3 ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

3.1 Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- DP1 - Planimetria in scala 1: 10.000 con aree di trasformazione urbanistica
- DP2 - Relazione
- DP3 - Normativa

1.4 ART. 4 EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

4.1. Il documento di piano, per le aree di trasformazione urbanistica individuate in planimetria apposita, soggette a pianificazione attuativa preventiva, individua il perimetro, le quantità massime e minime, le modalità di individuazione di subcomparti di pianificazione attuativa e gli impegni che ogni singolo comparto nei vari 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 che rispondano comunque ai parametri e agli impegni fissati a fini applicativi e con l'obiettivo di migliorare, adeguare e dettagliare le prestazioni delle opere previste in accordo con le prescrizioni degli enti interessati e di controllo.

4.2. Per quanto riguarda le definizioni dei parametri edificatori e le norme specifiche di edificazione non contemplate nelle presenti norme tecniche si fa riferimento oltre che alla normativa comunale, regionale e statale (regolamenti edilizi e di Igiene, ecc.) per analogia alle norme tecniche del Piano delle Regole (in particolare: art. 3, art. 4, art. 5, art. 6.2) e del Piano dei Servizi.

1.5 ART. 5 PEREQUAZIONE E TRASLAZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

5.1. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 delle l.r. 11 marzo 2005, n. 12 sono definiti i seguenti criteri.

5.2- La perequazione si applica comparto per comparto. Non è prevista perequazione tra comparti differenti.

5.3. La perequazione di comparto per le aree prevalentemente residenziali è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa con indici fondiari variabili come definito dalle presenti norme tecniche.

5.4 – E' consentito per le aree prevalentemente residenziali traslare volumetrie tra i subcomparti edificatori nei limiti indicati traslandone in proporzione gli impegni di urbanizzazione primaria e secondaria. In tal caso deve essere formulato atto sottoscritto dagli interessati debitamente trascritto.

5.5 In ottemperanza a quanto fissato dal PTCP sono definiti i seguenti criteri:

5.6 Le aree di trasformazione sono riferite quantitativamente a una quota base di aumento rispetto al Tessuto Consolidato e a una quota condizionata addizionale. A differenza della quota base (1% annuo e pari al 5% nel quinquennio), la quota condizionata addizionale (1,5% annuo e pari al 7,5 % nel quinquennio) relativa alle aree di trasformazione non può essere considerata, ai sensi del PTCP, preventivamente verificata come sostenibile e compatibile in merito al consumo di suolo e pertanto la sua programmazione dovrà essere accompagnata dalla esplicita indicazione di adeguate misure compensative secondo quanto indicato dal PTCP. Le misure compensative si possono individuare come quote aggiuntive dei Servizi.

Per tessuto consolidato ci si riferisce a una quantità arrotondata di mq. 1.880. 000

5.7 Ai fini della individuazione dei comparti assegnabili alla quota base o condizionata vale un criterio temporale: i primi interventi fino alla copertura del massimale sono considerati appartenenti alla quota base e i successivi alla quota condizionata

5.8 Le dotazioni e i parametri di sostenibilità fissate dal PTCP, da assumere come primo riferimento delle misure compensative della quota condizionata 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;

Normativa del Documento di Piano

- c. non meno del 25% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico quali servizi sovralocali
 - d. non meno del 50% di rapporto di permeabilità;
 - e. impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.
- 5.9 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
- 5.10 Gli interventi di mitigazione sono quelli indicati dal PTCP.

1.6 ART. 6 MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO - PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI

6.1 Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale. Le parti del territorio di trasformazione urbanistica sono soggette 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 di area.

6.2 Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da una valutazione di impatto paesistico- ambientale del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica- ambientale del sito interessato e dell'incidenza paesistico ambientale del progetto.

6.3 Nei piani esecutivi le convenzioni devono prevedere, a cura e spese degli aventi titolo, i contenuti stabiliti dalla legislazione vigente

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, quando ne rilevi la necessità, in rapporto alla dimensione ed al tipo di interventi previsti ed al grado di urbanizzazione esistente. A tale scopo il Comune fissa con apposita delibera parametri e criteri dettagliati per l'individuazione di tali piani.

6.4 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:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- l'accessibilità veicolare e ciclopeditone, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
- lo studio relativo alla eliminazione delle barriere architettoniche per le aree stradali e gli accessi ai vari interventi

Normativa del Documento di Piano

- 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 nelle modalità di svolgimento con le aziende e gli enti competenti in materia
- la compatibilità acustica, ai sensi di legge
- la fattibilità geologica e sismica, ai sensi di legge e delle norme di PGT relative
- le soluzioni adottate per rispondere alle problematiche paesistiche e ambientali quali terrapieni, barriere verdi, ecc.

6.4 I piani esecutivi previsti nelle apposite aree devono indicare, oltre alla suddivisione dei lotti ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici, anche la loro utilizzazione.

6.5 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.

6.6 All'interno dei perimetri dei piani attuativi vigenti o completati e scaduti (comunque riportati nelle planimetrie di piano) valgono le norme urbanistiche previste dai piani attuativi approvati. I piani vigenti potranno essere modificati su iniziativa dei privati interessati o dalla Amministrazione Comunale secondo le procedure di legge

6.7. Indicazioni su aspetti sanitari e ambientali

Nella predisposizione dei piani attuativi vanno verificate le condizioni di criticità, i vincoli ambientali e sanitari con aggiornamenti dei rilievi, dei vincoli, delle incompatibilità esistenti, di cui all'art. 1.6 del Piano delle Regole

1.7 ART. 7 IMPOSTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

7.1 I piani attuativi devono essere impostati secondo i seguenti criteri che hanno valore orientativo:

- Sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
- Adeguato livello qualitativo di alloggi in risposta ai fabbisogni e alla domanda differenziata evitando condizioni di ghettizzazione fisica e sociale
- Creazione di luoghi con forti centralità di quartiere
- Inserimento paesistico delle trasformazioni
- Cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici e altri parametri edilizi)
- Cura della compatibilità ambientale degli interventi
- Recupero di sistemazione a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate) e integrazione con il paesaggio agricolo nelle frange perimetriche
- Evitare la realizzazione di edifici privi di relazione con il contesto urbano
- Promozione di una corretta progettazione architettonica degli edifici
- Evitare gli usi impropri (quali depositi, discariche e orti urbani abusivi)
- Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle già esistenti

- Realizzazione e potenziamento dei parcheggi
- Organizzazione dei percorsi ciclopedonali
- Realizzazione di un sistema continuo di aree verdi con la creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi
- Potenziamento di filari e altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche
- integrazione tra servizi pubblici e tra servizi pubblici e servizi privati
- Cura della sistemazione anche fruitiva degli spazi aperti e della dotazione qualitativa di aree a verde, connessioni del verde coi servizi

- Rinnovo e rilancio del sistema commerciale urbano
- Sostegno alla creazione di nuovi esercizi di vicinato, localizzati nell'ambito dei sistemi commerciali urbani
- Inserimento di medie strutture come modalità di rafforzamento di sistemi commerciali

Normativa del Documento di Piano

- Creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività paracommerciali, funzioni culturali e del tempo libero)
- Cura dell'attrattività e presenza di un adeguato mix merceologico

- Riduzione delle emissioni di gas climalteranti.
- Diffusione utilizzo di tecnologie innovative
- Contenimento dell'esposizione a fattori inquinanti (atmosfera, acustico e campi elettromagnetici)
- Tutela della qualità dei terreni e della falda
- Promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto
- Evitare l'interferenza con le linee elettriche aeree
- Sostegno alle pratiche di risparmio ed uso efficiente dell'energia.
- Promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili (bes: solare) e valorizzare il contributo degli autoproduttori
- Interramento elettrodotti esistenti in situazioni di interazione con gli ambiti urbani e paesaggistici.

