



Comune di Moglia

PGT

Variante Generale

Piano di Governo del Territorio

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

denominato: "Variante 1/2020"**DOCUMENTO DI PIANO**Adottato dal Consiglio Comunale il
con Delibera N°Approvato dal Consiglio Comunale il
con Delibera N°**Referenti istituzionali**

Il Sindaco: dott.ssa **Simona Maretti**

L'Assessore Urbanistica Costante Sala

Il Segretario Comunale: dott. Franco Cardamone

Il Servizio Tecnico area urbanistica RUP arch. Alessia Giovanelli
arch. Mattia Solera

Valutazione Ambientale Strategica**Redattore V.A.S.:** dott. biol. **Gianluca Vicini****Studi geologici e sismici****Redattore componente Geologica,
Sismica, Idrogeologica:** ENGEO s.r.l.**Redattori****Progettista Generale e Coordinatore:**

arch. urb. Giovanni Zandonella Maiucco

Iscritto Ordine A.P.P.C. MN sez.A n.226
P.zza Vittorio Emanuele 5/1p
46040 Monzambano (MN)
tel/fax 0376 809455
e-mail studio@zandonella.it
web: www.zandonella.it

Co-progettista:

arch. Sara Guernieri
Iscritta Ordine A.P.P.C. MN sez.A n.1043

Partecipazione progettuale:

arch. Erika Ghitti
Iscritta Ordine A.P.P.C. MN sez.A n.683

arch. Pietro Zandonella Maiucco
Iscritto Ordine A.P.P.C. MN sez.A n.1054

SCALA DI RAPPRESENTAZIONE -

TAV.	VARIANTE GENERALE	REVISIONE PARZIALE
DP DA	3	2
	VAR. 2 2019 VAR. 1 2012 APPR. 2007	REV. 2 2020 REV. 1 2013

EMMISSIONE DOCUMENTO
05 APRILE 2022

DESCRIZIONE

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

Premessa

Le schede che seguono costituiscono documento di maggior dettaglio degli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano della Variante al PGT n°3 Rev.2 . Per tutto quanto in esse non espresso si rimanda alla normativa attuativa delle Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DP_DA)

Elenco degli Ambiti di Trasformazione

ATr 02	Moglia Ovest Via Verdi
ATi 04	Moglia Via Lunga
ATp 05a	Moglia Nord Ovest Via Zucchi
ATp 05b	Moglia Nord Est Via Zucchi
ATp 06a	Moglia Nord Est Nuova Rondò
ATp 06b	Moglia Nord Est Porta Urbana
ATp 07	Moglia Est Via Vanzetti Via Gramsci
ATr 08	Moglia Sud Est Via Brodolini
ATp 09	Moglia Ovest confine Reggiolo
ATp 10	Bondanello Nord Ovest
ATr 12	Bondanello Campo Sportivo
ATr 14	Moglia Arrigona

ATr 02

Moglia Ovest Via Verdi

UBICAZIONE Tra SP n. 50 e Via Verdi

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



Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto

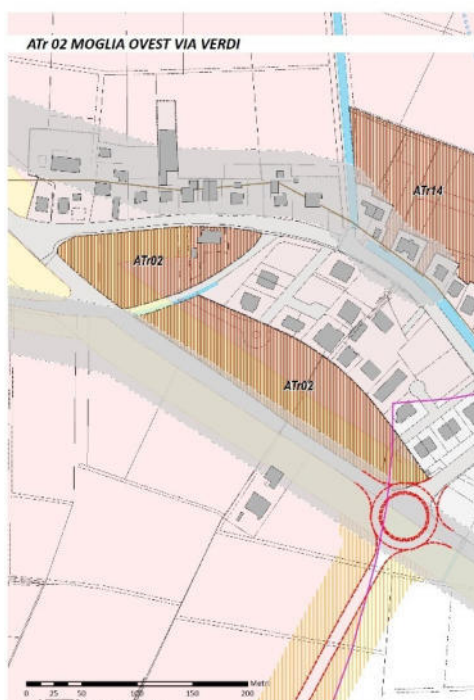


Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

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

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Volumetria Massima inderogabile, secondo la formula: $I_f = V/S_f$ complessiva (Volumetria massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di volumetria derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di volumetria di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	<p>Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media</p> <p>Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni</p> <p>Classe di pericolosità sismica locale: Z2a / Z2b / Z4</p> <p>Sistema dei Vincoli: Verificare la dismissione degli allevamenti, in particolare quello presso la Corte Arrigona. Presenza di una previsione viabilistica nell'angolo sud-est, costituito da una rotonda. Presenza di fascia di rispetto di un elettrodotto e di rispetto stradale.</p> <p>Ambito NON ricadente nel disegno strategico della REC: Per quanto attiene alle azioni di "mitigazione" e alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC) nel quale sono precisate al maggior dettaglio le condizioni cogenti, in particolare i capitoli 8.2 e 8.3. I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT.</p>
DESTINAZIONI D'USO	<p>PRINCIPALE: RESIDENZIALE</p> <p>ESCLUSA: INDUSTRIALE; ARTIGIANALE DI SERVIZIO MOLESTA</p> <p>Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP) che costituisce documento sovraordinato. È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento</p>
INDICAZIONI PROGETTUALI	<p>In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziali</p> <p>Parametri edificatori:</p> <p>Altezza massima dei fabbricati: 2 piani fuori terra + eventuale piano mansardato per un massimo di 10,50 m. misurato come stabilito nelle Disposizioni Comuni</p> <p>Distanza minima dai confini di terzi e di Zona: m. 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile.</p> <p>Distacco dalle strade provinciali fuori dai centri abitati: m. 30,00 Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50</p> <p>Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione.</p> <p>Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate</p> <p>Rapporto di copertura: 0,60 m²/m²</p> <p>Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: Gli edifici devono rispettare tipologie edilizie correnti e andamento orografico del terreno; i progetti attuativi sono condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee tavole prospettiche - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto. A livello morfologico si ponga attenzione alla contiguità fra le altezze delle costruzioni, in modo da evitare dislivelli accentuati.</p> <p>Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione.</p> <p>La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4, o in altro ambito definito nel Regolamento del Verde, da concordarsi con la P.A.</p> <p>Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano DA_DP, di efficacia prevalente.</p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<p>Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico, di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento; - la creazione della rete di scarico delle acque nere; creazione della rete di scarico delle acque bianche meteoriche raccolte per le sole strade e pavimentazioni dei parcheggi pubblici. Tutto il rimanente sarà drenato dalle aree scoperte dei singoli lotti; per affrontare gli eventi piovosi violenti, dovrà essere prevista, di concerto con l'ente gestore delle fognature, una rete di sfioro e di raccolta temporalmente differita in modo da non sovraccaricare la rete di scarico principale ed evitare fenomeni di allagamento stradale. - creazione di piste ciclopedonali; - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Le eventuali aree per servizi saranno destinate a verde attrezzato e parcheggi in sede propria (i parcheggi lungo le strade sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria facenti parte dell'organizzazione della viabilità)
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa potrà essere suddivisa al massimo in due sub-comparti (previo studio di fattibilità), secondo la articolazione urbanistica esistente, con programmi realizzativi e finanziari completamente autonomi.

ATi 04

Moglia Via Lunga

UBICAZIONE [Via Lunga](#)

DESCRIZIONE E OBIETTIVI Il comparto individua un'area di trasformazione urbanistica a destinazione impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili integrati con l'agricoltura che si colloca a ridosso di alcuni impianti tecnologici esistenti (vasche di laminazione, depuratore comunale ed altri impianti produttivi) presso Via Lunga, ed occupa attualmente un' area agricola. L'AT si colloca sul sedime di un vecchio AT per impianti biogas (AT04), già stralciato con la precedente versione dello strumento urbanistico.

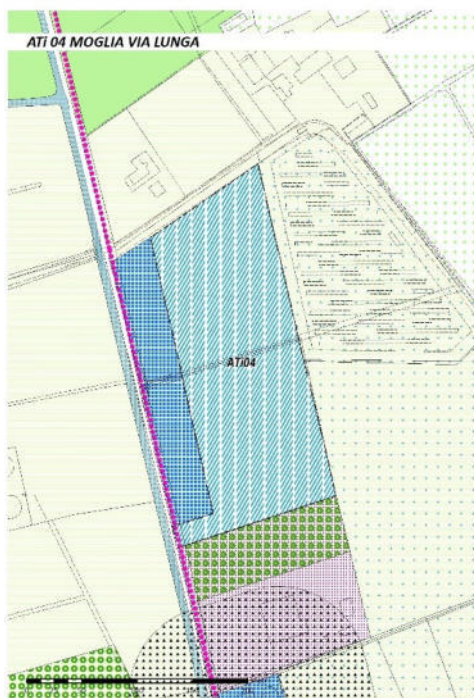


Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto

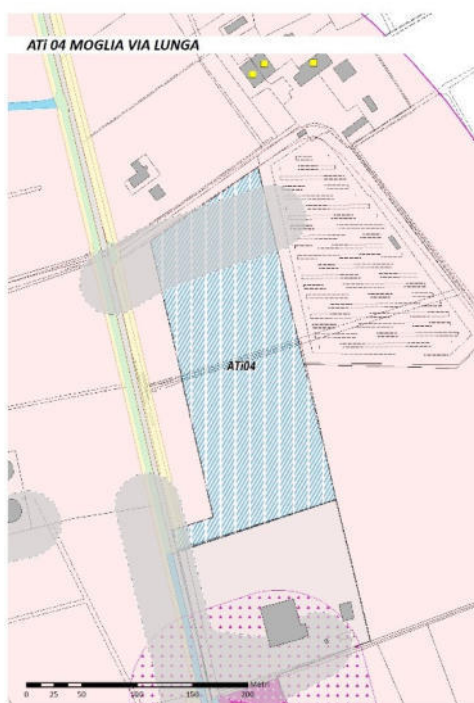
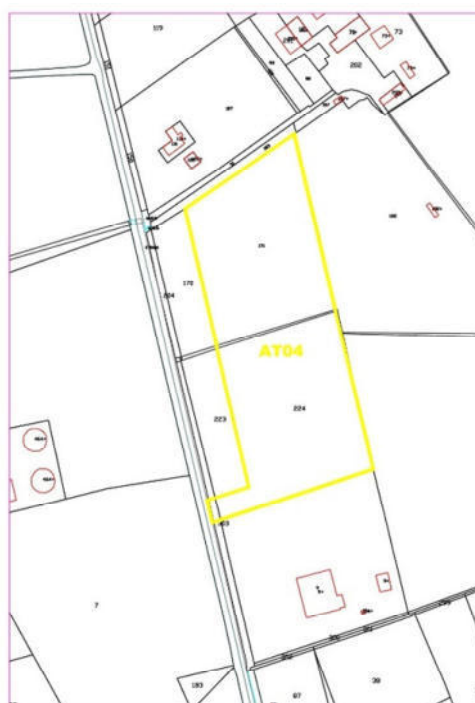


Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St - SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	DESTINAZIONE	Sf - SUPERFICIA FONDARIA MASSIMA DI COMPARTO VIRTUALE (m ²) (Sf = St * 0,75)	If - SUDDIVISIONE INDICE FONDARIO GLOBALE (m ² /m ²)	If g - INDICE FONDARIO GLOBALE DI PGT (m ² /m ²)	SUDDIVISIONE SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE (m ²) (SLP = Sf * If)	SLP - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE INDEROGABILE (m ²) (SLP = Sf * If g)	S - AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO: DETERMINAZIONE INDEROGABILE) (m ²) (S = 10% SLP)
33.178	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	24.884	0,03 If BASE	0,03 It BASE + It PEREQUAZIONE	747 SLP BASE	747	75 S BASE
			0,00 If DA PEREQUAZIONE		0,00 SLP DA PEREQUAZIONE		0 S DA PEREQUAZIONE

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario del lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Superficie Lorda di Pavimento Massima inderogabile, secondo la formula: If = SLP/Sf complessiva (Superficie Lorda di Pavimento massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard).
VINCOLI E CRITICITA'	<p>Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media</p> <p>Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni</p> <p>Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4 - area a liquefazione elevata</p> <p>Sistema dei Vincoli: Verificare la presenza di elettrodotti, anche interrati, e del relativo rispetto. L'area è interessata dal rispetto di allevamento</p> <p>Ambito ricadente nel disegno strategico della REC: Per quanto attiene alle azioni di "mitigazione" e alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC) nel quale sono precisate al maggior dettaglio le condizioni cogenti, in particolare i capitoli 8.2 e 8.3. Il calcolo delle compensazioni ecologiche, per questo specifico Ambito, potrà essere svolto utilizzando il FT minimo (0,5) previsto al cap. 8.1.</p>
DESTINAZIONI D'USO	<p>PRINCIPALE: IMPIANTI AGRIVOLTAICI A CARATTERE TEMPORANEO, AGRICOLTURA.</p> <p>E' ammessa la realizzazione di impianti a terra per la produzione di energia elettrica esclusivamente da fonti rinnovabili di tipo solare fotovoltaico integrati con colture (cosiddetto "agrivoltaico") e con carattere di temporaneità, nonché dei fabbricati, anch'essi con carattere di temporaneità, funzionali agli impianti medesimi.</p> <p>ESCLUSE: INDUSTRIALI INSALUBRI E PER TRATTAMENTO RIFIUTI DI OGNI GENERE ANCHE VEGETALI, RESIDENZIALI, COMMERCIALI: PER VENDITA E/O PRODUZIONE DI ALIMENTARI. Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP)</p>
INDICAZIONI PROGETTUALI	<p>Parametri edificatori:</p> <p>Altezza massima: m. 7,50 misurati come stabilito nelle Disposizioni Comuni, massimo 2 piani fuori terra. Sono esclusi i volumi specificatamente tecnici.</p> <p>Distanza minima dai confini di terzi m. 5,00 e di Zona: m. 5,00, salvo autorizzazione amministrativa a ridurre tale distanza a 0 m. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile.</p> <p>Distacco dalle strade comunali: m. 7,50</p> <p>Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione.</p> <p>Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate</p> <p>Rapporto di Copertura sul lotto: 0,03 m²/m²</p> <p>Percentuale del lotto a parcheggi pertinenziali: 10% massimo della SLP insistente sul lotto</p> <p>Percentuale del lotto a verde pertinenziale: 10% da ubicare ai margini del lotto sui confini con ambiti agricoli come mitigazione ecologica e paesaggistica o VAU. È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento</p> <p>Indice fondiario (If g) ai fini del calcolo dello standard: 0,03 m²/m²</p> <p>Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione.</p> <p>Le installazioni nel comparto dovranno rivestire carattere di temporaneità; alla rimozione dell'impianto l'area dovrà essere riportata agli usi agricoli.</p> <p>La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4 o in altro ambito definito nel Regolamento del Verde, da concordarsi con la P.A.</p> <p>Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP), di efficacia prevalente.</p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<p>Il comparto è tenuto alla realizzazione delle opere viabilistiche e impiantistiche interne necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici ed alla connessione del comparto stesso con la viabilità localmente esistente (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione della viabilità interna al comparto, solo se ritenuta necessaria al funzionamento degli impianti, e secondo proposte accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento; - la sistemazione delle connessioni con la viabilità esistente, e, se richiesto dalla P.A. in sede di convenzione, anche l'allargamento e sistemazione della carreggiata di Via Lunga lungo il lato ovest del lotto, al fine di adeguarla alle dimensioni del tratto meridionale della stessa via. - lo smaltimento delle acque meteoriche come previsto dalla normativa di invarianza idraulica vigente; - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti. <p>La proposta progettuale deve essere sottoposta all'Amministrazione corredata da planimetrie che rechino evidenza dell'integrazione tra impianti e coltivazioni agricole e da un progetto di impianto, corredato da piano di manutenzione, redatto da tecnico abilitato.</p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Le aree per servizi potranno essere realizzate extra-comparto, secondo quanto stabilito in sede di convenzionamento dalla Pubblica Amministrazione
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa non è divisibile in sub-comparti. Il comparto potrà attuarsi con Permesso di Costruire Convenzionato.

ATp 05a

Moglia Nord-Ovest Via Zucchi

UBICAZIONE Via Don Ilario Zucchi

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



Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto



Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St - SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	DESTINAZIONE	Sf - SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA DI COMPARTO VIRTUALE (m ²) (Sf = St * 0,75)	If - SUDDIVISIONE INDICE FONDIARIO GLOBALE (m ² /m ²)	If g - INDICE FONDIARIO GLOBALE DI PGT (m ² /m ²)	SUDDIVISIONE SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE (m ²) (SLP = Sf * If)	SLP - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE INDEROGABILE (m ²) (SLP = Sf * If g)	S - AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO: DETERMINAZIONE INDEROGABILE) (m ²) (S = 10% SLP)
25.940	Impianti produttivi artigianali o industriali	19.455	0,60 If BASE	0,90 It BASE + It PEREQUAZIONE	11.673 SLP BASE	17.510	1.167 S BASE
			0,30 If DA PEREQUAZIONE		5.837 SLP DA PEREQUAZIONE		584 S DA PEREQUAZIONE

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Superficie Lorda di Pavimento Massima inderogabile, secondo la formula: $If = SLP/Sf$ complessiva (Superficie Lorda di Pavimento massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di SLP derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di SLP di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	<p>Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media</p> <p>Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni</p> <p>Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4</p> <p>Sistema dei Vincoli: Presenza di elettrodotti, anche interrati, e del relativo rispetto. Presenza di un'area a verde alberata (VAU)</p> <p>Ambito NON ricadente nel disegno strategico della REC: Per quanto attiene alle azioni di "mitigazione" e alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC) nel quale sono precisate al maggior dettaglio le condizioni cogenti, in particolare i capitoli 8.2 e 8.3. I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT.</p>
DESTINAZIONI D'USO	<p>PRINCIPALE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE</p> <p>ESCLUSE: INDUSTRIALI INSALUBRI E PER TRATTAMENTO RIFIUTI DI OGNI GENERE ANCHE VEGETALI, RESIDENZIALI, COMMERCIALI: PER VENDITA E/O PRODUZIONE DI ALIMENTARI. Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP)</p>
INDICAZIONI PROGETTUALI	<p>Parametri edificatori:</p> <p>Altezza massima: m. 10,50 misurati come stabilito nelle Disposizioni Comuni, massimo 3 piani fuori terra. Sono esclusi i volumi specificatamente tecnici.</p> <p>Distanza minima dai confini di terzi m. 5,00 e di Zona: m. 5,00, salvo autorizzazione amministrativa a ridurre tale distanza a 0 m. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile.</p> <p>Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50</p> <p>Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione.</p> <p>Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate</p> <p>Rapporto di Copertura sul lotto: 0,65 m²/m²</p> <p>Percentuale del lotto a parcheggi pertinenziali: 10% della SLP insistente sul lotto</p> <p>Percentuale del lotto a verde pertinenziale: 10% da ubicare preferibilmente ai margini del lotto verso le pubbliche strade a miglioramento del decoro urbano e sui confini con ambiti agricoli come tampone ecologico paesaggistico o VAU. È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento</p> <p>Indice fondiario (If g) ai fini del calcolo dello standard: 0,90 m²/m²</p> <p>Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione.</p> <p>La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4 o in altro ambito definito nel Regolamento del Verde, da concordarsi con la P.A.</p> <p>Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP), di efficacia prevalente.</p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<p>Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico, di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento, nonché la sistemazione delle connessioni con la viabilità esistente di via Zucchi e con la ex Statale; - la creazione della rete di scarico delle acque nere; creazione della rete di scarico delle acque bianche meteoriche raccolte per le sole strade e pavimentazioni dei parcheggi pubblici. Tutto il rimanente sarà drenato dalle aree scoperte dei singoli lotti. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione, lagune o fossati di stoccaggio temporaneo delle acque di sfioro ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario - realizzazione di filare alberato lungo il perimetro nord a confine con la campagna o, in alternativa, lungo la viabilità posta al confine con la campagna- lato interno. - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Si consiglia di prevedere la realizzazione di piazzali per autocarri e autoarticolati
MODALITA' DI INTERVENTO	<p>La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub-comparti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi sub-comparti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione.</p> <p>L'area dovrà essere progettata secondo le indicazioni APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)</p>

