



Comune di Moglia

# PGT

Variante Generale n°1/2020

## Piano di Governo del Territorio

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

Proposta di approvazione in attuazione delle delibere  
di Consiglio Comunale n. 11/2023 e n. 12/2023 del 20 aprile 2023

# DOCUMENTO DI PIANO

Adottato dal Consiglio Comunale il  
con Delibera N° 27.aprile.2022.....  
09.....

Approvato dal Consiglio Comunale il  
con Delibera N° .....

Pubblicazione BURL n.  
del .....

### Referenti istituzionali

**Il Sindaco:** dott. Claudio Bavutti

**Il Segretario Comunale:** dott. Alessio Testoni

**Il Servizio Tecnico area urbanistica** RUP arch. Alessia Giovanelli  
arch. Ramona Savi

### Redattori

#### Progettista:

arch. Luigi Moriggi

Iscritto Ordine A.P.P.C. MI n.7721  
Via Gianfranco Zuretti, 25  
20125 Milano (MI)  
Tel. 02.67391366

#### Collaboratori:

arch. Marco Maffezzoli  
arch. Sergio Toller  
arch. Carola Tosoni

#### Valutazione Ambientale Strategica

**Redattore V.A.S.:** dott. biol. Gianluca Vicini

#### Studi geologici e sismici

**Redattore componente Geologica,  
Sismica, Idrogeologica:** EN GEO s.r.l.

VARIANTE GENERALE	REVISIONE PARZIALE
<b>3</b>	<b>3</b>
VAR. 2 2019 VAR. 1 2012 APPR. 2007	REV. 3 2023 REV. 2 2020 REV. 1 2013

TAV.

**DA DP**

DESCRIZIONE

**Disposizioni attuative del documento di piano**

DATA  
OTTOBRE 2023

SCALA

**Modifica a seguito di accoglimento delle osservazioni**

Comune di Moglia (MN)

Piano di Governo del Territorio



Variante Generale n.3 Revisione 3  
denominata “Variante 1/2020”

# DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO

---

<b>ART.1</b>	<b>FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>5</b>
1.1	STRUMENTO URBANISTO DELLA REGIONE LOMBARDIA.....	5
1.2	FINALITÀ DEL PGT.....	5
1.3	PRINCIPI .....	6
1.4	ATTUAZIONE .....	6
1.5	STRUTTURA.....	6
<b>ART.2</b>	<b>DOCUMENTO DI PIANO.....</b>	<b>7</b>
2.1	CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	7
2.2	ULTERIORI CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	8
2.3	REGIME GIURIDICO DEI SUOLI .....	10
2.4	VALIDITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	10
2.5	SERVIZI .....	11
2.6	ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	11
2.7	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	12
<b>ART.3</b>	<b>PEREQUAZIONE E TRASLAZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE .....</b>	<b>12</b>
3.1	REGOLAMENTAZIONE .....	12
3.2	PEREQUAZIONE.....	13
3.3	PEREQUAZIONE SEMI DIFFUSA, CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI .....	13
<b>ART.4</b>	<b>MITIGAZIONE AMBIENTALE .....</b>	<b>14</b>
4.1	SOSTENIBILITÀ E MISURE COMPENSATIVE.....	14
<b>ART.5</b>	<b>MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO.....</b>	<b>14</b>
5.1	PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI .....	14
<b>ART.6</b>	<b>IMPOSTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI .....</b>	<b>16</b>
6.1	CRITERI DI INDIRIZZO.....	16
<b>ART.7</b>	<b>INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO .....</b>	<b>18</b>
7.1	DETERMINAZIONI GENERALI.....	18
<b>ART.8</b>	<b>PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.....</b>	<b>20</b>
8.1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATr).....	20
8.2	CARATTERI GENERALI (ATr).....	20
8.3	DESTINAZIONE PRINCIPALE (ATr).....	20
8.4	DESTINAZIONI COMPLEMENTARI/COMPATIBILI (ATr).....	20
8.5	DESTINAZIONI ESCLUSE (ATr).....	21
8.6	MODALITÀ DI INTERVENTO (ATr).....	21
8.7	PARAMETRI EDIFICATORI (ATr) .....	22
8.8	DISTANZE MINIME (ATr) .....	24
<b>ART.9</b>	<b>PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE.....</b>	<b>25</b>
9.1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATp) .....	25
9.2	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELLE AREE PRODUTTIVE (ATp).....	25
9.3	CARATTERI GENERALI (ATp).....	26
9.4	DESTINAZIONE PRINCIPALE (ATp).....	26

9.5	DESTINAZIONI COMPLEMENTARI/COMPATIBILI (ATp).....	26
9.6	DESTINAZIONI ESCLUSE (ATp).....	27
9.7	MODALITÀ DI INTERVENTO (ATp).....	27
9.8	PARAMETRI EDIFICATORI (ATp).....	28
9.9	DISTANZE MINIME (ATp).....	30
9.10	DIMENSIONAMENTO E DISLOCAZIONE DEL VERDE (ATp).....	31
9.11	PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.).....	31
9.12	CARATTERISTICHE DI UN'AREA PRODUTTIVA A.P.E.A. (AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE).....	32
9.13	PRESCRIZIONI PER AMBITI SPECIFICI.....	36
<b>ART.10</b>	<b>NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE .....</b>	<b>36</b>
10.1	PRESCRIZIONI PER LE ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....	36
<b>ART.11</b>	<b>DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>37</b>
11.1	DISPOSIZIONI NORMATIVE DI INDIRIZZO PER IL PDS .....	37
<b>ART.12</b>	<b>DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>38</b>
12.1	DISPOSIZIONI NORMATIVE DI INDIRIZZO PER IL PDR.....	38
<b>ART.13</b>	<b>PIANI DI SETTORE.....</b>	<b>40</b>
13.1	DISPOSIZIONI NORMATIVE DI INDIRIZZO PER I PIANI DI SETTORE.....	40
13.2	PIANO LOCALE DI INTERESSE COMUNALE (PLIS) “PARCO DELLE GOLENE FOCE SECCHIA” .....	41
<b>ART.14</b>	<b>CONTRASTI E DEROGHE .....</b>	<b>41</b>
<b>ART.15</b>	<b>RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI – DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI – ERRORI MATERIALI.....</b>	<b>41</b>

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

### 1.1 STRUMENTO URBANISTO DELLA REGIONE LOMBARDIA

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

### 1.2 FINALITÀ DEL PGT

1.2.1 Il PGT è ordinato ai seguenti fini:

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

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

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

## 1.3 PRINCIPI

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

- a) imparzialità;
- b) economicità;
- c) efficacia dell'azione amministrativa;
- d) semplificazione delle procedure e comprensibilità da parte dei cittadini;
- e) facile attuabilità delle scelte gestionali in rapporto alle potenzialità dell'apparato comunale e alle necessità di risparmio delle risorse pubbliche;
- f) ottimizzazione delle risorse naturali;
- g) miglioramento dei servizi pubblici.