- mantenimento di superfici di drenaggio in accordo con le indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia
- smaltimento delle acque bianche separato dalle acque nere e saponate tramite subirrigazione o nelle acque superficiali in accordo con le indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia

1.8 ART. 8 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO

8.1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite 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.

Non sono subordinati all'approvazione di Piani attuativi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e restauro nonché di ampliamento fino a un massimo del 20% e comunque non superiore a 300 mc.

8.2 Il privato presenta istanza per la attivazione del Piano attuativo indicando in via sommaria ciò che intende realizzare in termini di perimetrazione, di destinazioni e tipologie edilizie. Il Comune su tali aree valuta la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta e 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 e secondaria e la dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.

8.3 Sulle aree di trasformazione (e comunque nelle aree soggette a titolo abilitativo preventivo convenzionato) è consentita la individuazione di subcomparti di pianificazione attuativa nei limiti fissati comparto per comparto a condizione che:

- venga individuato un 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 subcomparti ipotizzati;
- ad ogni subcomparto di pianificazione siano assegnate le opere spettanti rispetto al quadro complessivo in proporzione alla volumetria o alla superficie lorda da realizzare;
- la realizzazione per parti degli interventi previsti di urbanizzazione primaria e secondaria rappresentino lotti funzionali e funzionanti ad ogni singolo stadio di realizzazione attraverso Piano Attuativo o interventi diretti convenzionati, nel rispetto delle norme di zona;
- non vengano danneggiate o sfavorite le possibilità di corretta pianificazione dei comparti successivi;

Normativa del Documento di Piano

- vengano individuate tutte le condizioni 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;
- vengano individuate tutte le condizioni amministrative e finanziarie nei confronti della amministrazione comunale qualora anticipi o abbia anticipato la realizzazione di alcune opere interessate dalla pianificazione

8.4 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, le ritenga utili a conseguire una migliore disposizione, la maggior 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, ecc. è pertanto da considerarsi indicativa in tal senso.

8.5. In sede di pianificazione esecutiva deve essere svolta una verifica puntuale dei vincoli esistenti presso gli enti competenti, anche se non indicati nelle tavole e nelle schede di Piano, in modo particolare quelli ambientali, quelli relativi alle distanze dalle costruzioni agricole, le incompatibilità con altre attività, la presenza di aree di rispetto e di inedificabilità. Dovranno inoltre essere puntualmente approfonditi con rilievi e analisi progettuali adeguate e con contatti opportuni con gli enti di competenza, i servizi idrici di captazione, adduzione e distribuzione, fognatura e depurazione. Le eventuali promiscuità fra attività residenziali e produttive dovranno essere preventivamente valutate con gli organi competenti preposti al controllo sanitario e ambientale.

1.9 Art 9 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Caratteri generali

Interessano aree generalmente poste consecutivamente 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.

Destinazione principale

residenziale per un minimo del 60% di SIp dell'intero comparto

Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o attività paracommerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di media superficie di vendita nei limiti fissati dalle norme specifiche; attività produttive non incompatibili con la residenza, non inquinanti (per quanto concerne il rumore, il rischio del traffico, l'odore, la qualità dell'aria e della luce) fino a un massimo di complessiva SIp di mq. 300

Destinazioni non ammissibili

- terziaria/direzionale come da norme specifiche sul settore commerciale e comunque eccedente il 40 % della SIp prevista per l'intero comparto di trasformazione urbanistica, indipendentemente dalla divisione in subcomparti di pianificazione attuativa, attuati o da attuare
- esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di grande superficie di vendita;
- produttiva oltre i limiti indicati;
- nuovi interventi agricoli incompatibili e inquinanti

Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo Piano Attuativo. 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.

Normativa del Documento di Piano

Parametri edificatori

- l'indice medio di edificabilità territoriale I_t è di 1,2 mc/mq con un indice fondiario I_f compreso tra un minimo di 1,3 mc/mq ed un massimo di 2,0 mc/mq, secondo il principio di perequazione interna ad ogni comparto;
- il rapporto di copertura R_c non deve superare 0,5 mq/mq;
- il numero massimo dei piani utili fuori terra non può essere superiore a 3, con una altezza massima H di mt. 10,50;
- le aree per attrezzature di interesse pubblico, equivalenti a 26,5 mq/abitante conteggiando 150 mc. per abitante, devono essere ricavate all'interno del comparto secondo le indicazioni comparto per comparto e comunque per il minimo di mq. 3/ abitante per parcheggi, e possono essere monetizzate per la parte restante

1.10 Art 10 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

Caratteri generali

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

Destinazione principale

- impianti produttivi artigianali e industriali con relativi servizi tecnici o amministrativi, con esclusione di attività moleste dannose o inquinanti; depositi, magazzini, attrezzature per l'esposizione e la vendita di beni strumentali e di consumo, attività commerciali con le indicazioni delle norme specifiche sulle attività commerciali; depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli, (ad esclusione di edifici per l'allevamento di bestiame) nonchè per la lavorazione ed il commercio di tali prodotti; uffici pubblici o privati; attività ricettive di ristorazione e similari compatibili con le destinazioni circostanti previo parere degli organi sanitari di controllo;
- abitazioni in numero di non più di due alloggi per ciascun impianto, ad uso del custode e del titolare dell'azienda o comunque del personale dell'azienda; per ciascun lotto il volume delle abitazioni non deve essere superiore al 40% del volume complessivo, con un massimo non superabile di mc.1500; le abitazioni devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo

Destinazioni complementari/compatibili

esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o attività paracommerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive e ricreative; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di media superficie di vendita nei limiti fissati dalle norme specifiche:

Destinazioni non ammissibili

- nuovi insediamenti residenziali oltre le dimensioni massime indicate, allevamenti agricoli, insediamenti commerciali di grande superficie di vendita

Normativa del Documento di Piano

Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo Piano Attuativo.

Parametri edificatori

- l'indice medio di utilizzazione fondiaria U_f è di 0,9 mq/mq;
- il rapporto di copertura R_c non deve superare 0,6 mc/mq;
- l'altezza massima è di mt. 10,50 con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili;
- il lotto minimo di edificazione è di 1000 mq.;
- le aree per attrezzature comuni di servizio agli insediamenti produttivi, 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

Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

All'interno di tali comparti 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 secondo le indicazioni per comparti:

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.