ATp 05b

Moglia Nord- Est Via Zucchi

UBICAZIONE [Via Don Ilario Zucchi](#)

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

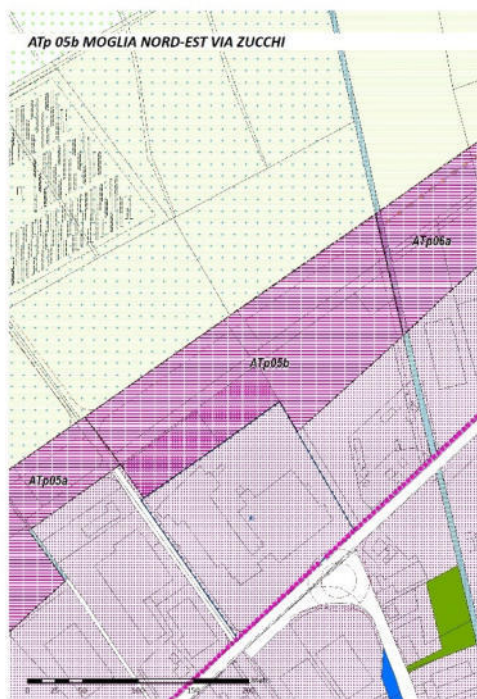


Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto



Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St- SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	DESTINA- ZIONE	Sf - SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA DI COMPARTO VIRTUALE (m ²) (Sf = St * 0,75)	If- SUDDIVISIONE INDICE FONDIARIO GLOBALE (m ² /m ²)	If g - INDICE FONDIARIO GLOBALE DI PGT (m ² /m ²)	SUDDIVISIONE SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE (m ²) (SLP = Sf * If)	SLP - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE INDEROGABILE (m ²) (SLP = Sf * If g)	S - AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO: DETERMINAZIONE INDEROGABILE) (m ²) (S = 10% SLP)
30.176	Impianti produttivi artigianali o industriali	22.632	0,60 IF BASE	0,90 If BASE + If PEREQUAZIONE	13.579 SLP BASE	20.369	1.358 S BASE
			0,30 IF DA PEREQUAZIONE		6.790 SLP DA PEREQUAZIONE		679 S DA PEREQUAZIONE

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Superficie Lorda di Pavimento Massima inderogabile, secondo la formula: $If = SLP/Sf$ complessiva (Superficie Lorda di Pavimento massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di SLP derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di SLP di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4 Sistema dei Vincoli: Verificare la presenza di vicini allevamenti. Ambito NON ricadente nel disegno strategico della REC: Per quanto attiene alle azioni di "mitigazione" e alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC) nel quale sono precisate al maggior dettaglio le condizioni cogenti, in particolare i capitoli 8.2 e 8.3. I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT.
DESTINAZIONI D'USO	PRINCIPALE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESCLUSE: INDUSTRIALI INSALUBRI E PER TRATTAMENTO RIFIUTI DI OGNI GENERE ANCHE VEGETALI, RESIDENZIALI, COMMERCIALI: PER VENDITA E/O PRODUZIONE DI ALIMENTARI. Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP)
INDICAZIONI PROGETTUALI	In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive Parametri edificatori: Altezza massima: m. 10,50 misurati come stabilito nelle Disposizioni Comuni, massimo 3 piani fuori terra. Sono esclusi i volumi specificamente tecnici. Distanza minima dai confini di terzi m. 5,00 e di Zona: m. 5,00, salvo autorizzazione amministrativa a ridurre tale distanza a 0 m. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile. Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50 Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione. Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate Rapporto di Copertura sul lotto: 0,65 m ² /m ² Percentuale del lotto a parcheggi pertinenziali: 10% della SLP insistente sul lotto Percentuale del lotto a verde pertinenziale: 10% da ubicare preferibilmente ai margini del lotto verso le pubbliche strade a miglioramento del decoro urbano e sui confini con ambiti agricoli come tampone ecologico paesaggistico o VAU. È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento Indice fondiario (If g) ai fini del calcolo dello standard: 0,90 m ² /m ² Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione. La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4, o in altro ambito definito nel Regolamento del Verde da concordarsi con la P.A. Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP), di efficacia prevalente.
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico, di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta: - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento, nonché la sistemazione delle connessioni con la viabilità esistente di via Zucchi e con la ex Statale; - la creazione della rete di scarico delle acque nere; creazione della rete di scarico delle acque bianche meteoriche raccolte per le sole strade e pavimentazioni dei parcheggi pubblici. Tutto il rimanente sarà drenato dalle aree scoperte dei singoli lotti. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione, lagune o fossati di stoccaggio temporaneo delle acque di sfioro ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario - realizzazione di filare alberato lungo il perimetro nord a confine con la campagna o, in alternativa, lungo la viabilità posta al confine con la campagna- lato interno. - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Si consiglia di prevedere la realizzazione di piazzali per autocarri e autoarticolati.
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub comparti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi sub-comparti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. L'area dovrà essere progettata secondo le indicazioni APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)

ATp 06a

Moglia Nord-Est Nuova Rondò

UBICAZIONE Via IV Novembre

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



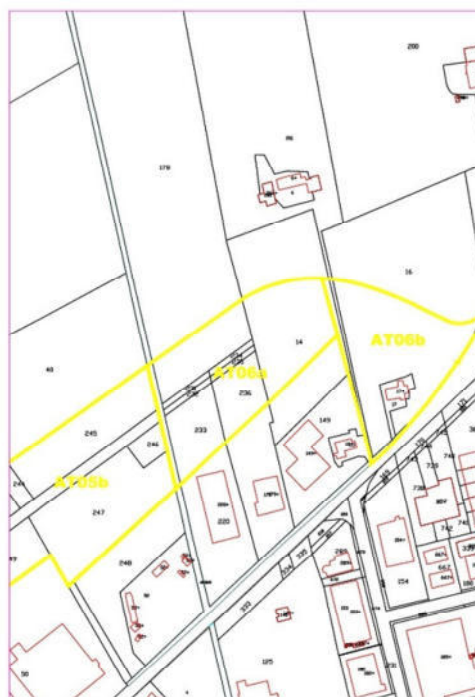
Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto



Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St- SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	DESTINA- ZIONE	Sf - SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA DI COMPARTO VIRTUALE (m ²) (Sf = St * 0,75)	If- SUDDIVISIO NE INDICE FONDIARIO GLOBALE (m ² /m ²)	If g - INDICE FONDIARIO GLOBALE DI PGT (m ² /m ²)	SUDDIVISIONE SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE (m ²) (SLP = Sf * If)	SLP - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE INDEROGABILE (m ²) (SLP = Sf * If g)	S - AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO: DETERMINAZIONE INDEROGABILE) (m ²) (S = 10% SLP)
15.942	Impianti produttivi artigianali o industriali	11.957	0,60 If BASE 0,30 If DA PEREQUAZIONE	0,90 If BASE + If PEREQUAZIONE	7.174 SLP BASE 3.587 SLP DA PEREQUAZIONE	10.761	717 S BASE 359 S DA PEREQUAZIONE

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Superficie Lorda di Pavimento inderogabile, secondo la formula: $If = SLP/Sf$ complessiva (Superficie Lorda di Pavimento massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di SLP derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di SLP di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4 Sistema dei Vincoli: Verificare la presenza di vicini allevamenti e relativa distanza di rispetto. Porre attenzione alle fasce di rispetto degli elettrodotti. Ambito NON ricadente nel disegno strategico della REC: Per quanto attiene alle azioni di "mitigazione" e alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC) nel quale sono precisate al maggior dettaglio le condizioni cogenti, in particolare i capitoli 8.2 e 8.3. I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT.
DESTINAZIONI D'USO	PRINCIPALE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESCLUSE: INDUSTRIALI INSALUBRI E PER TRATTAMENTO RIFIUTI DI OGNI GENERE ANCHE VEGETALI, RESIDENZIALI, COMMERCIALI: PER VENDITA E/O PRODUZIONE DI ALIMENTARI Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP)
INDICAZIONI PROGETTUALI	In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive Parametri edificatori: Altezza massima: m. 10,50 misurati come stabilito nelle Disposizioni Comuni, massimo 3 piani fuori terra. Sono esclusi i volumi specificatamente tecnici. Distanza minima dai confini di terzi m. 5,00 e di Zona: m. 5,00, salvo autorizzazione amministrativa a ridurre tale distanza a 0 m. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile. Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50 Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione. Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate Rapporto di Copertura sul lotto: 0,65 m ² /m ² Percentuale del lotto a parcheggi pertinenziali: 10% della SLP insistente sul lotto Percentuale del lotto a verde pertinenziale: 10% da ubicare preferibilmente ai margini del lotto verso le pubbliche strade a miglioramento del decoro urbano e sui confini con ambiti agricoli come tampone ecologico paesaggistico o VAU. È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento Indice fondiario (If g) ai fini del calcolo dello standard: 0,90 m ² /m ² Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione. La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4, o in altro ambito definito nel Regolamento del Verde, da concordarsi con la P.A. Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP), di efficacia prevalente.
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico, di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta: - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento, nonché la sistemazione delle connessioni con la viabilità esistente di via Zucchi e con la ex Statale; - la creazione della rete di scarico delle acque nere; creazione della rete di scarico delle acque bianche meteoriche raccolte per le sole strade e pavimentazioni dei parcheggi pubblici. Tutto il rimanente sarà drenato dalle aree scoperte dei singoli lotti. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione, lagune o fossati di stoccaggio temporaneo delle acque di sfioro ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario - realizzazione di filare alberato lungo il perimetro nord a confine con la campagna o, in alternativa, lungo la viabilità posta al confine con la campagna- lato interno; - 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 E SECONDARIA	Si consiglia di prevedere la realizzazione di parcheggi per autocarri e autoarticolati.
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub comparti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi sub-comparti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. L'area dovrà essere progettata secondo le indicazioni APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)