## 1.4 ATTUAZIONE

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

## 1.5 STRUTTURA

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

A) Il Documento di Piano:

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

B) il Piano delle Regole:

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

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

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

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

### 2.1 **CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

2.1.1 Il Documento di Piano definisce il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, proponendo le eventuali modifiche e integrazioni della programmazione provinciale che si rendessero necessarie.

2.1.2 Il Documento di Piano definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano, nonché ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi comprese le fasce di rispetto funzionali per strade, elettrodotti, antenne per telefonia mobile, ed ecologiche per corsi d'acqua, canali, corridoi delle reti ecologiche (RER, REP, REC).

2.1.3 Il Documento di Piano definisce le valutazioni di Piano attinenti allo stato di attuazione dello strumento esistente e le

politiche di sviluppo e di progetto, così come i punti di criticità del Sistema.

2.1.4 Il Documento di Piano definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, anche mediante rinvio ad appositi studi.

## 2.2 ULTERIORI CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

2.2.1 Il Documento di Piano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i., inoltre:

2.2.2 individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicandone i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovra comunale;

2.2.3 determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale. Nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale. Nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente, garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali; quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione del documento di piano illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole;

2.2.4 determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale

pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovra comunale;

- 2.2.5 dimostra la compatibilità delle politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla Pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- 2.2.6 individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone indici e parametri urbanistico-edilizi, criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- 2.2.7 stabilisce che nelle scelte pianificatorie venga rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica;
- 2.2.8 determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovra comunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- 2.2.9 determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovra comunale;
- 2.2.10 individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione, anche allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche;
- 2.2.11 dimostra la compatibilità delle politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla Pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

2.2.12 delinea i criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

## 2.3 REGIME GIURIDICO DEI SUOLI

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

## 2.4 VALIDITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO

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

## 2.5 SERVIZI

2.5.1 Per le aree prevalentemente residenziali soggette a Piano Attuativo e a Convenzione, la dotazione minima di aree per servizi è stabilita in 26,50 m<sup>2</sup>/abitante (indipendentemente dalla dotazione effettiva risultante dal PdS). Considerando una densità pari a 150,00 m<sup>3</sup>/abitante da individuare nei comparti, oppure monetizzabili secondo le modalità e le quantità minime previste “comparto per comparto”. I parcheggi di comparto ricavati lungo le strade, per un minimo 3,00 m<sup>2</sup> per abitante teorico insediabile, non sono computati come standard, bensì come dotazioni di urbanizzazione primaria, così anche per le eventuali aree verdi di mitigazione ambientale (salvo diversa indicazione contenuta nelle schede di dettaglio allegate alle presenti Disposizioni attuative).

2.5.2 Per le aree prevalentemente produttive soggette a Piano Attuativo e a Convenzione, la dotazione minima di aree per servizi, da sistemare prevalentemente a parcheggio e a verde, è il 10% della SLP prevista (anche se non realizzata); i parcheggi, da ricavarsi interamente nel comparto lungo le strade, sono da considerarsi, analogamente al precedente paragrafo, dotazioni di urbanizzazione primaria.

2.5.3 Per le aree commerciali di media o grande distribuzione soggette a Piano Attuativo e a Convenzione, la dotazione minima di aree per servizi, di cui almeno la metà a parcheggio, è fissata come da Piano dei Servizi e, in carenza, dal Regolamento Regionale relativo alle attività commerciali.

## 2.6 ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

2.6.1 Il Documento di Piano è costituito dalle seguenti tipologie di elaborati:

- a) DP R: Relazione generale del Documento di Piano;
- b) DA DP: Disposizioni Attuative limitate al Documento di Piano;
- c) DP (01÷20) elaborati cartografici in scala 1:10.000 e 1:5.000 su base cartografica catastale e CTR, quali:
  - quadro ricognitivo di pianificazione sovraordinata e vincolistica;
  - quadro conoscitivo con sistemi della mobilità, urbano, del paesaggio e agricolo;
  - carta delle sensibilità paesaggistiche;

- d) DA DP All: Schede di dettaglio degli ambiti di trasformazione (allegato);
- e) allegati specialistici settoriali in materia idrogeologica, geologica e sismica.

## 2.7 EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

### 3.1 REGOLAMENTAZIONE

3.1.1 L'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 della L.R. 12/2005 in materia di compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica, nel Comune di Moglia, avviene mediante uno specifico e distinto Regolamento, che il Comune di Moglia potrà adottare con deliberazione di Consiglio Comunale, dopo l'approvazione del presente PGT.

- 3.1.2 Il Regolamento di cui al precedente paragrafo sarà costituito altresì di un Registro/Catasto delle “cessioni volumetriche”.

### 3.2 PEREQUAZIONE

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

### 3.3 PEREQUAZIONE SEMI DIFFUSA, CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI

- 3.3.1 Il Comune di Moglia adotta il sistema della perequazione diffusa per valorizzare il proprio patrimonio di diritti edificatori derivanti dalle aree per servizi non edificate, ma valorizzate da un indice plani-volumetrico, che viene stabilito nel Piano dei Servizi. L'ammontare dei diritti edificatori cedibili e delle aree che intervengono per la formazione di questi ultimi viene rimandata al Regolamento di Perequazione e al Registro/Catasto delle cessioni.
- 3.3.2 I diritti edificatori, acquisiti dal Comune attraverso una procedura di evidenza pubblica, potranno essere utilizzati in tutti gli ambiti di trasformazione nella misura prevista dal PGT e dal successivo Regolamento e negli ambiti di completamento del tessuto consolidato (TUC), al fine di densificare la capacità residenziale esistente e ridurre il consumo di suolo agricolo. Da questo tipo di perequazione/traslazione sono esclusi il Nucleo di Antica Formazione (NAF) e il Tessuto T1.
- 3.3.3 L'acquisizione di diritti edificatori potrà essere utilizzata anche come sistema di premialità per il rinnovo di edifici fatiscenti mediate interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e risanamento conservativo e per i lavori necessari all'aumento della coibentazione termica dell'edilizia esistente o per il rinnovo dell'impiantistica termoelettrica tramite l'uso, anche parziale, di apparecchiature elettriche utilizzando impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (solare, fotovoltaico ecc.). Questa misura ha lo scopo di ridurre il fabbisogno urbano di energia di origine fossile. Anche per questo caso verrà redatto un apposito Regolamento Termico allegato al Regolamento Edilizio, che individuerà i quantitativi disponibili.

## art.4 **MITIGAZIONE AMBIENTALE**

### 4.1 **SOSTENIBILITÀ E MISURE COMPENSATIVE**

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

- a) non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;
- b) non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- c) non meno del 25% di parcheggi in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico, quali servizi sovralocali o nuclei commerciali appartenenti alla categoria della grande distribuzione di vendita (cioè maggiore di mq 1.500,00);
- d) impianti diffusi volti al rallentamento del deflusso e al riutilizzo delle acque meteoriche. Possono concorrere alle misure di compensazione gli interventi per la creazione di nuove canalizzazioni di raccolta delle acque piovane, indicati negli impegni delle schede di progetto, in conformità al PTCP della Provincia di Mantova.