1.11 ART. 11 NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE

11.1 Per le zone di trasformazione urbanistica valgono le seguenti prescrizioni:

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

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

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

11.4 - 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 cui al Regolamento Regionale 21/7/2000 n.3 art.40
- C) Punti di vendita al dettaglio fino a mq. 1.500 per tutte le tipologie commerciali non alimentari
- D) medie strutture di vendita fino a mq. 800 per le tipologie commerciali alimentari

11.5 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.

1.12 ART. 12 DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI

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

- difesa delle potenzialità di uso dei servizi esistenti
- consolidamento dei livelli di servizio qualitativo e quantitativo raggiunti con i minimi di dotazione prescritti in altro articolo
- potenziamento, miglioramento, integrazione dei servizi esistenti in rapporto alle previsioni di sviluppo che ne valorizzino la dotazione e la utilizzabilità
- qualificazione dei servizi di comparto nell'ambito delle aree di trasformazione urbanistica
- dislocazione equilibrata dei servizi fra capoluogo e frazione
- valorizzazione di alcuni servizi di utilizzabilità sovralocale (impianti sportivi, piscina, ecc.)
- favorire la possibilità per ciascuno di trovare in città risposte alle proprie esigenze di qualità di vita
- perseguire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica
- creare luoghi con forti centralità di servizi e commerciali nel centro e nei quartieri
- porre attenzione alle esigenze sia degli operatori sia dei cittadini
- curare l'inserimento paesistico delle trasformazioni
- operare per il contenimento del rischio di esondazione
- operare per la realizzazione di un sistema integrato di aree verdi
- sviluppo di reti ciclopedonali locali di adduzione ai percorsi ciclopedonali europei
- dotazione di servizi di parcheggio capillare
- creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi
- realizzazione di punti di centralità in ogni quartiere
- integrazione tra servizi pubblici e servizi privati esistenti
- cura della dotazione di aree a verde, connessioni anche ciclopedonali, e altri servizi
- migliore dotazione di servizi (sosta, tempo libero, offerta culturale, animazione, promozione)
- cura della qualità del verde e della sistemazione anche fruitiva degli spazi aperti
- per il contenimento del rischio di esondazione: ripristino di parte della rete idrografica minore per il migliore funzionamento del sistema idraulico di superficie
- per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi: salvaguardia varchi non edificati per la realizzazione di corridoi ecologici, creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree agricole esterne, introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture

Normativa del Documento di Piano

- esistenti, creazione di un sistema continuo di connessioni tra le aree ancora non edificate, recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate)
- per la valorizzazione ambiti fluviali come corridoi naturalistici: introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori, curare la connessione tra vegetazione riparia e aree boscate esistenti, privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone e difendere le piantumazioni storiche esistenti
 - valorizzazione del PLIS del Secchia

1.13 ART. 13 DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE

13.1 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

13.2 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;

13.3 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

13.4 Il Piano delle Regole 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, il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.

13.5 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.

13.6 Il Piano delle Regole valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi di attuazione.

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.

Normativa del Documento di Piano

13.7 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
- f) Inserimento paesistico delle trasformazioni
- g) Tutela e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e archeologico
- h) Contenimento del rischio di esondazione
- i) Contenimento del rischio geologico
- l) Realizzazione di un sistema continuo di aree verdi
- m) Valorizzazione ambiti fluviali come corridoi naturalistici
- n) Riqualificazione e riuso delle aree industriali dismesse

1.14 ART. 14 PIANI DI SETTORE

14.1 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:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), da redarre ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R.n.26/2003, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI;
- Piano Urbano del Traffico e della Mobilità, da redarre ai sensi del D.Lgs.n.285/92.
- Classificazione Acustica del territorio comunale, da redarre ai sensi della L.n.447/95 e della L.R.13/2001.
- Deliberazione relativa a eventuali ulteriori Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, da redarre ai sensi dell'Ari. 8, c.3 del D.LGS 114/98
- Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla L.r: n° 30/03
- Normativa specifica, ai sensi del D.Lgs.32/1998 e del Regolamento Regionale vigente, per la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante

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

1.15 ART. 15 PIANO LOCALE DI INTERESSE COMUNALE (PLIS) “PARCO DELLE GOLENE FOCE SECCHIA”

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.

1.16 ART. 16 CONTRASTI E DEROGHE

16.1 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 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

16.2 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

1.17 ART. 17 RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI - DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI

17.1 In caso di incompatibilità 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.

17.2 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. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

17.3 In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

17.4 In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore,

17.5 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.

17.6 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.

17.7 Nel Documento di Piano le prescrizioni hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi;

17.8 Sono ammesse deroghe alle presenti norme tecniche solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

1.18 NORME SPECIFICHE PER COMPARTO

1.18.1 ATU-01

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA: MOGLIA SUD-OVEST NUOVA CIRCONVALLAZIONE

Individuazione

Il comparto individua le aree a trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente residenziale poste a ovest del capoluogo (ridimensionate con la variante generale 1/2011) le quali concorrono alla realizzazione di tutte le opere di completamento, di raccordo e di potenziamento del sistema infrastrutturale coinvolto dal comparto e al quale il comparto si connette.

Normativa

In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziali.

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, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- un rondò (o soluzione equivalente) di raccordo alla viabilità esistente (incrocio via Tullie, via Calvi, Tangenziale sud Ovest), a sud est del comparto di espansione in fregio al canale Reggiana Moglia
- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno compresa la contribuzione al raccordo tra via tangenziale Nord, via Tangenziale Sud-Ovest e via Croce
- la creazione di un rondò di accesso al comparto e di raccordo con la viabilità esistente nel punto in cui si incontrano con la circonvallazione esistente le attuali vie Carducci e Pascoli
- la creazione di un canale per la raccolta delle acque piovane in aderenza alla viabilità esistente a est (strada provinciale Suzzara- Moglia) e collegato con i tratti esistenti previo studio idraulico generale del comparto e rilevamento delle canalizzazioni 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

Normativa del Documento di Piano

alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione, 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

Le aree per servizi sono da individuare parzialmente in sito per parcheggi e per la restante parte monetizzabili come indicato nell'articolo apposito del Piano dei Servizi. Le aree per standard dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all'interno di ogni singolo subcomparto attuativo.

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa potrà essere svolta per subcomparti 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 subcomparti.

A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni subcomparto, deve essere esteso previsionalmente all'intero comparto con uno studio di fattibilità e un relativo 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. La realizzazione delle opere per subcomparti potrà essere compensata da adeguati impegni economici sostitutivi in accordo con il Comune.