ATp 06b

Moglia Nord-Est Porta Urbana

UBICAZIONE Via IV Novembre

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



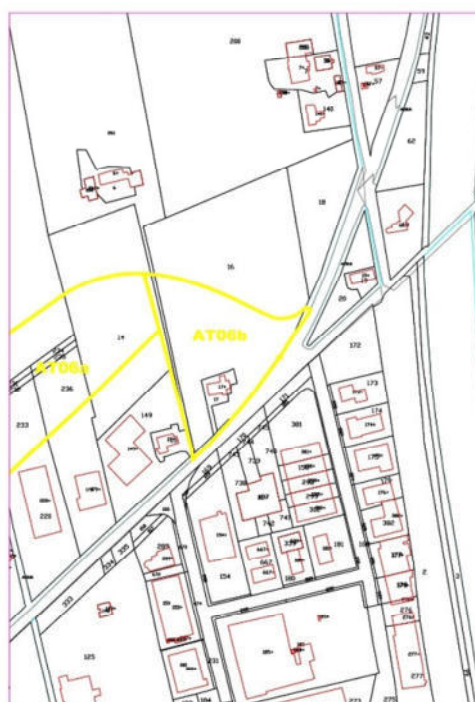
Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto



Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St- SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	DESTINA- ZIONE	Sf - SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA DI COMPARTO VIRTUALE (m ²) (Sf = St * 0,75)	If- SUDDIVISIO NE INDICE FONDIARIO GLOBALE (m ² /m ²)	If g - INDICE FONDIARIO GLOBALE DI PGT (m ² /m ²)	SUDDIVISIONE SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE (m ²) (SLP = Sf * If)	SLP - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE INDEROGABILE (m ²) (SLP = Sf * If g)	S - AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO: DETERMINAZIONE INDEROGABILE) (m ²) (S = 10% SLP)
11.599	Direzionale e impianti produttivi artigianali o industriali	8.699	0,60 If BASE 0,30 If DA PEREQUAZIONE	0,90 If BASE + If PEREQUAZIONE	5.220 SLP BASE 2.610 SLP DA PEREQUAZIONE	7.829	522 S BASE 261 S DA PEREQUAZIONE

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Superficie Lorda di Pavimento massima inderogabile, secondo la formula: If = SLP/Sf complessiva (Superficie Lorda di Pavimento massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di SLP derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di SLP di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4 Sistema dei Vincoli: Verificare la presenza di vicini allevamenti e relativa distanza di rispetto. Porre attenzione alle fasce di rispetto degli elettrodotti. Ambito NON ricadente nel disegno strategico della REC: Per quanto attiene alle azioni di "mitigazione" e alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC) nel quale sono precisate al maggior dettaglio le condizioni cogenti, in particolare i capitoli 8.2 e 8.3. I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT.
DESTINAZIONI D'USO	PRINCIPALE: DIREZIONALE, INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESCLUSE: INDUSTRIALI INSALUBRI E PER TRATTAMENTO RIFIUTI DI OGNI GENERE ANCHE VEGETALI, RESIDENZIALI, COMMERCIALI: PER VENDITA E/O PRODUZIONE DI ALIMENTARI Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP)
INDICAZIONI PROGETTUALI	In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive Parametri edificatori: Altezza massima: m. 10,50 misurati come stabilito nelle Disposizioni Comuni, massimo 3 piani fuori terra. Sono esclusi i volumi specificatamente tecnici. Distanza minima dai confini di terzi m. 5,00 e di Zona: m. 5,00, salvo autorizzazione amministrativa a ridurre tale distanza a 0 m. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile. Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50 Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione. Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate Rapporto di Copertura sul lotto: 0,65 m ² /m ² Percentuale del lotto a parcheggi pertinenziali: 10% della SLP insistente sul lotto Percentuale del lotto a verde pertinenziale: 10% da ubicare preferibilmente ai margini del lotto verso le pubbliche strade a miglioramento del decoro urbano e sui confini con ambiti agricoli come tampone ecologico paesaggistico o VAU. È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento Indice fondiario (If g) ai fini del calcolo dello standard: 0,90 m ² /m ² Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione. La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4, o in altro ambito definito nel Regolamento del Verde, da concordarsi con la P.A. Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP), di efficacia prevalente.
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico, di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta: - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento, nonché la sistemazione delle connessioni con la viabilità esistente di via Zucchi e con la ex Statale; - la creazione della rete di scarico delle acque nere; creazione della rete di scarico delle acque bianche meteoriche raccolte per le sole strade e pavimentazioni dei parcheggi pubblici. Tutto il rimanente sarà drenato dalle aree scoperte dei singoli lotti. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione, lagune o fossati di stoccaggio temporaneo delle acque di sfioro ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario - realizzazione di filare alberato lungo il perimetro nord a confine con la campagna o, in alternativa, lungo la viabilità posta al confine con la campagna- lato interno; - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Si consiglia di prevedere la realizzazione di parcheggi per autocarri e autoarticolati.
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub comparti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi sub-comparti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. L'area dovrà essere progettata secondo le indicazioni APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)

ATp 07

Moglia Est Via Vanzetti Via Gramsci

UBICAZIONE [Via Vanzetti Via Gramsci](#)

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

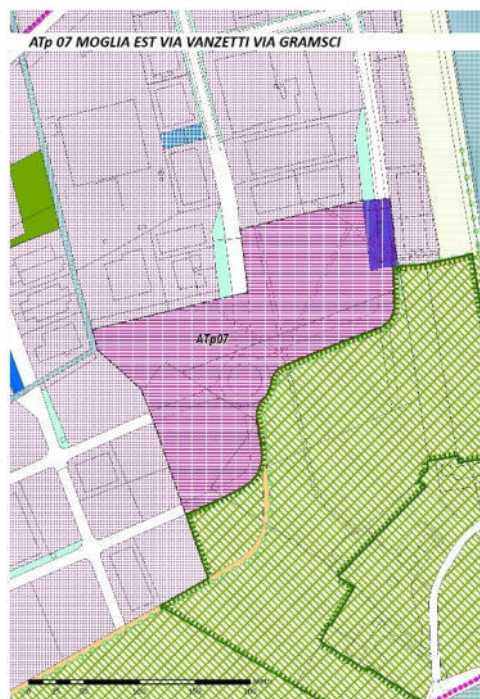


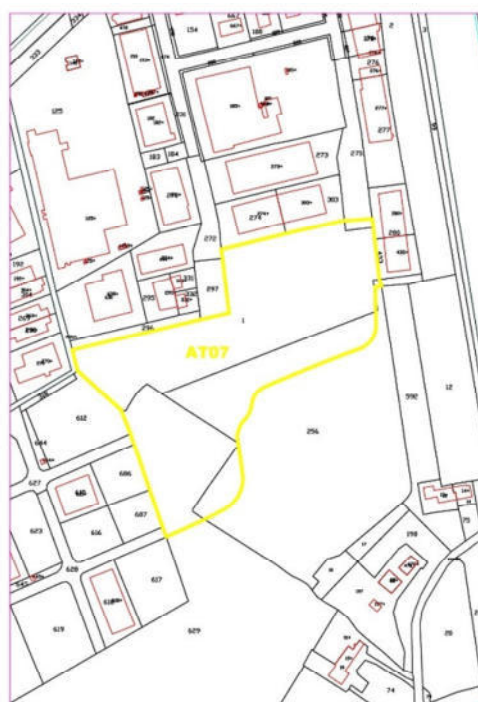
Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto



Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St- SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	DESTINA- ZIONE	Sf - SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA DI COMPARTO VIRTUALE (m ²) (Sf = St * 0,75)	If- SUDDIVISIONE INDICE FONDIARIO GLOBALE (m ² /m ²)	If g - INDICE FONDIARIO GLOBALE DI PGT (m ² /m ²)	SUDDIVISIONE SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE (m ²) (SLP = Sf * If)	SLP - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE INDEROGABILE (m ²) (SLP = Sf * If g)	S - AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO: DETERMINAZIONE INDEROGABILE) (m ²) (S = 10% SLP)
34.776	Impianti produttivi artigianali o industriali	26.082	0,60 If BASE	0,90 If BASE + If PEREQUAZIONE	15.649 SLP BASE	23.474	1.565 S BASE
			0,30 If DA PEREQUAZIONE		7.825 SLP DA PEREQUAZIONE		782 S DA PEREQUAZIONE

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Superficie Lorda di Pavimento Massima inderogabile, secondo la formula: If = SLP/Sf complessiva (Superficie Lorda di Pavimento massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di SLP derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di SLP di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4 Sistema dei Vincoli: Presenza di fascia di rispetto di un elettrodotto Ambito NON ricadente nel disegno strategico della REC: Per quanto attiene alle azioni di "mitigazione" e alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC) nel quale sono precisate al maggior dettaglio le condizioni cogenti, in particolare i capitoli 8.2 e 8.3. I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT.
DESTINAZIONI D'USO	PRINCIPALE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESCLUSE: INDUSTRIALI INSALUBRI E PER TRATTAMENTO RIFIUTI DI OGNI GENERE ANCHE VEGETALI, RESIDENZIALI, COMMERCIALI: PER VENDITA E/O PRODUZIONE DI ALIMENTARI Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP)
INDICAZIONI PROGETTUALI	In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive Parametri edificatori: Altezza massima: m. 10,50 misurati come stabilito nelle Disposizioni Comuni, massimo 3 piani fuori terra. Sono esclusi i volumi specificatamente tecnici. Distanza minima dai confini di terzi m. 5,00 e di Zona: m. 5,00, salvo autorizzazione amministrativa a ridurre tale distanza a 0 m. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile. Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50 Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione. Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate Rapporto di Copertura sul lotto: 0,65 m ² /m ² Percentuale del lotto a parcheggi pertinenziali: 10% della SLP insistente sul lotto Percentuale del lotto a verde pertinenziale: 10% da ubicare preferibilmente ai margini del lotto verso le pubbliche strade a miglioramento del decoro urbano e sui confini con ambiti agricoli come tamponi ecologico paesaggistico o VAU. È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento Indice fondiario (If g) ai fini del calcolo dello standard: 0,90 m ² /m ² Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione. La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4, o in altro ambito definito nel Regolamento del Verde, da concordarsi con la P.A. Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP), di efficacia prevalente.
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico, di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta: - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento, nonché la sistemazione delle connessioni con la viabilità esistente; - la creazione della rete di scarico delle acque nere; creazione della rete di scarico delle acque bianche meteoriche raccolte per le sole strade e pavimentazioni dei parcheggi pubblici. Tutto il rimanente sarà drenato dalle aree scoperte dei singoli lotti. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione, lagune o fossati di stoccaggio temporaneo delle acque di sfioro ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario; - creazione di piste ciclopedonali e realizzazione di filare alberato lungo il perimetro a confine con la campagna o, in alternativa, lungo la viabilità posta al confine con la campagna- lato interno; - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Si consiglia di prevedere la realizzazione di parcheggi per autocarri e autoarticolati.
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub comparti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi sub-comparti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. L'area dovrà essere progettata secondo le indicazioni APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)