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

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

5.1.1 Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale. Le parti del territorio soggette a trasformazione urbanistica sono subordinate alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata; in assenza di tali strumenti sono ammesse solo le opere espressamente indicate nella normativa degli ambiti agricoli e quanto specificatamente precisato per le attività di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o ampliamento, laddove non denegate.

5.1.2 Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da una valutazione paesaggistica (laddove prevista) secondo procedure ordinarie, oppure, in luogo di questa, di impatto paesistico del progetto,

ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.

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

5.1.4 I Piani esecutivi dovranno, di norma, essere estesi all'intera zona subordinata a pianificazione; la Convenzione allegata potrà comunque essere limitata ad una parte della stessa zona. Il Comune potrà inoltre stabilire che siano redatti piani esecutivi, estesi ad un ambito opportuno (sub-comparto funzionale), quando ne rilevi la necessità, in rapporto alla dimensione ed al tipo di interventi previsti ed al grado di urbanizzazione esistente all'intorno.

5.1.5 Tutti i piani esecutivi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalla legislazione vigente e come individuati dal Regolamento Edilizio. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:

- a) la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
- b) la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- c) l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
- d) la dotazione di servizi di parcheggio, di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
- e) lo studio relativo alla eliminazione delle barriere architettoniche per le aree stradali e gli accessi ai vari interventi;
- f) lo studio delle condizioni di smaltimento dei reflui di ogni tipo in rapporto alla capacità di ricezione dei sistemi esistenti; in particolare il calcolo e lo schema degli scarichi di acque nere, saponate e piovane in rapporto alla pluviometria della zona, nonché gli allacci agli impianti esistenti e/o alla rete idrica superficiale per le acque piovane, con i rilevamenti dello stato esistente; gli studi, i rilevamenti, i calcoli e le soluzioni dovranno essere concordati con le aziende e gli Enti competenti in materia;
- g) la compatibilità acustica, ai sensi di legge;
- h) la fattibilità geologica e sismica, ai sensi di legge e delle norme di PGT relative;
- i) le soluzioni adottate per rispondere alle problematiche paesistiche e ambientali, quali terrapieni, barriere verdi ecc.

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

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

### 6.1 CRITERI DI INDIRIZZO

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

- h) cura della compatibilità ambientale degli interventi;
- i) sistemazione a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate) e integrazione con il paesaggio agricolo nelle frange perimetriche;
- j) prevenzione della realizzazione di edifici privi di relazione con il contesto urbano;
- k) promozione di una corretta progettazione architettonica degli edifici;
- l) esclusione degli usi impropri (quali depositi, discariche e orti urbani abusivi);
- m) cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle già esistenti;
- n) realizzazione, lungo le strade, di urbanizzazione primaria con un minimo di mq 3,00 per abitante teorico insediabile;
- o) organizzazione dei percorsi ciclopedonali e realizzazione di un sistema continuo di aree verdi mediante la creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi;
- p) potenziamento dei filari e delle altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche, nonché di formazione di una rete verde urbana;
- q) integrazione tra servizi pubblici e tra servizi pubblici e servizi privati;
- r) cura della sistemazione anche fruitiva degli spazi aperti e della dotazione qualitativa di aree a verde, connessioni del verde con i servizi;
- s) rilancio del sistema commerciale urbano e sostegno alla creazione di nuovi esercizi di vicinato, localizzati nell'ambito dei sistemi commerciali/residenziali urbani, nonché cura dell'attrattività e presenza di un adeguato mix merceologico;
- t) creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività para-commerciali, direzionali, funzioni culturali e del tempo libero);
- u) riduzione delle emissioni di gas climalteranti, contenimento dell'esposizione a fattori inquinanti (atmosfera, acustico e campi elettromagnetici) e tutela della qualità dei terreni e della falda;
- v) diffusione dell'utilizzo di tecnologie innovative, promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto, nonché sostegno alle pratiche di risparmio ed uso efficiente dell'energia;
- w) prevenzione dell'interferenza con le linee elettriche aeree che, ove presenti, dovranno essere interrato a cura e spese dei soggetti attuatori;
- x) promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili (es. solare e fotovoltaico) e valorizzazione del contributo degli auto-produttori;
- y) mantenimento di superfici di drenaggio in accordo con le indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia;

- z) smaltimento delle acque bianche (separato dalle acque nere e saponose) tramite la realizzazione di vasche di laminazione, subirrigazione, ovvero smaltimento delle medesime nelle acque superficiali in accordo con le indicazioni degli Enti e delle aziende competenti in materia.

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

### 7.1 DETERMINAZIONI GENERALI

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

- d) i sub comparti rappresentino lotti funzionali e funzionanti ad ogni singolo stadio di realizzazione;
- e) non vengano danneggiate o sfavorite le possibilità di corretta pianificazione dei comparti successivi;
- f) vengano individuate tutte le condizioni tecnico-amministrative e finanziarie per una equa ripartizione degli impegni tra tutti gli operatori del comparto e affinché le opere previste siano completate in tutte le loro parti per essere funzionanti.

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

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

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

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

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

8.1.1 La variante al PGT n. 3 Rev. 2 prevede i Piani Attuativi residenziali denominati:

- A) ATr 02 Moglia Ovest Via Verdi;
- B) ATr 08 Moglia Sud-Est via Brodolini;
- C) ATr 12 Bondanello Campo sportivo;
- D) ATr 14 Moglia Arrigona.

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

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

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

### 8.3 **DESTINAZIONE PRINCIPALE (ATr)**

8.3.1 La destinazione principale degli ATr è la seguente:

- a) destinazione residenziale per un minimo del 60% di SIp dell'intero comparto.

### 8.4 **DESTINAZIONI COMPLEMENTARI/COMPATIBILI (ATr)**

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

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

- e) destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;
- f) attività produttive artigianali di servizio compatibili con la residenza, non inquinanti e/o moleste (per quanto concerne il rumore, il rischio del traffico, l'odore, la qualità dell'aria e della luce ecc.), fino a un massimo del 10% della SLP ammissibile nel comparto;
- g) orticoltura biologica e floricoltura.

8.4.2 Negli ATr sono ammesse le politiche dei disposti VAU (Verde Arborato Urbano) in esclusiva ottemperanza allo specifico Regolamento.

## 8.5 DESTINAZIONI ESCLUSE (ATr)

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

- a) attività commerciali per medie e grandi strutture di vendita, come da norme specifiche del PGT per le attività commerciali, o comunque eccedente il 40% della SLP prevista per l'intero comparto di trasformazione urbanistica, indipendentemente dalla divisione in sub comparti di pianificazione attuativa, attuati o da attuare;
- b) attività industriali;
- c) attività artigianali moleste o inquinanti, incompatibili con le funzioni residenziali;
- d) attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006;
- e) attività moleste e inquinanti in genere;
- f) attività agricola, salvo i casi particolari motivatamente derogati dalla P.A.;
- g) depositi di carburanti.