LOCALIZZAZIONE AMBITO:**ATU 01– AMBITO MOGLIA SUD OVEST –NUOVA CIRCONVALLAZIONE Scheda illustrativa**

SUPERFICIE TERRITORIALE		87.800 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE		Residenziale per un minimo di 60% di slp dell'intero comparto
DESTINAZIONI AMMISSIBILI		Art. 9.2 DP1
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI		Art. 9.3 DP1
INDICE TERRITORIALE medio		1,20 mc/mq
INDICE FONDIARIO		Min 1,3 mc/mq e max 2,0 mc/mq secondo principio di perequazione interna
VOLUME EDIFICABILE		105.360 mc
ABITANTI INSEDIABILI (150mc/ab)		702
STANDARD TEORICI		Come da Piano dei Servizi: 26,5 mq./ab (23.664,5 mq) di cui min. 3 mq/ab all'interno del comparto, il resto monetizzabile
SUBCOMPARTI		Divisibile in subcomparti (previo studio di fattibilità)

1.18.2 ATU-02

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA: MOGLIA OVEST- VIA VERDI

Descrizione

Il comparto individua le aree di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente residenziale poste a ovest del capoluogo, in adiacenza a un comparto di lottizzazione già in attuazione all'atto della stesura del presente Documento di Piano.

Normativa

In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziali.

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, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno
- creazione di canalizzazioni per lo scarico alle acque piovane con allacciamento alle reti 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 subirrigazione, 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

Le aree per servizi sono da individuare parzialmente in sito per parcheggi e per la restante parte monetizzabili come indicato nell'articolo apposito del Piano dei Servizi. Le aree per standard dovranno

Normativa del Documento di Piano

essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all'interno di ogni singolo subcomparto attuativo.

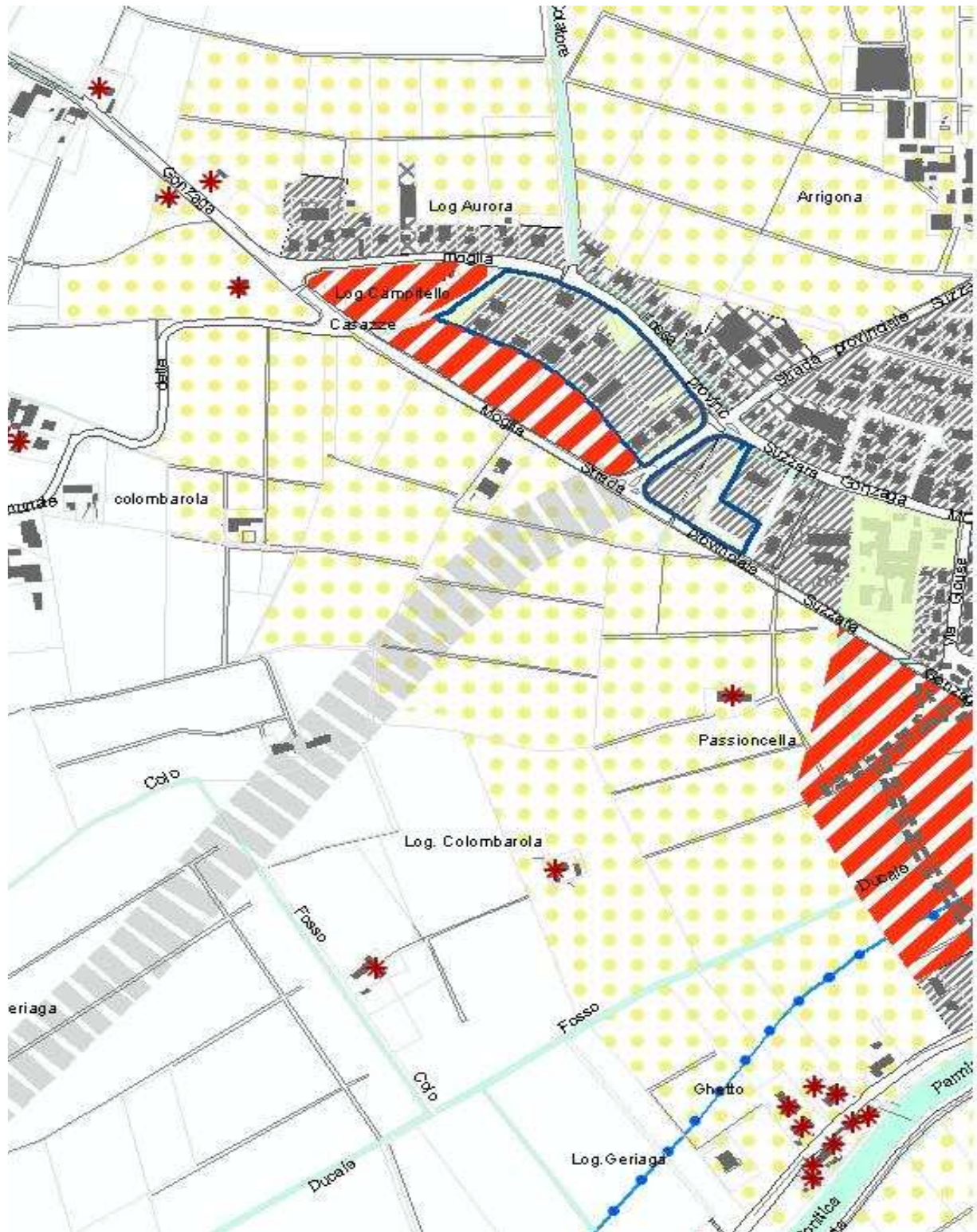
Modalità di intervento

La pianificazione attuativa viene svolta in due subcomparti, uno a ovest e uno a sud, già adottato, lungo la strada di separazione esistente secondo la articolazione urbanistica esistente, con programmi realizzativi e finanziari completamente autonomi.

LOCALIZZAZIONE AMBITO:**ATU02 – AMBITO MOGLIA OVEST – VIA VERDI – Scheda illustrativa**

SUPERFICIE TERRITORIALE		9.450 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE		Residenziale per un minimo di 60% di slp dell'intero comparto
DESTINAZIONI AMMISSIBILI		Art. 9.2 DP1
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI		Art. 9.3 DP1
INDICE TERRITORIALE medio		1,20 mc/mq
INDICE FONDIARIO		Min 1,3 mc/mq e max 2,0 mc/mq secondo principio di perequazione interna
VOLUME EDIFICABILE		9.684 mc
ABITANTI INSEDIABILI (150mc/ab)		65
STANDARD TEORICI		Come da Piano dei Servizi: 26,5 mq./ab (23.664,5 mq) di cui min. 3 mq/ab all'interno del comparto, il resto monetizzabile
SUBCOMPARTI		Divisibile in subcomparti (previo studio di fattibilità) Nei piani approvati e/o adottati alla data di prima adozione del PGT vale la normativa del PGT.