ATr 08

Moglia Sud-est Via Brodolini

UBICAZIONE [Via Basso](#)

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



Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto

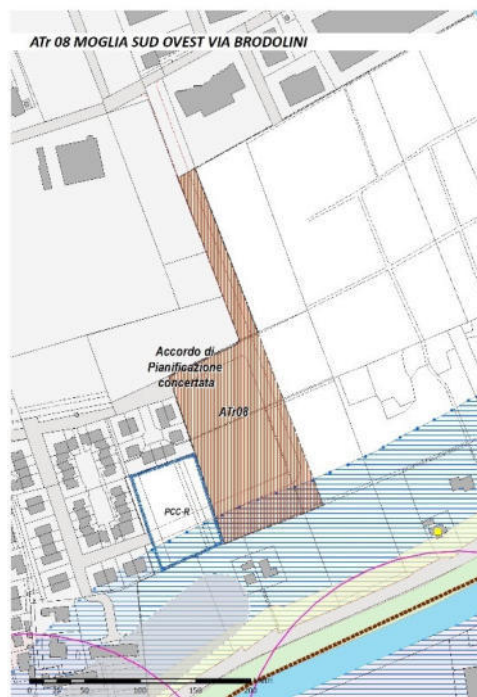


Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

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

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Volumetria Massima inderogabile, secondo la formula: $I_f = V/S_f$ complessiva (Volumetria massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di volumetria derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di volumetria di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	<p>Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media/ 4 - sensibilità alta</p> <p>Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni</p> <p>Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4</p> <p>Sistema dei Vincoli: A sud si trova la fascia di rispetto dei corsi d'acqua dei 150 metri (D. Lgs. 42/2004)</p> <p>Ambito NON ricadente nel disegno strategico della REC: Per quanto attiene alle azioni di "mitigazione" e alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla cogenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC) nel quale sono precisate al maggior dettaglio le condizioni cogenti, in particolare i capitoli 8.2 e 8.3. I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT.</p>
DESTINAZIONI D'USO	PRINCIPALE: RESIDENZIALE Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP). È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento
INDICAZIONI PROGETTUALI	<p>In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziali. La progettazione del comparto deve contenere lo studio idraulico.</p> <p>Parametri edificatori:</p> <p>Altezza massima dei fabbricati: 2 piani fuori terra + eventuale piano mansardato per un massimo di 10,50 m. misurato come stabilito nelle Disposizioni Comuni</p> <p>Distanza minima dai confini di terzi e di Zona: m. 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile.</p> <p>Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50</p> <p>Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione.</p> <p>Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate</p> <p>Rapporto di copertura: 0,60 m²/m²</p> <p>Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: Gli edifici devono rispettare tipologie edilizie correnti e andamento orografico del terreno; i progetti attuativi sono condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee tavole prospettiche - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto. A livello morfologico si ponga attenzione alla contiguità fra le altezze delle costruzioni, in modo da evitare dislivelli accentuati.</p> <p>Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione.</p> <p>Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano DA_DP, di efficacia prevalente.</p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<p>Il comparto nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle seguenti opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - raccordo con la viabilità esistente a sud e a nord e a ovest, in particolare dovrà essere sistemato il tratto di strada proveniente da via Divisione Acqui, attualmente di proprietà comunale; - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento; - la creazione, in base ai risultati dello studio, di un sistema di scarico delle acque nere e delle acque piovane in grado di risolvere anche problematiche emerse negli ambiti contigui. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di laminazione, (utilizzazione e potenziamento del bugno esistenti e del collegamento ai canali di irrigazione) innalzamento delle quote del terreno, ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario ; - la creazione di piste ciclopedonali; - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Le eventuali aree per servizi saranno destinate a verde attrezzato e parcheggi in sede propria (i parcheggi lungo le strade sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria facenti parte dell'organizzazione della viabilità). L'amministrazione potrà richiedere cessioni extra-comparto.
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub-comparti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione.

ATp 09

Moglia Ovest confine Reggiolo

UBICAZIONE Strada Provinciale 47

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



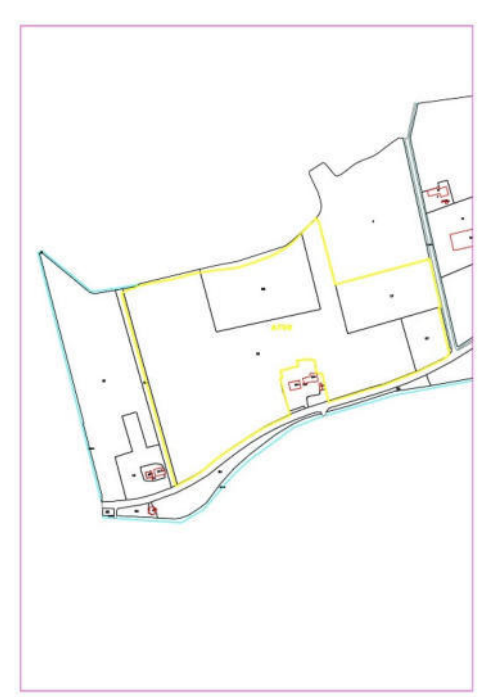
Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto



Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St- SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	DESTINA- ZIONE	Sf - SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA DI COMPARTO VIRTUALE (m ²) (Sf = St * 0,75)	If- SUDDIVISIONE INDICE FONDIARIO GLOBALE (m ² /m ²)	If g - INDICE FONDIARIO GLOBALE DI PGT (m ² /m ²)	SUDDIVISIONE SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE (m ²) (SLP = Sf * If)	SLP - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE INDEROGABILE (m ²) (SLP = Sf * If g)	S - AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO: DETERMINAZIONE INDEROGABILE) (m ²) (S = 10% SLP)
156.313	Impianti produttivi artigianali o industriali	117.234	0,60 If BASE	0,90 If BASE + If PEREQUAZIONE	70.341 SLP BASE	105.511	7.034 S BASE
			0,30 If DA PEREQUAZIONE		35.170 SLP DA PEREQUAZIONE		3.517 S DA PEREQUAZIONE

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Superficie Lorda di Pavimento Massima inderogabile, secondo la formula: $If = SLP/Sf$ complessiva (Superficie Lorda di Pavimento massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di SLP derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di SLP di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	<p>Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media</p> <p>Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni</p> <p>Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4</p> <p>Sistema dei Vincoli: Verificare la dismissione del vicino allevamento. Presenza di fascia di rispetto di un elettrodotto nelle vicinanze</p> <p>Ambito NON ricadente nel disegno strategico della REC: Per quanto attiene alle azioni di "mitigazione" e alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC) nel quale sono precisate al maggior dettaglio le condizioni cogenti, in particolare i capitoli 8.2 e 8.3. I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT.</p>
DESTINAZIONI D'USO	<p>PRINCIPALE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE</p> <p>ESCLUSE: INDUSTRIALI INSALUBRI E PER TRATTAMENTO RIFIUTI DI OGNI GENERE ANCHE VEGETALI, RESIDENZIALI, COMMERCIALI: PER VENDITA E/O PRODUZIONE DI ALIMENTARI Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP). È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento</p> <p>In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive. Le imprese produttive o terziarie da inserire dovranno avere caratteristiche compatibili con la presenza a sud di un caseificio e quindi dovranno essere preventivamente valutate dagli organi competenti in modo da non provocare inquinamento a livello ambientale. Il 30 % dei lotti edificabili dovrà essere destinato ad edificazione convenzionata con il comune. La realizzazione del comparto è subordinata alla concertazione con gli organi preposti alla realizzazione del raccordo autostradale Cispadana-Brennero e con i comuni limitrofi, tramite il coordinamento della Provincia di Mantova e Reggio Emilia ed ente gestore dell'infrastruttura stradale (Autobrennero spa)</p> <p>Parametri edificatori:</p> <p>Altezza massima: m. 10,50 misurati come stabilito nelle Disposizioni Comuni, massimo 3 piani fuori terra. Sono esclusi i volumi specificatamente tecnici.</p> <p>Distanza minima dai confini di terzi m. 5,00 e di Zona: m. 5,00, salvo autorizzazione amministrativa a ridurre tale distanza a 0 m. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile.</p> <p>Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50</p> <p>Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione.</p> <p>Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate</p> <p>Rapporto di Copertura sul lotto: 0,65 m²/m²</p> <p>Percentuale del lotto a parcheggi pertinenziali: 10% della SLP insistente sul lotto</p> <p>Percentuale del lotto a verde pertinenziale: 10% da ubicare preferibilmente ai margini del lotto verso le pubbliche strade a miglioramento del decoro urbano e sui confini con ambiti agricoli come tampone ecologico paesaggistico o VAU. È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento</p> <p>Indice fondiario (If g) ai fini del calcolo dello standard: 0,90 m²/m²</p> <p>Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione.</p> <p>La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4, o in altro ambito definito nel Regolamento del Verde, da concordarsi con la P.A. Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP), di efficacia prevalente.</p>
INDICAZIONI PROGETTUALI	
OPERE DI URBANIZZAZIONE E PRIMARIA	<p>Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico, di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - creazione di un rondò di accesso all'area sulla strada provinciale Moglia-Villanova-Reggiolo in asse con la strada proveniente da sud a fianco del caseificio e sistemazione delle connessioni con la viabilità esistente; - creazione di un collegamento viabilistico interno fra il rondò e la strada esistente a est del comparto in modo da eliminare l'attuale incrocio da nord; - creazione di canalizzazioni per lo scarico alle acque piovane con allacciamento alle acque superficiali esistenti; - per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di laminazione, ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario; - creazione di piste ciclopedonali; - creazione di un condotto di scarico per le acque nere all'abitato di Moglia laterale alla strada esistente; - Sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Si consiglia di progettare parcheggi ad uso di autocarri e autoarticolati.
MODALITA' DI INTERVENTO	<p>La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub comparti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi sub-comparti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione.</p> <p>L'area dovrà essere progettata secondo le indicazioni APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)</p>