## 8.6 MODALITÀ DI INTERVENTO (ATr)

8.6.1 Sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo Piano Attuativo da sottoporre alla verifica dell'U.T.C. e successiva azione amministrativa di approvazione e convenzionamento.

8.6.2 L'edilizia economica popolare potrà essere realizzata con i Piani di Zona, ai sensi della L. 167/1962, o con edilizia convenzionata, ai sensi dell'art.18 del D.Lgs. 380/2001 e s.m.i.

8.6.3 Tutti gli ATr possono essere eseguiti per sub comparti funzionali, salvo diversa definizione contenuta nelle schede di

dettaglio che costituiscono documento sovraordinato, subordinati ad una progettazione di massima complessiva dell'ambito che dimostri che tutti i sub-comparti possano essere facilmente collegabili con le infrastrutture stradali e di rete dei sottoservizi di urbanizzazione primaria. Le reti di scarico realizzabili dovranno tener conto del dimensionamento complessivo del comparto; eventuali maggiori oneri derivanti dalla suddivisione in sub comparti saranno oggetto di perequazione endogena tra i soggetti attuatori.

8.6.4 In deroga a quanto stabilito nel paragrafo precedente, la Pubblica Amministrazione potrà negare, con provvedimento motivato, la suddivisione in sub comparti degli Ambiti di trasformazione.

## 8.7 PARAMETRI EDIFICATORI (ATr)

8.7.1 L'indice territoriale globale (indice di edificabilità riferito all'intera zona territoriale omogenea) denominato "It<sub>g</sub>" è pari a 0,96 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e costituisce la somma di It<sub>base</sub>, pari a 0,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, più (+) la quota proveniente da applicazione perequativa It<sub>p</sub>, pari al 20% di It<sub>base</sub>, dunque pari a 0,16 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Quanto detto risulta pertanto dalla formula:

$It_g = It_{base} + (It_{base} \times 20\%)$ , in cui:

It<sub>g</sub> = indice territoriale globale;

It<sub>base</sub> = indice territoriale in dotazione ordinaria di PGT;

It<sub>p</sub> = indice di sviluppo volumetria aggiuntiva di perequazione.

8.7.2 La quota di "componente perequativa" It<sub>p</sub>, pari al 20% di It<sub>base</sub>, costituisce dotazione aggiuntiva (nel PGT di Moglia, per gli ATr, è pari a 0,16 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>). Tale volumetria aggiuntiva va attinta ed utilizzata in conformità alle disposizioni di specifico Regolamento di Perequazione che l'Amministrazione Comunale potrà adottare con atto autonomo a seguito dell'approvazione della presente variante di PGT.

8.7.3 La volumetria massima assegnata ad ogni comparto è indicata sulle singole schede di dettaglio degli ambiti di trasformazione; tale volumetria va intesa come quantità massima da distribuire sul comparto. Il Piano Attuativo definisce i lotti e le quantità volumetriche pertinenti senza eccedere nelle quantità massime consentite.

8.7.4 La volumetria massima assegnata (V) è ottenuta dalla somma di una volumetria base ordinaria (pari a St x It<sub>base</sub>) a cui si

può sommare, nel rispetto di quanto determinato al paragrafo 2 del presente articolo, una volumetria aggiuntiva (pari a  $St \times It_p$ ).

- 8.7.5 Lo standard di ambito è calcolato sulla base di 150,00 m<sup>3</sup> per ogni abitante insediabile, e di 26,50 m<sup>2</sup>/abitante. La quantità è numericamente definita in ogni singola scheda di dettaglio degli ambiti di trasformazione; l'eventuale monetizzazione, anche parziale, è ad esclusiva discrezione della P.A. in fase di convenzionamento.
- 8.7.6 Il rapporto di copertura Rc non deve superare 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della Sf (60%).
- 8.7.7 Il numero massimo dei piani utili fuori terra non può essere superiore a 2 (due), oltre a un terzo piano, anche mansardato, che potrà essere reso abitabile solo per le parti con altezza media pari ad almeno m 2,70, secondo Regolamento Locale d'Igiene e pertinenti leggi regionali in materia. L'altezza massima consentita per i fabbricati è pari a m 10,50, misurata come stabilito nelle Disposizioni Comuni. Le falde del tetto non potranno superare la pendenza del 35%.
- 8.7.8 Le aree per attrezzature di interesse pubblico, equivalenti a 26,50 m<sup>2</sup>/abitante, conteggiando 150,00 m<sup>3</sup>/abitante, devono essere ricavate all'interno del comparto secondo le indicazioni comparto per comparto e possono essere monetizzate a discrezione della P.A. in fase di convenzionamento.
- 8.7.9 Le aree per parcheggi di urbanizzazione primaria, pari a mq 3,00 per abitante teorico insediabile, dovranno essere reperite e realizzate all'interno del comparto lungo le sue strade.
- 8.7.10 La Superficie filtrante minima è individuata nelle Disposizioni Comuni.
- 8.7.11 L'attuazione del comparto è subordinata obbligatoriamente all'adempimento delle prescrizioni in materia di interventi di compensazione territoriale e di mitigazione contenute nel Progetto Strategico di Rete Ecologica Comunale (REC) Vigente; la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione dovrà effettuarsi preferibilmente negli ambiti agricoli "AG4 – Ambiti agricoli di supporto della rete ecologica" rappresentati nella cartografia del Piano delle Regole, o, in alternativa, in altre aree, da

concordarsi in sede di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione.

## 8.8 DISTANZE MINIME (ATr)

- 8.8.1 La distanza minima tra fabbricati e limiti di proprietà è pari a m 5,00, comunque pari alla metà dell'altezza di facciata dell'edificio più alto qualora lo stesso superi m 10,00. La maggior distanza dal confine dovrà essere interamente prevista per il lotto che ospita l'edificio più alto.
- 8.8.2 La distanza minima tra pareti antistanti o fronteggianti tra di loro è pari a m 10,00, comunque pari all'altezza di facciata dell'edificio più alto qualora lo stesso superi m 10,00.
- 8.8.3 La distanza minima tra fabbricati e strade di lottizzazione è assunta pari a m 7,50, comunque nel rispetto di quanto previsto dalle Disposizioni Comuni per strade con larghezza maggiore di m 15,00.
- 8.8.4 La distanza minima tra fabbricati e confini di Ambito è pari a m 5,00, comunque pari alla metà dell'altezza di facciata dell'edificio più alto qualora lo stesso superi m 10,00. Questa disposizione vale se si tratta di ambiti contigui con destinazioni prevalenti omogenee o pubbliche.
- 8.8.5 La distanza minima tra fabbricati e confini di Ambito, qualora si tratti di Ambiti non omogenei, è pari a m 10,00.
- 8.8.6 Deroga alle disposizioni precedenti in materia di distanza tra fabbricati e confini di Ambito potrà essere motivatamente accolta con parere motivato dell'Amministrazione e con l'assenso formalizzato delle parti coinvolte proprietarie dei fondi anche per quanto attiene ai diritti del Codice Civile di luci e vedute.
- 8.8.7 È ammessa la costruzione in confine per interventi coordinati tra confinanti e nei casi di tipologie costruttive in linea o a schiera, fermo restando i rispetti sanitari e del Codice Civile.