ESEMPLIFICAZIONE DELLE PROPOSTE ATTUABILI NEL COMPARTO:



1.18.3 ATU-03**AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA:
COMPARTO NORD – VIA ROMANA-VIA LUNGA****Individuazione**

Il comparto individua le aree residuali a trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente residenziale poste a nord-ovest dell'abitato, oltre un'area espansiva pianificata di recente, lungo la vecchia strada Romana, attualmente Modena-Mantova, che comportano tutte le opere di completamento, di raccordo e di potenziamento del sistema infrastrutturale coinvolto dall'espansione nel suo complesso, a completamento di quanto già pianificato dalla lottizzazione avviata sulla provinciale Moglia-San Benedetto (rondò di accesso sulla ex Statale).

Normativa

In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziali.

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, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno
- creazione di canalizzazioni per lo scarico alle acque piovane con allacciamento alle reti 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 subirrigazione, 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

Normativa del Documento di Piano

Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per servizi sono da individuare parzialmente in sito per parcheggi e per la restante parte monetizzabili come indicato nell'articolo apposito del Piano dei Servizi. Le aree per standard dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all'interno di ogni singolo subcomparto attuativo.

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa, in parte già avviata, potrà essere svolta per subcomparti 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 subcomparti.

A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni subcomparto, 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. La realizzazione delle opere per subcomparti potrà essere sostituita da adeguati impegni economici sostitutivi in accordo con il Comune.

Normativa del Documento di Piano

LOCALIZZAZIONE AMBITO:

ATU03 - AMBITO NORD – VIA ROMANA-VIA LUNGA – Scheda illustrativa		
SUPERFICIE TERRITORIALE		10.700 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE		Residenziale per un minimo di 60% di slp dell'intero comparto
DESTINAZIONI AMMISSIBILI		Art. 9.2 DP1
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI		Art. 9.3 DP1
INDICE TERRITORIALE medio		1,20 mc/mq
INDICE FONDIARIO		Min 1,3 mc/mq e max 2,0 mc/mq secondo principio di perequazione interna
VOLUME EDIFICABILE		12.840 mc
ABITANTI INSEDIABILI (150mc/ab)		86
STANDARD TEORICI		Come da Piano dei Servizi: 26,5 mq./ab (23.664,5 mq) di cui min. 3 mq/ab all'interno del comparto, il resto monetizzabile
SUBCOMPARTI		Divisibile in subcomparti (previo studio di fattibilità) nei piani approvati e/o adottati alla data di prima adozione del PGT vale la normativa del PGT.

1.18.4 ATU-04

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA:

COMPARTO MOGLIA NORD – DEPURATORE

Individuazione

Il comparto individua le aree di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva poste a nord del capoluogo, oltre il depuratore, che vengono a costituire con il depuratore stesso, un polo per la produzione di energia.

Normativa

In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive con la limitazione al tipo di attività legate alla produzione di energia con esclusione di tutte le altre attività.

Le attività da collocare dovranno essere preventivamente valutate dagli organi sanitari competenti per la compatibilità con le zone agricole adiacenti e non dovranno comportare inquinamento atmosferico, idrico, acustico, ecc. oltre ai limiti consentibili.

Dovranno essere attuati, in accordo con le autorità sanitarie e comunali particolari sistemi di protezione ambientale con schermi a verde, eventuali rilevati in terra piantumati, ecc.

In particolare dovrà essere predisposto, in accordo con gli enti competenti, uno studio approfondito e circostanziato sulle condizioni climatiche locali (direzione, velocità dei venti dominanti, caratteristiche meteorologiche incidenti sulla zona, altezza degli scarichi in atmosfera e ricaduta di sostanze nocive al suolo, ai sensi della normativa vigente).

Tale studio dovrà essere concordato, nelle modalità e nelle risultanze, con il Servizio Aria-Rumore-Rifiuti e il Servizio Assetto del Territorio della Provincia di Mantova.

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, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- sistemazione e bonifica del fosso esistente a nord del depuratore

Normativa del Documento di Piano

- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno
- creazione di canalizzazioni per lo scarico alle acque piovane, anche non strettamente pertinenti il lotto, con allacciamento alle reti 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 subirrigazione, 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

Le aree per servizi sono individuabili anche esternamente al comparto secondo gli indirizzi del Piano dei Servizi.

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa dovrà essere svolta in un unico comparto e prevedere la realizzazione di un unico insediamento produttivo connesso all'attività indicata e non potrà comportare la creazione di più lotti.

LOCALIZZAZIONE AMBITO:

ATU04 - AMBITO MOGLIA NORD – DEPURATORE – Scheda illustrativa		
SUPERFICIE TERRITORIALE		33.410 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE		Impianti produttivi artigianali o industriali Abitazioni in numero inferiore a 3 per ciascun impianto Art. 10.2. DP1
DESTINAZIONI AMMISSIBILI		Art. 10.3 DP1
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI		Art. 10.4 DP1
INDICE FONDIARIO medio		0,9 mq/mq
LOTTO MINIMO DI EDIFICAZIONE		1.000 mq
SLP		18.288 mc
STANDARD TEORICI		8.930,69
SUBCOMPARTI		Divisibile in subcomparti (previo studio di fattibilità)

1.18.5 ATU-05**AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA:
MOGLIA NORD – VIA ZUCCHI****Individuazione**

Il comparto individua le aree a trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva poste verso nord del capoluogo, oltre le aree produttive esistenti lungo la ex Statale, che concorrono alla realizzazione di una viabilità interna di distribuzione.

Normativa

In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive.

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, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- sistemazione delle connessioni con la viabilità esistente di via Zucchi e con la ex Statale eventualmente prevedendo un raccordo a rondò nel punto di incrocio con quest'ultima
- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno
- creazione di canalizzazioni per lo scarico alle acque piovane con allacciamento alle reti 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 subirrigazione, 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

Normativa del Documento di Piano

Le aree per servizi sono da individuare in sito secondo gli indirizzi del Piano dei Servizi. Le aree per standard dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all'interno di ogni singolo subcomparto attuativo

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa, in parte già avviata, potrà essere svolta per subcomparti 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 subcomparti.