ATp 10

Bondanello Nord-Ovest

UBICAZIONE [Via delle Rose](#)

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

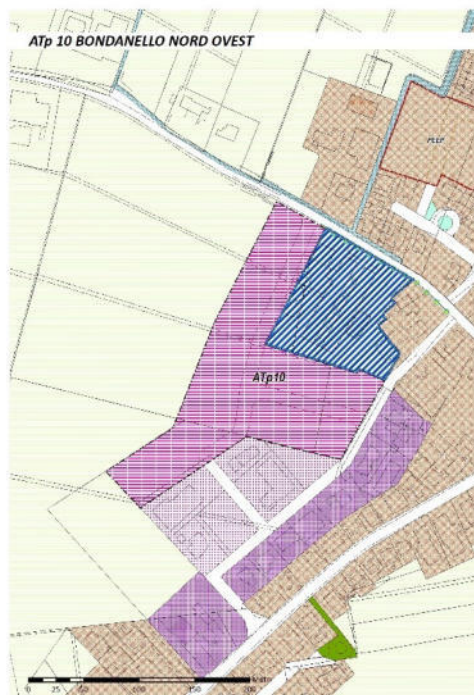


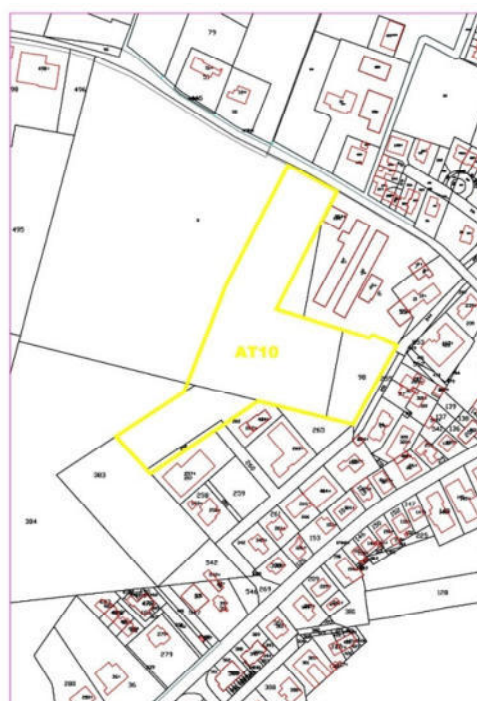
Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto



Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

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

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Superficie Lorda di Pavimento Massima inderogabile, secondo la formula: $If = SLP/Sf$ complessiva (Superficie Lorda di Pavimento massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di SLP derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di SLP di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	Classe di sensibilità paesistica: 3 – sensibilità media/ 4- sensibilità alta Classe di fattibilità geologica: 3 – fattibilità con gravi limitazioni Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4 Sistema dei Vincoli: - Ambito ricadente nel disegno strategico della REC: Per quanto attiene alle azioni di "mitigazione" e alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC) nel quale sono precisate al maggior dettaglio le condizioni cogenti, in particolare i capitoli 8.2 e 8.3. I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT.
DESTINAZIONI D'USO	PRINCIPALE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESCLUSE: INDUSTRIALI INSALUBRI E PER TRATTAMENTO RIFIUTI DI OGNI GENERE ANCHE VEGETALI, RESIDENZIALI, COMMERCIALI: PER VENDITA E/O PRODUZIONE DI ALIMENTARI Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP)
INDICAZIONI PROGETTUALI	In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive Parametri edificatori: Altezza massima: m. 10,50 misurati come stabilito nelle Disposizioni Comuni, massimo 3 piani fuori terra. Sono esclusi i volumi specificatamente tecnici. Distanza minima dai confini di terzi m. 5,00 e di Zona: m. 5,00, salvo autorizzazione amministrativa a ridurre tale distanza a 0 m. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile. Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50 Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione. Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate Rapporto di Copertura sul lotto: 0,65 m ² /m ² Percentuale del lotto a parcheggi pertinenziali: 10% della SLP insistente sul lotto Percentuale del lotto a verde pertinenziale: 10% da ubicare preferibilmente ai margini del lotto verso le pubbliche strade a miglioramento del decoro urbano e sui confini con ambiti agricoli come tampone ecologico paesaggistico o VAU. È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento Indice fondiario (If g) ai fini del calcolo dello standard: 0,90 m ² /m ² Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione. La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4, o in altro ambito definito nel Regolamento del Verde, da concordarsi con la P.A Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP), di efficacia prevalente..
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico, di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta: - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento, nonché la sistemazione delle connessioni con la viabilità esistente; - la creazione della rete di scarico delle acque nere; creazione della rete di scarico delle acque bianche meteoriche raccolte per le sole strade e pavimentazioni dei parcheggi pubblici. Tutto il rimanente sarà drenato dalle aree scoperte dei singoli lotti. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione, lagune o fossati di stoccaggio temporaneo delle acque di sfioro ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario - creazione di piste ciclopedonali; - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Si consiglia di progettare la realizzazione di parcheggi atti alla sosta di autocarri e autoarticolati.
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub-comparti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub-comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. L'area dovrà essere progettata secondo le indicazioni APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)

ATr 12

Bondanello campo sportivo

UBICAZIONE Via Trivellano

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

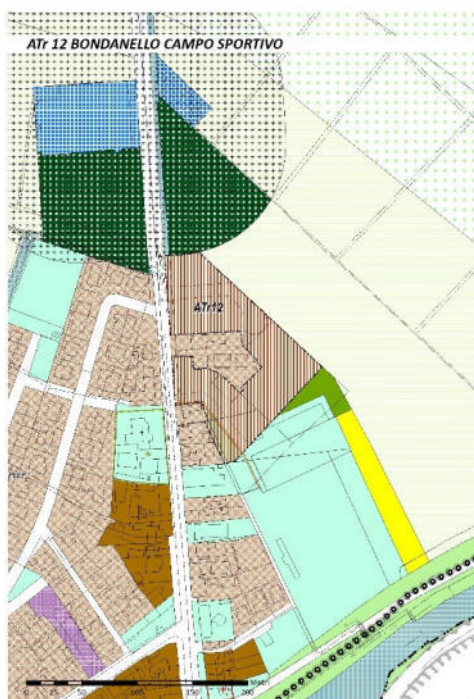


Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto

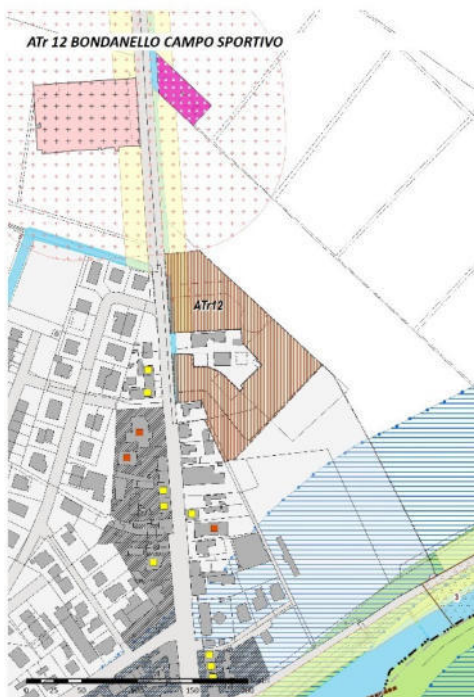
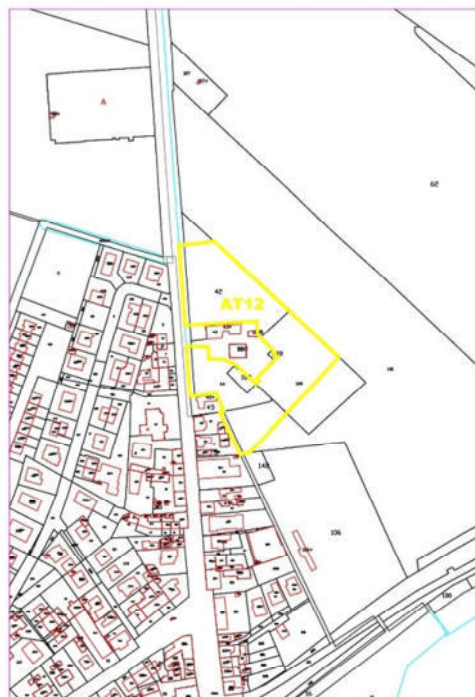


Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St- SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	DESTINA- ZIONE	It - SUDDIVISIONE INDICE TERRITORIALE GLOBALE (m ² /m ²)	It g - INDICE TERRITORI ALE GLOBALE (m ² /m ²)	SUDDIVISIONE VOLUME MAX GLOBALE (m ³) (V= St*It)	V - VOLUMETRIA MAX ASSEGNATA GLOBALE INDEROGABIL E (m ³) (V= St*It g)	AB - ABITANTI INSEDIABILI (AB= V/150 m ³ /m ²)	S - AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO: DETERMINAZION E INDEROGABILE) (m ²) (S = 10% SLP
12.447	Residenzial e	0,80 It BASE	0,96 It BASE + It PEREQUAZIONE	9.958 V BASE	11.949	66 AB BASE	1.759 S BASE
		0,16 It DA PEREQUAZIONE				1.992 V DA PEREQUAZIONE	13 AB DA PEREQUAZIONE