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

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

9.1.1 La variante al PGT n. 3 Rev. 2 prevede i Piani Attativi produttivi denominati:

- A) ATp 05a Moglia Nord-Ovest, Via Zucchi;
- B) ATp 05b Moglia Nord-Est Via Zucchi;
- C) ATp 06 Moglia Nord via IV Novembre
- D) ATp 07 Moglia Est via Vanzetti, Via Gramsci;
- E) ATp 09 Moglia Ovest confine Reggiolo;
- F) ATp 10 Bondanello Nord Ovest.

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

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

### 9.2 **SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELLE AREE PRODUTTIVE (ATp)**

9.2.1 Nel comporre funzionalmente (in sede di progettazione ed attuazione) le caratteristiche e le prestazioni delle aree produttive occorre tener conto (ex art. 26 del D.Lgs. 112/1998) delle seguenti caratteristiche:

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

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

### 9.3 CARATTERI GENERALI (ATp)

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

### 9.4 DESTINAZIONE PRINCIPALE (ATp)

9.4.1 La destinazione principale degli ATp è la seguente:

- a) impianti produttivi artigianali e industriali con relativi servizi tecnici o amministrativi e residenza di custodia, con esclusione di attività moleste dannose o inquinanti;

9.4.2. Dove indicato con il simbolo "L" nella cartografia del Documento di Piano è consentito l'insediamento di attività di logistica.

### 9.5 DESTINAZIONI COMPLEMENTARI/COMPATIBILI (ATp)

9.5.1 Negli ATp sono ammesse le destinazioni complementari, dunque compatibili con la zona, che sono elencate a seguire e che vanno intese come attività non escluse:

- a) depositi e magazzini;
- b) attività commerciali in nuove medie strutture di vendita nei limiti fissati dalle norme specifiche del PGT per le attività commerciali;
- c) lo spaccio dei prodotti aziendali da ricavarsi in apposito locale avente superficie di vendita non superiore a mq 150,00;
- d) depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli (ad esclusione di edifici per l'allevamento di bestiame), nonché luoghi per la lavorazione ed il commercio (in apposito locale avente superficie di vendita non superiore a mq 150,00) di tali prodotti;
- e) uffici pubblici o privati;
- f) attività ricettive di ristorazione e simili, compatibili con le destinazioni circostanti, previo parere degli organi sanitari di controllo;
- g) attività commerciali non alimentari in esercizi di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande in esercizi di vicinato, attività para-commerciali in esercizi di vicinato;

- h) laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione;
- i) sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili;
- j) attività terziarie-direzionali, ricettive e ricreative;
- k) destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali.

9.5.2 Negli ATp sono ammesse le politiche dei disposti VAU (Verde Arborato Urbano) in esclusiva ottemperanza allo specifico Regolamento.

9.5.3 E' data facoltà ai proprietari delle aree agricole ricadenti negli Ambiti di Trasformazione produttiva, prima dell'attuazione dei medesimi, di realizzare impianti fotovoltaici. Resta inteso che l'impiego di tali aree con finalità diverse da quelle specifiche d'ambito non produce alcun diritto al mantenimento di tali strutture una volta attuato il comparto.

## 9.6 DESTINAZIONI ESCLUSE (ATp)

9.6.1 Negli ATp sono da ritenersi escluse, in quanto non compatibili, le destinazioni indicate a seguire:

- a) nuovi insediamenti residenziali fatte salve le abitazioni di custodia, nei medesimi limiti previsti dalle Disposizioni Comuni per la residenza di servizio delle attività del settore industriale e artigianale;
- b) allevamenti agricoli;
- c) attività commerciali in nuove grandi strutture di vendita fatto salvo il commercio all'ingrosso con le limitazioni di cui alle norme specifiche del PGT per le attività commerciali;
- d) attività commerciali in medie strutture di vendita fatto salvo quanto disposto dalle norme specifiche del PGT per le attività commerciali;
- e) attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006.

## 9.7 MODALITÀ DI INTERVENTO (ATp)

9.7.1 Sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo Piano Attuativo da sottoporre alla verifica dell'U.T.C. e successiva azione amministrativa di approvazione e convenzionamento.

9.7.2 Tutti gli ATp possono essere eseguiti per sub comparti funzionali, salvo diversa definizione contenuta nelle schede di dettaglio che costituiscono documento sovraordinato, subordinati ad una progettazione di massima complessiva

dell'ambito che dimostri che tutti i sub-comparti possano essere facilmente collegabili con le infrastrutture stradali e di rete dei sottoservizi di urbanizzazione primaria. Le reti di scarico realizzabili dovranno tener conto del dimensionamento complessivo del comparto; eventuali maggiori oneri derivanti dalla suddivisione in sub comparti saranno oggetto di perequazione endogena tra i soggetti attuatori.

9.7.3 In deroga a quanto stabilito nel paragrafo precedente, la Pubblica Amministrazione potrà negare, con provvedimento motivato, la suddivisione in sub comparti degli Ambiti di trasformazione.

## 9.8 PARAMETRI EDIFICATORI (ATp)

9.8.1 Negli ambiti di trasformazione produttivi (ATp) previsti dal presente PGT, al fine della determinazione della superficie lorda di pavimento globale massima (SLP), si definisce la superficie fondiaria massima di comparto virtuale (Sf) che è costituita dal 75% della superficie territoriale di comparto ( $Sf = St \times 0,75$ ) così come indicata dalla scheda di PGT. Si precisa che:

- a) l'indice fondiario globale di PGT ( $If_g$ ), espresso in  $m^2/m^2$ , costituisce il moltiplicatore della superficie fondiaria massima di comparto virtuale (Sf) per la determinazione della superficie lorda di pavimento globale massima (SLP). Tale indice fondiario è suddiviso, come precisato nel prosieguo e nelle schede di dettaglio, in una quantità base ed in una quantità aggiunta;
- b) la superficie lorda di pavimento globale (SLP), espressa in  $m^2$ , è ritenuta quantità massima inderogabile; si ottiene dalla formula:  $SLP = Sf \times If_g$ . Tale superficie è suddivisa, come precisato nel prosieguo e nelle schede di dettaglio, in una quantità base ed in una quantità aggiunta.

9.8.2 Per quanto attiene alle aree produttive, il PGT adotta l'indice fondiario globale detto "If\_g" pari a  $0,9 m^2/m^2$ ; il medesimo costituisce la somma dell'indice fondiario base "If\_base", pari a  $0,60 m^2/m^2$ , più (+) una quota proveniente da applicazione perequativa, pari al 50% di "If\_base" e dunque pari a  $0,30 m^2/m^2$ . Quanto detto risulta pertanto dalla formula:  $If_g = If\_base + (If\_base \times 50\%)$ .