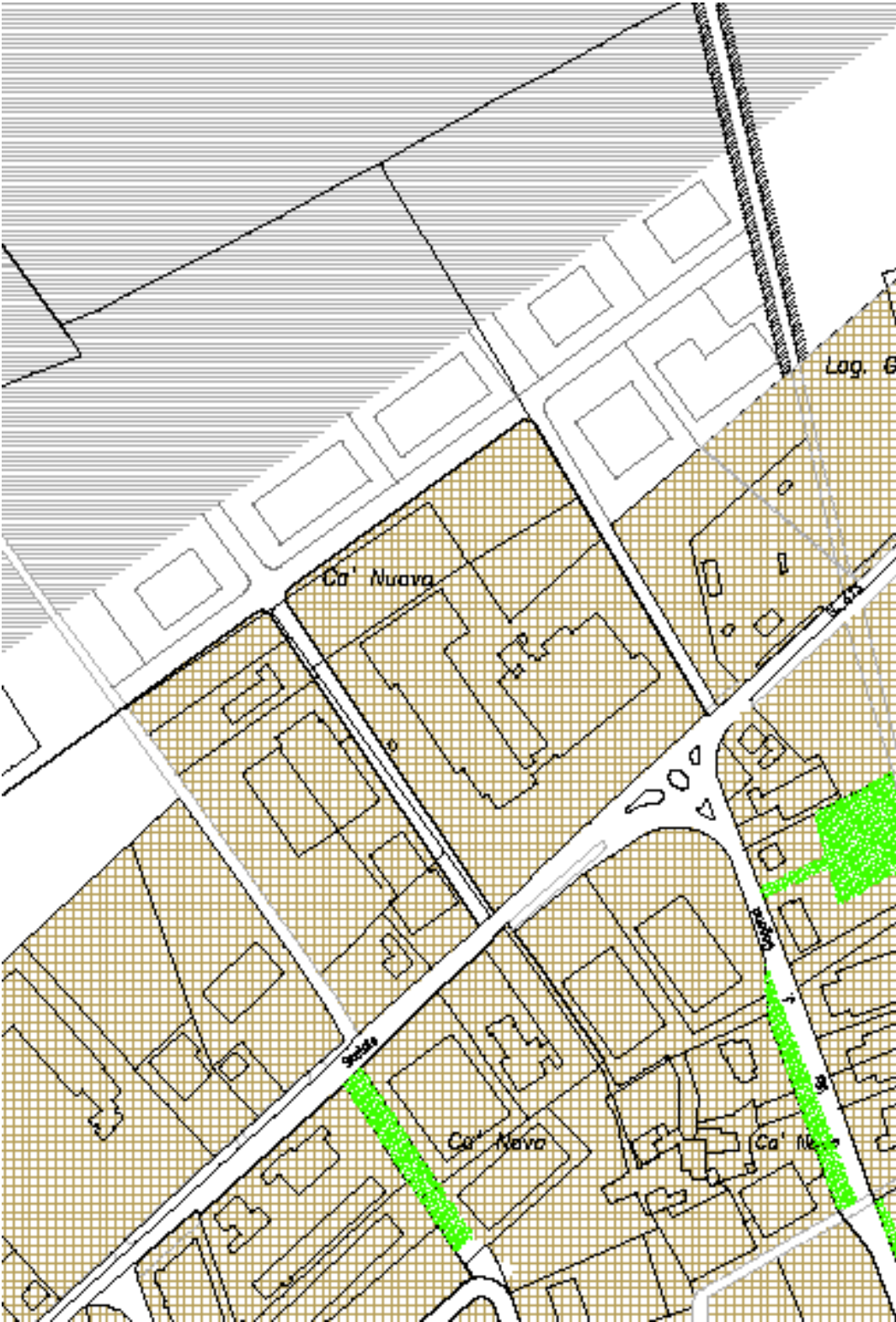
A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni subcomparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. La realizzazione delle opere per subcomparti potrà essere sostituita da adeguati impegni economici sostitutivi in accordo con il Comune

Normativa del Documento di Piano

LOCALIZZAZIONE AMBITO:

ATU05 - AMBITO MOGLIA NORD – VIA ZUCCHI – Scheda illustrativa		
SUPERFICIE TERRITORIALE		53.217,43 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE		Impianti produttivi artigianali o industriali Abitazioni in numero inferiore a 3 per ciascun impianto Art. 10.2. DP1
DESTINAZIONI AMMISSIBILI		Art. 10.3 DP1
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI		Art. 10.4 DP1
INDICE FONDIARIO medio		0,9 mq/mq
LOTTO MINIMO DI EDIFICAZIONE		1.000 mq
SLP		41.879,70 mc
STANDARD TEORICI		4.188 mq
SUBCOMPARTI		Divisibile in subcomparti (previo studio di fattibilità) Nei piani approvati e/o adottati alla data di prima adozione del PGT vale la normativa del PGT.

ESEMPLIFICAZIONE DELLE PROPOSTE ATTUABILI NEL COMPARTO:



1.18.6 ATU-06

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA: COMPARTO MOGLIA NORD-EST – NUOVO RONDO’

Individuazione

Il comparto individua le aree a trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva poste verso nord-est dell’abitato, di completamento delle aree produttive esistenti anche dal punto di vista viabilistico.

Normativa

In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell’articolo relativo alle zone prevalentemente produttive.

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, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- rondò di accesso e di raccordo alla viabilità esistente (ex Statale, strada proveniente dalle aree produttive a sud),
- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno
- creazione di canalizzazioni per lo scarico alle acque piovane con allacciamento alle reti 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 subirrigazione, 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

Le aree per servizi sono da individuare in sito secondo gli indirizzi del Piano dei Servizi. Le aree per standard dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all’interno di ogni singolo subcomparto attuativo

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa potrà essere svolta per subcomparti, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi subcomparti.

A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni subcomparto, 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. La realizzazione delle opere per subcomparti potrà essere sostituita da adeguati impegni economici sostitutivi in accordo con il Comune

Normativa del Documento di Piano

LOCALIZZAZIONE AMBITO:**ATU06 - AMBITO MOGLIA EST NUOVO RONDO' – Scheda illustrativa**

SUPERFICIE TERRITORIALE		40.278 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE		Impianti produttivi artigianali o industriali Abitazioni in numero inferiore a 3 per ciascun impianto Art. 10.2. DP1
DESTINAZIONI AMMISSIBILI		Art. 10.3 DP1
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI		Art. 10.4 DP1
INDICE FONDIARIO medio		0,9 mq/mq
LOTTO MINIMO DI EDIFICAZIONE		1.000 mq
SLP		36.250 mc
STANDARD TEORICI		10% della SIp : 3.625 mq
SUBCOMPARTI		Divisibile in subcomparti

1.18.7ATU-07**AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA:
COMPARTO MOGLIA EST – VIA VANZETTI-VIA GRAMSCI****Individuazione**

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.

Normativa

In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive.

La progettazione del comparto deve contenere uno studio idraulico relativo a tutta la zona circostante, con rilevamenti dello stato attuale, con i relativi conteggi per lo scarico delle acque nere e piovane con la individuazione delle soluzioni per lo scarico delle acque nere in base alle quote delle condutture esistenti e delle acque piovane nelle acque superficiali, concordate con gli enti preposti (consorzio, ASL, ecc.) e con il comune.

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, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- raccordo con la viabilità esistente a sud e a nord e a ovest
- creazione, in base ai risultati dello studio di un sistema di scarico delle acque nere e delle acque piovane in grado di servire tutta la zona 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, ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario
- creazione di piste ciclopedonali
- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno
- tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti

Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per servizi sono da individuare in sito secondo gli indirizzi del Piano dei Servizi. Le aree per standard dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all'interno di ogni singolo subcomparto attuativo

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa potrà essere svolta per subcomparti 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 subcomparti.

A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni subcomparto, 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

Normativa del Documento di Piano

ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. La realizzazione delle opere per subcomparti potrà essere sostituita da adeguati impegni economici sostitutivi in accordo con il Comune.