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Volumetria Massima inderogabile, secondo la formula: $I_f = V/S_f$ complessiva (Volumetria massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di volumetria derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di volumetria di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	<p>Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media</p> <p>Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni</p> <p>Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4</p> <p>Sistema dei Vincoli:</p> <p>Ambito ricadente nel disegno strategico della REC: Per quanto attiene alle azioni di "mitigazione" e alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC) nel quale sono precisate al maggior dettaglio le condizioni cogenti, in particolare i capitoli 8.2 e 8.3. I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT.</p>
DESTINAZIONI D'USO	DESTINAZIONE PREVALENTE: Residenziale per un minimo di 60% di SLP dell'intero comparto; Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP). È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento
INDICAZIONI PROGETTUALI	<p>In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziali</p> <p>Parametri edificatori:</p> <p>Altezza massima dei fabbricati: 2 piani fuori terra + eventuale piano mansardato per un massimo di 10,50 m. misurato come stabilito nelle Disposizioni Comuni.</p> <p>Distanza minima dai confini di terzi e di Zona: m. 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile.</p> <p>Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50</p> <p>Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione.</p> <p>Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate</p> <p>Rapporto di copertura: 0,60 m²/m²</p> <p>Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: Gli edifici devono rispettare tipologie edilizie correnti e andamento orografico del terreno; i progetti attuativi sono condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee tavole prospettiche - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto. A livello morfologico si ponga attenzione alla contiguità fra le altezze delle costruzioni, in modo da evitare dislivelli accentuati.</p> <p>Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione.</p> <p>La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4, o in altro ambito definito nel Regolamento del Verde, da concordarsi con la P.A.</p> <p>Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano DA_DP, di efficacia prevalente.</p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE E PRIMARIA	<p>Il comparto nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle seguenti opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la sistemazione delle connessioni con la viabilità principale tramite la creazione di un accesso nuovo al campo sportivo esistente; - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento; - la creazione, in base ai risultati dello studio, di un sistema di scarico delle acque nere e delle acque piovane in grado di risolvere anche problematiche emerse negli ambiti contigui. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di laminazione, (utilizzo e potenziamento del bugno esistenti e del collegamento ai canali di irrigazione) innalzamento delle quote del terreno, ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario ; - la creazione di piste ciclopedonali; - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Le aree per servizi potranno essere realizzate extra-comparto, in particolare per la realizzazione di parcheggi e verde attrezzato, secondo le quanto stabilito in sede di convenzionamento dalla Pubblica Amministrazione
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa non è divisibile in sub-comparti.

ATr 14

Moglia Arrigona

UBICAZIONE Strada Provinciale 60 bis

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

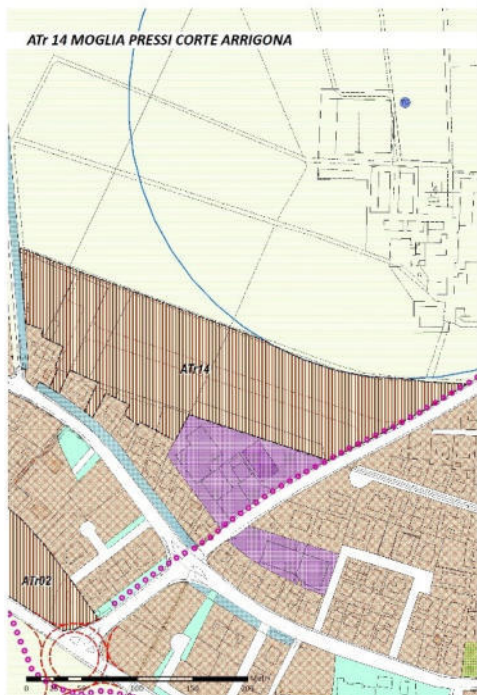


Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto

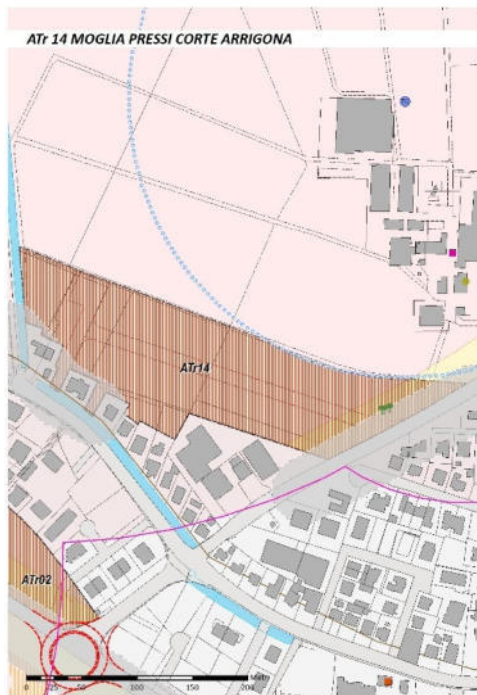
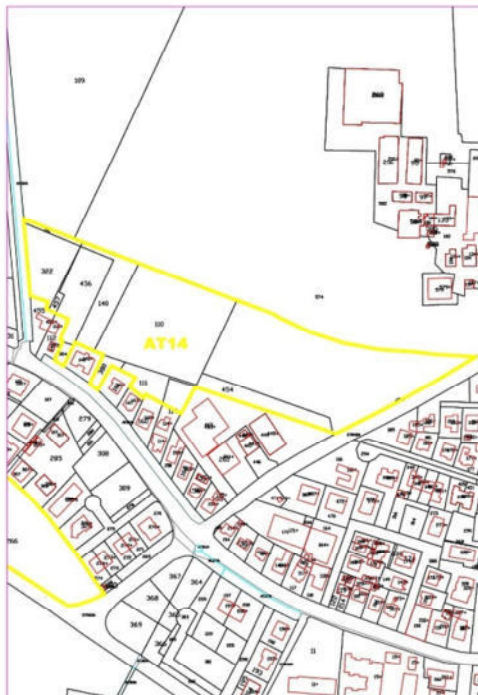


Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

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

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Volumetria Massima inderogabile, secondo la formula: $I_f = V/S_f$ complessiva (Volumetria massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di volumetria derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di volumetria di derivazione perequativa non potrà essere impiegata
VINCOLI E CRITICITA'	<p>Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media</p> <p>Classe di fattibilità geologica: 3 - fattibilità con gravi limitazioni</p> <p>Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4</p> <p>Sistema dei Vincoli: Verificare la dismissione degli allevamenti, in particolare quello presso la Corte Arrigona. Presenza di una fascia di rispetto per impianti fissi di telecomunicazioni sul confine nord</p> <p>Ambito NON ricadente nel disegno strategico della REC: Per quanto attiene alle azioni di "mitigazione" e alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC) nel quale sono precisate al maggior dettaglio le condizioni cogenti, in particolare i capitoli 8.2 e 8.3. I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT.</p>
DESTINAZIONI D'USO	PRINCIPALE: RESIDENZIALE Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP). È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento
PARAMETRI EDIFICATORI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<p>Parametri edificatori:</p> <p>Altezza massima dei fabbricati: 2 piani fuori terra + eventuale piano mansardato per un massimo di 10,50 m. misurato come stabilito nelle Disposizioni Comuni</p> <p>Distanza minima dai confini di terzi e di Zona: m. 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile.</p> <p>Distacco dalle strade provinciali fuori dai centri abitati: m. 30,00 Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50 Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione.</p> <p>Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate</p> <p>Rapporto di copertura: 0,60 m²/m²</p> <p>Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: Gli edifici devono rispettare tipologie edilizie correnti e andamento orografico del terreno; i progetti attuativi sono condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee tavole prospettiche - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto. A livello morfologico si ponga attenzione alla contiguità fra le altezze delle costruzioni, in modo da evitare dislivelli accentuati.</p> <p>Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione.</p> <p>La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell'ambito agricolo AG4, o in altro ambito definito nel Regolamento del Verde, da concordarsi con la P.A.</p> <p>Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano DA_DP, di efficacia prevalente.</p>
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<p>Il comparto nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle seguenti opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la sistemazione delle connessioni con la viabilità principale esistente; - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento; - la creazione, in base ai risultati dello studio, di un sistema di scarico delle acque nere e delle acque piovane in grado di risolvere anche problematiche emerse negli ambiti contigui. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di laminazione, (utilizzazione e potenziamento del bugno esistenti e del collegamento ai canali di irrigazione) innalzamento delle quote del terreno, ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario; - la creazione di piste ciclopedonali; - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Le eventuali aree per servizi saranno destinate a verde attrezzato e parcheggi in sede propria (i parcheggi lungo le strade sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria facenti parte dell'organizzazione della viabilità). Le aree per standard dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all'interno di ogni singolo sub-comparto attuativo
MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub-comparti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione.

LEGENDA DELLA TAVOLA DEI VINCOLI

Legenda

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

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

- Cimiteri esistenti / in progetto
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Depuratori esistenti / in progetto
- Fascia di rispetto dei depuratori
- Pozzi di captazione idrica
- Fascia di rispetto dei pozzi di captazione idrica - tutela assoluta mt.10
- Fascia di rispetto dei pozzi di captazione idrica - mt.200
- Elettrodotti
- Fascia di rispetto di prima approssimazione degli elettrodotti- mt.32
- Impianti fissi di telecomunicazioni per la telefonia mobile (da 20 a 1.000 W; fonte: CASTEL)
- Rispetto impianti fissi di telecomunicazioni: (100 mt impianti <300 W; 250 mt impianti tra 300 e 1.000 W)
- Viabilità esistente
- Fasce di rispetto stradale (mt.30 strade tipo C; mt. 20 strade tipo F non vicinali; mt.10 strade vicinali tipo F; Fonte: Nuovo Codice della Strada)
- Beni culturali vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 con dichiarazione di interesse culturale o con notifica di vincolo ex Legge 1089/39
- Beni culturali ope legis da D. Lgs. 42/2004 (privi di dichiarazione dell'interesse culturale)
- Beni culturali segnalati dall'allegato C1 del PTCP Mantova come vincolati ex Legge 1089/39 ma privi della segnalazione di interesse culturale agli atti della Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici
- Beni culturali vincolati dallo strumento urbanistico comunale
- Beni ambientali vincolati D.Lgs. 42/2004 ex lege 1497/39
- Canali storici
- Aree a rischio archeologico (fonte: Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, agg. dic 2021)
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici e relative sponde: rispetto fluviale di mt. 150. (fonte: SIBA; D.Lgs 42/2004)
- Manufatti idraulici
- Foreste e Boschi tutelati (D.Lgs 42/2004)
- Parco Locale d'Interesse Sovracomunale "Golene Foce Secchia"
- Elementi geomorfologici lineari (orli, paleovalvei, ecc)
- Arginature
- Alberi monumentali
- Gasdotti interrati