9.8.3 La quota di "componente perequativa in termini di SLP" costituisce, secondo PGT, dotazione aggiuntiva e risulta

essere, per gli ATp, calcolata secondo la formula: SLP (da perequazione) = Sf x 0,30. Tale quantità, aggiuntiva ed espressa in m<sup>2</sup>, va attinta ed utilizzata in conformità alle disposizioni di specifico Regolamento di Perequazione che l'Amministrazione Comunale potrà adottare con atto autonomo a seguito dell'approvazione della presente variante di PGT.

- 9.8.4 La SLP massima globale inderogabile di ogni comparto, assegnata dal PGT, è indicata sulle singole schede di dettaglio degli ambiti di trasformazione; tale superficie va intesa come quantità massima da distribuire sul comparto. Sarà il Piano Attuativo a definire lotti e quantità areali pertinenti, così come la suddivisione delle superfici, secondo quantità "base" e "da perequazione".
- 9.8.5 Lo standard di ambito è calcolato sulla base del 10% della superficie fondiaria virtuale massima di comparto (Sf), la quale, come detto, è ricavata dalla formula:  $Sf = St \times 0,75$ ; la quantità di standard è numericamente definita in ogni singola scheda di dettaglio degli ambiti di trasformazione; l'eventuale, anche parziale, monetizzazione è esclusiva discrezione della P.A.
- 9.8.6 Il rapporto di copertura Rc non deve superare 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della Sf (65%).
- 9.8.7 Il numero massimo dei piani utili non può essere superiore a 3 livelli funzionali alle destinazioni ammesse. L'altezza massima consentita per i fabbricati è pari a m 10,50, salvo diverse indicazioni contenute nelle schede urbanistiche dei singoli ambiti, da computare in conformità alle definizioni contenute nelle Disposizioni Comuni del PGT.
- 9.8.8 Il lotto minimo di edificazione è di 800,00 m<sup>2</sup>.
- 9.8.9 Le aree per attrezzature comuni di servizio agli insediamenti produttivi sono dimensionate secondo le leggi vigenti e le indicazioni del Piano dei Servizi; le medesime devono essere reperite all'interno del comparto e sistemate a parcheggio e verde con dimensioni e posizioni adeguate all'impianto complessivo.
- 9.8.10 La Superficie permeabile minima dovrà essere conforme a quanto indicato nelle Disposizioni Comuni.

9.8.11 L'attuazione del comparto è subordinata obbligatoriamente all'adempimento delle prescrizioni in materia di interventi di compensazione territoriale e di mitigazione contenute nel Progetto Strategico di Rete Ecologica Comunale (REC) Vigente; la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione dovrà effettuarsi preferibilmente negli ambiti agricoli "AG4 – Ambiti agricoli di supporto della rete ecologica" rappresentati nella cartografia del Piano delle Regole, o, in alternativa, in altre aree da concordarsi in sede di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione.

## 9.9 DISTANZE MINIME (ATp)

9.9.1 La distanza minima tra fabbricati e limiti di proprietà è pari a m 5,00, comunque pari alla metà dell'altezza di facciata dell'edificio più alto qualora lo stesso superi m 10,00. La maggior distanza dal confine dovrà essere interamente prevista per il lotto che ospita l'edificio più alto.

9.9.2 La distanza minima tra pareti antistanti o fronteggianti tra loro è pari a m 10,00, comunque pari all'altezza di facciata dell'edificio più alto qualora lo stesso superi m 10,00.

9.9.3 La distanza minima tra fabbricati e strade di lottizzazione è assunta pari a m 7,50, comunque nel rispetto di quanto previsto dalle Disposizioni Comuni per strade con larghezza maggiore di m 15,00.

9.9.4 La distanza minima tra fabbricati e confini di Ambito è pari a m 5,00, comunque pari alla metà dell'altezza di facciata dell'edificio più alto qualora lo stesso superi m 10,00. Questa

disposizione vale se si tratta di ambiti contigui con destinazioni prevalenti omogenee o pubbliche.

9.9.5 La distanza minima tra fabbricati e confini di Ambito, qualora si tratti di Ambiti non omogenei, è pari a m 10,00.

9.9.6 Deroga alle disposizioni precedenti in materia di distanza tra fabbricati e confini di Ambito potrà essere motivatamente accolta con parere motivato dell'Amministrazione e con l'assenso formalizzato delle parti coinvolte proprietarie dei fondi anche per quanto attiene ai diritti del Codice Civile di luci e vedute.

9.9.7 È ammessa la costruzione in confine per interventi coordinati tra confinanti e nei casi di tipologie costruttive in linea, fermi restando i rispetti sanitari e del Codice Civile.

9.9.8 Deroga alle disposizioni precedenti in materia di distanza tra edifici potrà essere accolta con parere motivato dell'Amministrazione e con l'assenso formalizzato delle parti coinvolte proprietarie dei fondi anche per quanto attiene ai diritti del Codice Civile di luci e vedute.

#### 9.10 DIMENSIONAMENTO E DISLOCAZIONE DEL VERDE (ATp)

9.10.1 Almeno il 10% della superficie rimasta libera da fabbricati dovrà essere sistemato a verde con filari di alberi di media dimensione verso la pubblica via, al fine di soddisfare criteri di decoro urbano. La restante quantità sarà schierata sui margini verso la campagna con individui di altezza medio alta congiunti da specie arbustive, ciò a costituire mitigazione paesaggistica tra ambiti contrastanti.

9.10.2 Per quanto attiene al VAU (Verde Arborato Urbano), vale quanto già precisato nel paragrafo “Destinazioni complementari/compatibili (ATp)” .

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

9.11.1 All'interno di comparti P.I.P. per insediamenti produttivi l'Amministrazione Comunale può individuare, con apposito strumento esecutivo, le aree oggetto di intervento pubblico, e le relative aree per servizi, o richiedere all'operatore di mettere a disposizione dell'Amministrazione Pubblica una quota di lotti per edilizia industriale agevolata. Il P.I.P. può interessare un intero comparto o una sua parte; in questo caso il P.I.P.

prescrive norme planivolumetriche e di destinazione vincolanti per la zona direttamente interessata, ma può anche dare indicazioni non vincolanti per la parte restante del comparto.