LOCALIZZAZIONE AMBITO:**ATU07 - AMBITO MOGLIA EST VIA VANZETTI – VIA GRAMSCI– Scheda illustrativa**

SUPERFICIE TERRITORIALE		52.575,08 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE		Impianti produttivi artigianali o industriali Abitazioni in numero inferiore a 3 per ciascun impianto Art. 10.2. DP1
DESTINAZIONI AMMISSIBILI		Art. 10.3 DP1
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI		Art. 10.4 DP1
INDICE FONDARIO medio		0,9 mq/mq
LOTTO MINIMO DI EDIFICAZIONE		1.000 mq
SLP		37.854 mc
STANDARD TEORICI		3.785 mq
SUBCOMPARTI		Divisibile in subcomparti (previo studio di fattibilità) Nei piani approvati e/o adottati alla data di prima adozione del PGT vale la normativa del PGT.

1.18.8 ATU-08**AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA:
COMPARTO MOGLIA SUD-EST – VIA BRODOLINI**

Individuazione

Il comparto individua le aree di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente residenziale in direzione est dell'abitato, immediatamente adiacenti alla zona per impianti sportivi esistente, impegnate a raccordare la viabilità proveniente da sud con quella delle aree prevalentemente produttive esistenti a nord, circondando la zona per impianti sportivi.

Normativa

In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziali.

La progettazione del comparto deve contenere uno studio idraulico relativo a tutta la zona circostante del capoluogo, con rilevamenti dello stato attuale e delle problematiche idrauliche che si sono manifestate con la predisposizione di uno studio idraulico adeguato.

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, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- 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
- creazione, in base ai risultati dello studio, di un sistema di scarico delle acque nere e delle acque piovane in grado di risolvere i problemi della zona; 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, (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
- creazione di piste ciclopedonali
- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno
- 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 devono essere ricavate all'interno del comparto per quanto concerne i parcheggi e possono essere monetizzate per la restante parte. L'amministrazione potrà richiedere in sostituzione parziale della monetizzazione che venga ceduta la fascia in diretto contatto con la zona sportiva, esterna al comparto, che deve essere sistemata preferibilmente con un percorso salute e un viale alberato di accesso con percorso ciclopedonale a carico del lottizzante.

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa potrà essere svolta per subcomparti 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 subcomparti. In particolare la eventuale

Normativa del Documento di Piano

creazione di subcomparti non dovrà inficiare le soluzioni atte a risolvere i problemi relativi allo smaltimento dei reflui.

A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni subcomparto, 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. La realizzazione delle opere per subcomparti potrà essere sostituita da adeguati impegni economici sostitutivi in accordo con il Comune

LOCALIZZAZIONE AMBITO:

ATU08 - AMBITO MOGLIA SUD EST VIA BRODOLINI- Scheda illustrativa		
SUPERFICIE TERRITORIALE		50.800 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE		Residenziale per un minimo di 60% di slp dell'intero comparto
DESTINAZIONI AMMISSIBILI		Art. 9.2 DP1
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI		Art. 9.3 DP1
INDICE TERRITORIALE medio		1,20 mc/mq
INDICE FONDARIO		Min 1,3 mc/mq e max 2,0 mc/mq secondo principio di perequazione interna
VOLUME EDIFICABILE		79.216 mc
ABITANTI INSEDIABILI (150mc/ab)		528
STANDARD TEORICI		Come da Piano dei Servizi: 26,5 mq./ab di cui min. 3 mq./ab nel comparto, monetizzabile il resto
SUBCOMPARTI		Divisibile in subcomparti (previo studio di fattibilità) Nei piani approvati e/o adottati alla data di prima adozione del PGT vale la normativa del PGT.

ESEMPLIFICAZIONE DELLE PROPOSTE ATTUABILI NEL COMPARTO:



1.18.9 ATU-09

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA: COMPARTO MOGLIA OVEST - CONFINE REGGIOLO

Individuazione

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

Normativa

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 convenzionata con Il comune per l'assegnazione a prezzi e a tipologie dimensionali concordate.

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 il parere degli enti coinvolti, delle soluzioni infrastrutturali atte a risolvere il nodo distributivo del comparto in coerenza con le scelte della grande viabilità sovracomunale nonché a garantirne la integrazione ambientale in rapporto alle problematiche generate.

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, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- 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 subirrigazione, 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 interno alla massicciata
- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno
- 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

Normativa del Documento di Piano

Le aree per servizi sono da individuare parzialmente in sito per parcheggi e per la restante parte monetizzabili come indicato nell'articolo apposito del Piano dei Servizi. Le aree per standard dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all'interno di ogni singolo subcomparto attuativo

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa potrà essere svolta per subcomparti 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 subcomparti.

A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni subcomparto, 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. La realizzazione delle opere per subcomparti potrà essere sostituita da adeguati impegni economici sostitutivi in accordo con il Comune

LOCALIZZAZIONE AMBITO:**ATU09 - AMBITO MOGLIA OVEST – CONFINE VERSO REGGIOLO– Scheda illustrativa**

SUPERFICIE TERRITORIALE		205.364mq
DESTINAZIONE PREVALENTE		Impianti produttivi artigianali o industriali Abitazioni in numero inferiore a 3 per ciascun impianto Art. 10.2. DP1
DESTINAZIONI AMMISSIBILI		Art. 10.3 DP1
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI		Art. 10.4 DP1
INDICE FONDIARIO medio		0,9 mq/mq
LOTTO MINIMO DI EDIFICAZIONE		1.000 mq
SLP		147.862 mc
STANDARD TEORICI		14.786 mq
SUBCOMPARTI		Divisibile in subcomparti (previo studio di fattibilità)

1.18.10 ATU-10

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA: COMPARTO BONDANELLO NORD-OVEST

Individuazione

Il comparto individua le aree di trasformazione urbanistica a destinazione espansione prevalentemente produttiva poste verso nord dell'abitato, oltre le aree produttive esistenti. Confina con un comparto di trasformazione urbanistica ad uso prevalentemente residenziale con cui è tenuto a raccordarsi.

Normativa

In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive.

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, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- sistemazione delle connessioni con la viabilità del comparto adiacente prevalentemente residenziale
- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno
- creazione di canalizzazioni per lo scarico alle acque piovane con allacciamento alle reti 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 subirrigazione, 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

Le aree per servizi sono da individuare in sito secondo le indicazioni del Piano dei Servizi. Le aree per standard dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all'interno di ogni singolo subcomparto attuativo

Modalità di intervento

La pianificazione attuativi potrà essere svolta per subcomparti 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 subcomparti.