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

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

Ambiti di trasformazione del Documento di Piano

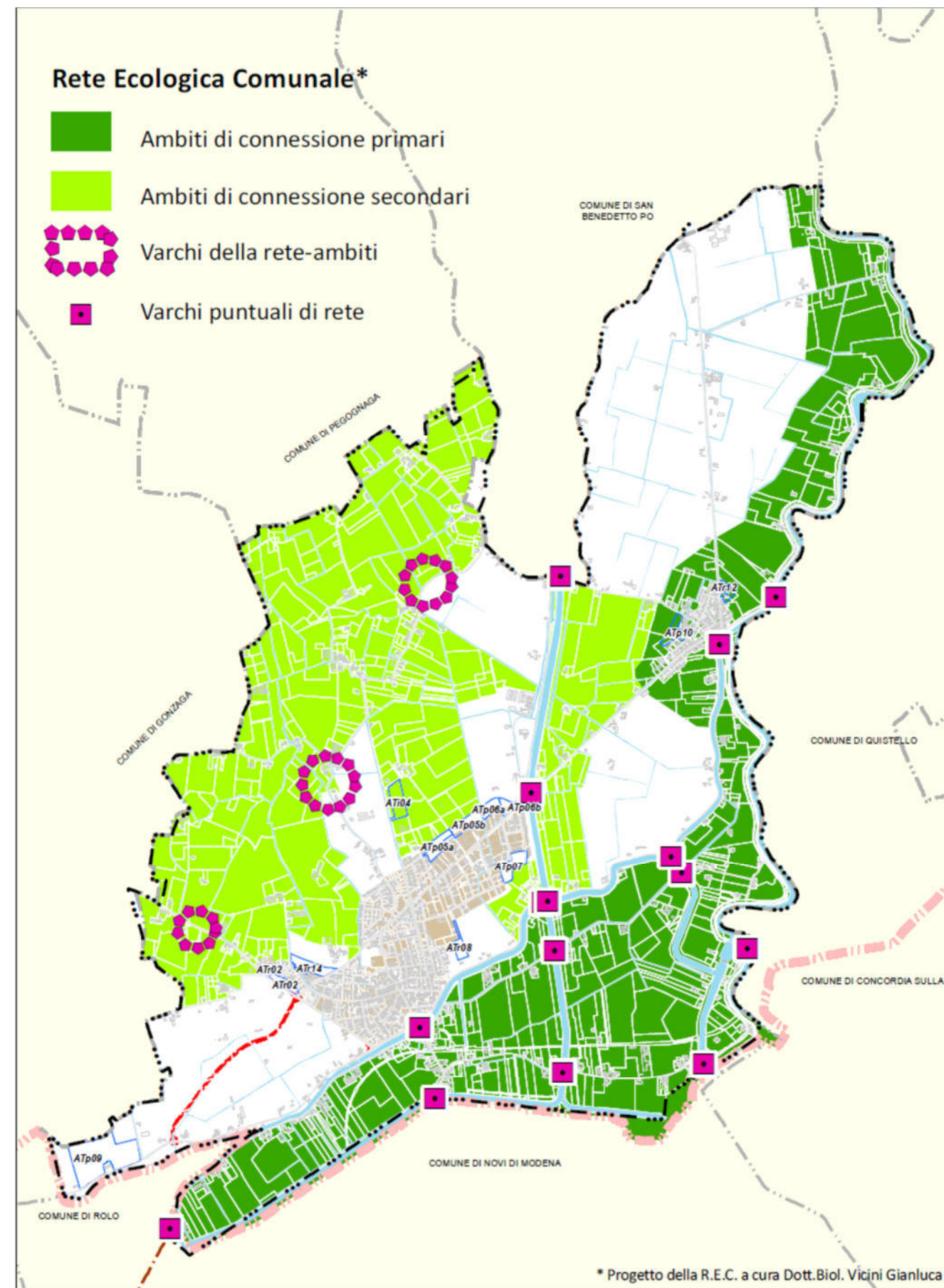
- Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale
- Ambiti di Trasformazione a impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili
- Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva

Ambiti di pianificazione del Piano delle Regole

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

Viabilità in progetto

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



AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

INDICAZIONI GENERALI							QUOTE VOLUMETRICHE BASE		QUOTE VOLUMETRICHE DA PEREQUAZIONE			QUOTE VOLUMETRICHE GLOBALI	ABITANTI INSEDIABILI		STANDARD			
Ambito di Trasformazione	destinazione	St Sup. Territoriale	Sup. Territoriale di tessuto consolidato interno all'ambito	Vol Volume minimo per abitante L.gge 12-05	SL min standard minimo L.gge 12-05	SL prog standard PGT	It base indice di dotazione base	V base volumetria massima dotazione base (V base = St * It base)	% agg Percentuale di volumetria aggiuntiva proveniente da perequazione	It da perequazione Indice di dotazione da perequazione (It da perequazione = It base * % agg)	V da perequazione volumetria massima da perequazione (V da perequazione = St * It da perequazione)	V volumetria massima globale assegnata inderogabile (V = V base + V da perequazione)	Ab base Abitanti insediabili dotazione base (di progetto) (Ab base = V base / Vol)	Ab perequazione Abitanti insediabili da perequazione (di progetto) (Ab perequazione = V da perequazione / Vol)	S min b Quantità di Standard dotazione base 26,5 mq/ab (S min b = Ab base * SL prog)	S min p Quantità di Standard di comparto derivanti da perequazione 26,5 mq/ab (S min p = Ab perequazione * SL prog)	S Quantità di standard di comparto (S = S min b + S min p)	% monetizz. Standard ammesse
		mq	mq	mc	mq/ab	mq/ab	mc/mq	mc	%	mc/mq	mc	mc	N°	N°	mq	mq	mq	
ATr-02	Residenziale	23.865	2.145	150	18	26,5	0,80	19.092	20	0,16	3.055	22.147	127	20	3.373	540	3.913	Secondo convenzione
ATr-08	Residenziale	17.930	0	150	18	26,5	0,80	14.344	20	0,16	2.869	17.213	96	19	2.534	507	3.041	Secondo convenzione
ATr-12	Residenziale	12.447	1457*	150	18	26,5	0,80	9.958	20	0,16	1.992	11.949	66	13	1.759	352	2.111	Secondo convenzione
ATr-14	Residenziale	31.401	0	150	18	26,5	0,80	25.121	20	0,16	5.024	30.145	167	33	4.438	888	5.326	Secondo convenzione
Totale		85.643	2.145					68.514			12.939	81.454	457	86	12.104	2.286	14.390	

*trattasi di area trasformata in tessuto consolidato nel 2021, a destinazione servizi pubblici con area verde, strada e marciapiedi, realizzata per iniziativa comunale anziché come area standard da prevedersi nel comparto. In questo specifico ambito gli standard minimi dovranno essere prevalentemente monetizzati; la volumetria massima ammissibile nell'AT non è stata modificata rispetto a quella originaria d'ambito, in quanto non vi sono volumi realizzati nell'AT.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

INDICAZIONI GENERALI						QUOTE DI SUPERFICIE BASE		QUOTE DI SUPERFICIE DA PEREQUAZIONE			QUOTE DI SUPERFICIE GLOBALI	STANDARD				
Ambito di Trasformazione	destinazione	St Sup. Territoriale	Sup. Territoriale di tessuto consolidato interno all'ambito	Sf Sup. fondiaria massima di comparto virtuale (Sf = St * 0,75)	If g Indice fondiario globale di PGT	If base indice fondiario dotazione base	SLP base Superficie lorda di pavimento virtuale inderogabile di comparto dotazione base (SLP base = Sf * If base)	% agg Percentuale di SLP aggiuntiva proveniente da perequazione	If da perequazione Indice fondiario da perequazione	SLP da perequazione Superficie lorda di pavimento massima inderogabile di comparto da perequazione (SLP da perequazione = Sf * If da perequazione)	SLP Superficie lorda di pavimento massima globale inderogabile di comparto (SLP = SLP base + SLP da perequazione)	S min b Quantità di Standard dotazione base 10% di SLP base (S min b = SLP base * 0,10)	S min p Quantità di Standard di comparto derivanti da perequazione 10% di SLP da perequazione (S min p = SLP perequazione * 0,10)	S Quantità di Standard di comparto 10% SLP (S = SLP * 0,10)	% monetizz. Standard ammesse	
		mq	mq	mq	mc/mq	mq/mq	mq	%	mq/mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
ATi-04	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	33.178	0	24.884	0,03	0,03	747	0	0,00	0	747	75	0	75	Secondo convenzione	
ATp-05a	Produttivo	25.940	32	19.455	0,90	0,60	11.673	50	0,30	5.837	17.510	1.167	584	1.751	Secondo convenzione	
ATp-05b	Produttivo	30.176	5858	22.632	0,90	0,60	13.579	50	0,30	6.790	20.369	1.358	679	2.037	Secondo convenzione	
ATp-06a	Produttivo-Direzionale	15.942	0	11.957	0,90	0,60	7.174	50	0,30	3.587	10.761	717	359	1.076	Secondo convenzione	
ATp-06b	Produttivo	11.599	4072	8.699	0,90	0,60	5.220	50	0,30	2.610	7.829	522	261	783	Secondo convenzione	
ATp-07	Produttivo	34.776	0	26.082	0,90	0,60	15.649	50	0,30	7.825	23.474	1.565	782	2.347	Secondo convenzione	
ATp-09	Produttivo	156.313	0	117.234	0,90	0,60	70.341	50	0,30	35.170	105.511	7.034	3.517	10.551	Secondo convenzione	
ATp-10	Produttivo	23.709	0	17.782	0,90	0,60	10.669	50	0,30	5.335	16.004	1.067	533	1.600	Secondo convenzione	
Totale		331.633	9.962	248.724			135.051			67.152	202.203	13.505	6.715	20.220		