## 9.12 CARATTERISTICHE DI UN'AREA PRODUTTIVA A.P.E.A. (AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE)

9.12.1 Al fine di una corretta progettazione ambientale ed in conformità alle indicazioni del PTCP della Provincia di Mantova, sono elencate a seguire le peculiarità che contraddistinguono la Progettazione APEA e di cui va perseguito il rispetto:

- a) realizzare l'area per comparti unitari (Unità Minime di Intervento – Umi), anziché per singoli lotti, caratterizzati da unitarietà impiantistica e organizzazione unitaria delle reti;
- b) realizzare internamente all'area un Centro Servizi, dove concentrare i servizi alle imprese e agli addetti, comunque fruibile anche dalla comunità locale;
- c) predisporre impianti, spazi e servizi per presidiare l'area, ai fini della sicurezza e della gestione delle emergenze (in particolare realizzando un sistema antincendio d'area o prevedendo sistemi facilmente accessibili esternamente agli spazi privati: il Sistema antincendio d'area può consentire di accedere ad un unico contratto assicurativo per l'intera APEA, offrendo rilevanti riduzioni dei costi);
- d) prevedere dotazioni/sistemi per servizi di telecomunicazioni a tecnologia avanzata realizzando (come opere di urbanizzazione) infrastrutture/cunicoli appositi;
- e) prevedere fra le destinazioni d'uso l'attività di stoccaggio e gestione dei rifiuti prodotti internamente all'APEA, riservando a tale scopo un'area;
- f) prevedere come quota parte di dotazioni territoriali un'area dove realizzare l'eventuale autoproduzione di energia;
- g) valutare gli effetti indotti dall'attuazione dell'intervento urbanistico sulla viabilità e sul traffico locali, nonché risolvere gli eventuali punti critici individuati nel sistema di accessibilità all'area, al fine di garantire l'efficienza della rete stradale interessata dai flussi generati ed attratti;
- h) progettare un'adeguata rete viaria interna all'area:
  - o strutturare la viabilità interna in circuiti ad anello, evitando strade cieche o “cul de sac”;
  - o diversificare, per quanto possibile, il flusso delle merci da quello delle persone;

- realizzare le strade di distribuzione interna con sezioni e geometrie che non favoriscano velocità elevate (minimi consentiti al doppio flusso dei mezzi pesanti);
- i) prevedere aree/infrastrutture logistiche comuni;
- j) realizzare parcheggi tali da ridurre al minimo le interferenze con il traffico veicolare;
- k) prevedere in particolare aree di sosta e di manovra apposite per mezzi pesanti;
- l) realizzare inoltre parcheggi per biciclette coperti e localizzati nelle immediate vicinanze degli ingressi agli stabilimenti;
- m) prevedere una rete ciclo-pedonale (sia interna che esterna all'area) per gli spostamenti casa-lavoro, di collegamento con il centro urbano vicino;
- n) dotare l'area di punti di rifornimento di carburanti ecologici (distributori GPL, metano e punti di ricarica per mezzi elettrici);
- o) realizzare una segnaletica che permetta un facile orientamento e che imponga velocità limitate;
- p) redigere un documento sulla gestione del ciclo delle acque, in cui sia analizzato lo stato idrogeologico dell'area e siano determinate le misure di controllo degli apporti di acque meteoriche (vasche di laminazione, risezionamento di canali esistenti o interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua);
- q) assicurare la presenza di opportuni sistemi di depurazione, valutando la possibilità di utilizzo di impianti di fitodepurazione per i reflui idonei;
- r) identificare i recapiti dei reflui depurati e delle acque meteoriche con valutazione delle loro possibilità di riutilizzo;
- s) evitare il tombamento di fossi, canali e corsi d'acqua, prevedendone invece una rinaturalizzazione;
- t) garantire la massima permeabilità superficiale possibile, compatibilmente con le caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi presenti nell'area, allo scopo di mantenere una funzione di ricarica della falda;
- u) limitare le operazioni di movimento terra ed, in particolare, evitare di modificare i flussi di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali;
- v) non effettuare il prelievo da falda e contenere il prelievo da corpi idrici superficiali;
- w) realizzare reti di fornitura differenziate in funzione degli usi e dimensionate sui fabbisogni dell'area: una rete per la fornitura di acqua potabile; una rete per la fornitura di acqua ad altri usi civili e non (cassette wc, irrigazione, lavaggio, raffreddamento e produzione di freddo ecc.) alimentata da acqua recuperata. A tal fine dotare l'area

- di un sistema di raccolta e stoccaggio delle acque meteoriche realizzando appositi impianti per un loro riutilizzo (sia pubblico che privato);
- x) prescrivere l'adozione di sistemi di riduzione del consumo di acqua potabile;
  - y) realizzare reti fognarie separate ed integrate con le reti di recupero delle acque bianche;
  - z) prevedere sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti.

9.12.2 Si elencano ulteriori peculiarità di cui va perseguito il rispetto:

- a) predisporre un progetto urbanistico-paesaggistico che definisca e qualifichi la struttura e l'articolazione dello spazio aperto, ovvero strade principali, strade di distribuzione, parcheggi, aree per le dotazioni territoriali, aree per la costruzione della rete ecologica (a partire dagli elementi esistenti), aree verdi in genere, aree necessarie per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storico-testimoniale esistenti. In particolare il progetto dovrà:
  - verificare e valutare i principali “punti” ed “elementi lineari” da cui l'area viene vista-percepita-osservata e che potrebbero richiedere la previsione di elementi di mitigazione-mascheramento-apertura;
  - verificare che i sistemi per la laminazione delle acque meteoriche, nonché gli impianti di fitodepurazione, siano integrati nel territorio dal punto di vista paesaggistico e abbiano una funzione ecologica (es. zone umide, canali vegetati ecc.);
  - contribuire alla realizzazione di reti ecologiche/verdi;
  - formare un ambiente urbanizzato permeato da elementi naturali;
  - collegare le nuove reti alla rete ecologica esistente, integrando gli spazi aperti con gli elementi costituenti il nuovo sistema di rete ecologica;
  - diversificare gli elementi che compongono la rete ecologica, allo scopo di favorire diversi biotopi, in particolare utilizzando l'elemento acqua per creare maggiore biodiversità e utilizzando specie autoctone;
  - garantire la presenza più diffusa possibile di filari arborei e siepi arboreo-arbustive lungo strade, percorsi pedonali e ciclabili;
  - utilizzare il verde con funzione di controllo dell'irraggiamento solare;
  - prestare particolare cura alla definizione di altezze, volumetrie, allineamenti, materiali di rivestimento, colori e recinzioni;
  - controllare l'impatto dei cartelloni pubblicitari e delle insegne;