A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni subcomparto, 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. La realizzazione delle opere per subcomparti potrà essere sostituita da adeguati impegni economici sostitutivi in accordo con il Comune

Normativa del Documento di Piano

LOCALIZZAZIONE AMBITO:**ATU10 – AMBITO BONDANELLO NORD – EST – Scheda illustrativa**

SUPERFICIE TERRITORIALE		27.134,23 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE		Impianti produttivi artigianali o industriali Abitazioni in numero inferiore a 3 per ciascun impianto Art. 10.2. DP1
DESTINAZIONI AMMISSIBILI		Art. 10.3 DP1
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI		Art. 10.4 DP1
INDICE FONDIARIO medio		0,9 mq/mq
LOTTO MINIMO DI EDIFICAZIONE		1.000 mq
SLP		19.536,64
STANDARD TEORICI		Come da Piano dei Servizi: minimo 10% di Slp nel comparto: 1954 mq
SUBCOMPARTI		Divisibile in subcomparti (previo studio di fattibilità)

1.18.11 ATU-11

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA: COMPARTO BONDANELLO NORD- EX CASEIFICIO

Individuazione

Il comparto individua le aree di trasformazione urbanistica a destinazione espansione prevalentemente residenziale poste verso nord dell'abitato sull'area di un caseificio abbandonato. Confina con un comparto di trasformazione urbanistica ad uso prevalentemente produttiva con cui è tenuto a raccordarsi.

Normativa

In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziali.

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, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- sistemazione delle connessioni con la viabilità del comparto adiacente prevalentemente produttivo
- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno
- creazione di canalizzazioni per lo scarico alle acque piovane con allacciamento alle reti 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 subirrigazione, 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 dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti

Si precisa che non potrà essere utilizzato ai fini della distribuzione del comparto il parcheggio pubblico esistente prospiciente via Nuvolari- via Puccini interposto tra la zona degli impianti sportivi e le aree prevalentemente produttive a est, il cui sbocco esistente – provvisoriamente aperto al passaggio dei mezzi agricoli – dovrà essere chiuso.

Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per servizi sono da individuare parzialmente in sito per parcheggi e per la restante parte monetizzabili come indicato nell'articolo apposito del Piano dei Servizi. Le aree per standard dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all'interno di ogni singolo subcomparto attuativo

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa potrà essere svolta per subcomparti 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 subcomparti.

A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni subcomparto, 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

Normativa del Documento di Piano

ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. La realizzazione delle opere per subcomparti potrà essere sostituita da adeguati impegni economici sostitutivi in accordo con il Comune

Normativa del Documento di Piano

LOCALIZZAZIONE AMBITO:

ATU11 – AMBITO BONDANELLO NORD EX CASEIFICIO– Scheda illustrativa		
SUPERFICIE TERRITORIALE		21.016,82 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE		Residenziale per un minimo di 60% di slp dell'intero comparto
DESTINAZIONI AMMISSIBILI		Art. 9.2 DP1
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI		Art. 9.3 DP1
INDICE TERRITORIALE medio		1,20 mc/mq
INDICE FONDIARIO		Min 1,3 mc/mq e max 2,0 mc/mq secondo principio di perequazione interna
VOLUME EDIFICABILE		25220 mc
ABITANTI INSEDIABILI (150mc/ab)		168
STANDARD TEORICI		Come da Piano dei Servizi: 26,5 mq./ab di cui min. 3 mq./ab nel comparto, monetizzabile il resto
SUBCOMPARTI		Divisibile in subcomparti (previo studio di fattibilità)

1.18.12 ATU-12**AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA:
COMPARTO BONDANELLO – CAMPO SPORTIVO**Individuazione

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

Normativa

In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziali.

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, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- sistemazione delle connessioni con la viabilità principale tramite la creazione di un accesso nuovo al campo sportivo esistente
- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno
- creazione di canalizzazioni per lo scarico alle acque piovane con allacciamento alle reti 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 subirrigazione, 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

Le aree per servizi sono da individuare parzialmente in sito per parcheggi e per la restante parte monetizzabili come indicato nell'articolo apposito del Piano dei Servizi. Le aree per standard dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all'interno di ogni singolo subcomparto attuativo

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa dovrà essere svolta per comparto unico

Normativa del Documento di Piano

LOCALIZZAZIONE AMBITO:

ATU12- AMBITO BONDANELLO – CAMPO SPORTIVO- Scheda illustrativa		
SUPERFICIE TERRITORIALE		9.961,72 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE		Residenziale per un minimo di 60% di slp dell'intero comparto
DESTINAZIONI AMMISSIBILI		Art. 9.2 DP1
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI		Art. 9.3 DP1
INDICE TERRITORIALE medio		1,20 mc/mq
INDICE FONDIARIO		Min 1,3 mc/mq e max 2,0 mc/mq secondo principio di perequazione interna
VOLUME EDIFICABILE		50.551,08 mc
ABITANTI INSEDIABILI (150mc/ab)		80
STANDARD TEORICI		11.954,06 mq
SUBCOMPARTI		La pianificazione attuativa dovrà essere svolta in un unico comparto

1.18.13 ATU-13**AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA:
COMPARTO MOGLIA SUD EX PEEP**Individuazione

Il comparto individua le aree di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente residenziale in adiacenza al PEEP, integrando la ex area a servizi del PEEP resa con la variante n. 1/2011 edificabile.

Normativa

In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziali.

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, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- sistemazione delle connessioni con la viabilità principale tramite la creazione di accessi alla viabilità interna del PEEP e alla strada dell'argine
- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno
- creazione di canalizzazioni per lo scarico alle acque piovane con allacciamento alle reti 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 subirrigazione, 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

Le aree per servizi sono da individuare parzialmente in sito per parcheggi e per la restante parte monetizzabili come indicato nell'articolo apposito del Piano dei Servizi. Le aree per standard dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all'interno di ogni singolo subcomparto attuativo

Opere di mitigazione

Le opere di mitigazione prescritte in rapporto a quanto stabilito dal PTCP sono da orientare alla salvaguardia della ripa fluviale e alla limitazione dell'impatto dell'edificazione tramite cortine/barriere verdi, eventuali terrapieni, ecc da concordare con gli uffici comunali e gli organi competenti.

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa potrà essere svolta in due comparti:
area ex standard del PEEP

Normativa del Documento di Piano

area a sud di connessione con l'argine

L'area ex standard del PEEP può essere assimilata all'area adiacente del tessuto consolidato e soggetta a permesso di costruire convenzionato

La pianificazione attuativa della parte a sud è soggetta alla realizzazione della viabilità di raccordo con il PEEP.

**ATU13– AMBITO MOGLIA SUD EX PEEP - Scheda illustrativa**

SUPERFICIE TERRITORIALE		12.784,00 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE		Residenziale per un minimo di 60% di slp dell'intero comparto
DESTINAZIONI AMMISSIBILI		Art. 9.2 DP1
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI		Art. 9.3 DP1
INDICE TERRITORIALE medio		1,20 mc/mq
INDICE FONDARIO		Min 1,3 mc/mq e max 2,0 mc/mq secondo principio di perequazione interna
VOLUME EDIFICABILE		15.341 mc
ABITANTI INSEDIABILI (150mc/ab)		102
STANDARD TEORICI		Come da Piano dei Servizi: 26,5 mq./ab di cui min. 3 mq./ab nel comparto, monetizzabile il resto
SUBCOMPARTI		La pianificazione attuativa potrà essere svolta in due comparti