- b) realizzare impianti centralizzati, con generatori termici ad alta efficienza modulari (quindi implementabili) e integrati con generatori alimentati da fonti rinnovabili, in particolare valutando la fattibilità di un impianto di cogenerazione centralizzato, e considerando l'opportunità di sinergie con comparti urbanistici limitrofi. In alternativa, realizzare impianti distribuiti di micro-cogenerazione, o installare impianti per la produzione di energia termica ed elettrica alimentati con fonti rinnovabili (pannelli solari termici e fotovoltaici, impianti geotermici ecc.);
- c) progettare l'assetto degli spazi (lay-out) in base all'impatto sole-aria, allo scopo di massimizzare l'accesso al sole nella stagione più fredda e di minimizzarlo in quella più calda;
- d) intervenire con soluzioni dedicate per il controllo bioclimatico, in relazione alle diverse orientazioni solari e ai diversi carichi termici dinamici;
- e) ottimizzare il comportamento passivo dell'edificio ai fini della climatizzazione invernale ed estiva, mediante misure e strategie per il controllo dell'impatto sole-aria;
- f) contenere il fenomeno di isola di calore e il carico termico estivo sulla copertura;
- g) secondo un approccio adattativo al benessere, definire livelli prestazionali specifici in relazione alle attività svolte;
- h) utilizzare sistemi di Building Management System (BMS);
- i) ottimizzare il rendimento degli impianti termici, di climatizzazione estiva e aerazione;
- j) privilegiare sistemi di climatizzazione radianti;
- k) ottimizzare la resistenza termica dell'involucro opaco e trasparente;
- l) contenere le dispersioni termiche per ricambi d'aria non necessari (ad es. collocando bussole agli ingressi di carico/scarico delle merci);
- m) garantire un adeguato livello di illuminazione naturale, al fine di contenere al massimo l'uso di luce artificiale, e prevedere una buona visione del cielo;
- n) prescrivere un'illuminazione artificiale energeticamente efficiente e il contenimento dell'inquinamento luminoso;
- o) realizzare un'analisi del clima acustico del contesto nel quale l'area andrà ad inserirsi;
- p) rispetto all'orientamento e posizionamento degli insediamenti residenziali adiacenti e dei ricettori interni all'area (uffici, mensa, bar ecc.), situare, nel limite del possibile, le sorgenti di rumore alla massima distanza dagli edifici;
- q) realizzare, se necessarie, idonee opere di mitigazione acustica;

- r) realizzare un'adeguata distribuzione planimetrica degli spazi, in particolare collocando adeguatamente gli impianti e i macchinari rumorosi rispetto alle unità sensibili;
- s) ridurre il rumore negli ambienti prodotto da impianti produttivi e tecnologici, da fonti di tipo continuo e discontinuo.

### 9.13 PRESCRIZIONI PER AMBITI SPECIFICI

9.13.1 Per l'**ATp 07**. La viabilità interna a tale ambito dovrà garantire il collegamento dei complessi produttivi esistenti posti a nord ed a ovest dell'Ambito di Trasformazione, attraverso opportune strade di giunzione; a tal fine potrà essere previsto: in primo stralcio, un solo tronco stradale di collegamento con direzione nordest – sudovest, anche senza la prevista rotatoria; in secondo stralcio, il completamento della viabilità interna prevista.

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

### 10.1 PRESCRIZIONI PER LE ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

10.1.1 *Attività commerciali escluse da tutto il territorio comunale.*  
Il PGT esclude da tutto il territorio comunale la localizzazione di nuove grandi strutture di vendita e parchi commerciali. Le nuove medie strutture di vendita sono assoggettate alle condizioni di seguito esplicitate.

10.1.2 *Condizioni per le attività commerciali negli ATr.* All'interno degli ambiti di trasformazione a destinazione d'uso prevalentemente residenziale sono ammessi unicamente nuovi esercizi di vicinato fino a mq 150,00 di superficie di vendita.

10.1.3 *Condizioni per le attività commerciali negli ATp.* All'interno degli ambiti di trasformazione a destinazione d'uso prevalentemente produttiva sono ammessi unicamente: a) nuovi esercizi di vicinato fino a mq 150,00 di superficie di vendita; b) nuove medie strutture di vendita fino a mq 1.500,00 di superficie di vendita, purché siano riferite alla vendita di prodotti merceologici non già venduti in strutture presenti sul territorio comunale; c) nuovi punti vendita all'ingrosso e punti vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso, senza limitazione dimensionale, purché siano

riferiti alla vendita di prodotti merceologici non già venduti in strutture presenti sul territorio comunale (la superficie adibita alla vendita al dettaglio non può comunque superare mq 150,00).

10.1.4 *Tipologie di prodotti consentiti e vietati.* Con apposita delibera, l'Amministrazione Comunale può definire le tipologie di dettaglio dei prodotti consentiti e vietati nei vari tipi di esercizi commerciali, secondo le varie zone omogenee o parti di esse.

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

### 11.1 **DISPOSIZIONI NORMATIVE DI INDIRIZZO PER IL PDS**

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

- a) difesa delle potenzialità di uso dei servizi esistenti;
- b) consolidamento dei livelli di servizio qualitativo e quantitativo raggiunti con i minimi di dotazione già prescritti;
- c) potenziamento, miglioramento, integrazione dei servizi esistenti in rapporto alle previsioni di sviluppo che ne valorizzino la dotazione e la utilizzabilità;
- d) qualificazione dei servizi di comparto nell'ambito delle aree di trasformazione urbanistica;
- e) dislocazione equilibrata dei servizi fra capoluogo e frazione;
- f) valorizzazione di alcuni servizi di utilizzabilità sovralocale (impianti sportivi, piscina ecc.);
- g) perseguire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica;
- h) creare luoghi con forti centralità di servizi e commerciali nel centro e nei quartieri;
- i) porre attenzione alle esigenze sia degli operatori economici che dei cittadini;
- j) curare l'inserimento paesistico delle trasformazioni;
- k) operare per il contenimento del rischio di esondazione;
- l) operare per la realizzazione di un sistema integrato di aree verdi;
- m) sviluppare reti ciclopedonali locali di adduzione ai percorsi ciclopedonali europei;
- n) perseguire una dotazione di servizi di parcheggio capillare;
- o) creare percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi;
- p) realizzare punti di centralità in ogni quartiere;
- q) integrare servizi pubblici e servizi privati esistenti;

- r) curare la dotazione di aree a verde, di connessioni anche ciclopedonali, e di altri servizi;
- s) migliorare la dotazione di servizi (sosta, tempo libero, offerta culturale, animazione, promozione);
- t) curare la qualità del verde e della sistemazione anche fruitiva degli spazi aperti;
- u) contenere il rischio di esondazione mediante il ripristino di parte della rete idrografica minore, al fine di migliorare il funzionamento del sistema idraulico di superficie;
- v) realizzare un sistema continuo di aree verdi mediante:
  - o salvaguardia dei varchi non edificati, al fine di realizzare corridoi ecologici;
  - o realizzazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree agricole esterne;
  - o introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti;
  - o creazione di un sistema continuo di connessioni tra le aree ancora non edificate;
  - o recupero, attraverso equipaggiamento a verde, delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate);
- w) valorizzare gli ambiti fluviali come corridoi naturalistici mediante:
  - o introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori;
  - o cura della connessione tra vegetazione riparia e aree boscate esistenti;
  - o reintroduzione delle specie vegetali autoctone;
  - o difesa delle piantumazioni storiche esistenti;
  - o valorizzazione del PLIS “Parco delle Golene Foce Secchia”.

11.1.2 Il Piano dei Servizi adotta le politiche del Verde (VAU) predisponendo una struttura normativa in grado di accogliere ed attuare le indicazioni dello specifico Regolamento.

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

### 12.1 **DISPOSIZIONI NORMATIVE DI INDIRIZZO PER IL PDR**

12.1.1 Il Piano delle Regole definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.

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

del Piano delle Regole, salvo che non siano formulate nella presente normativa indicazioni specifiche prevalenti.

12.1.10 Il Piano delle Regole assume le seguenti finalità generali:

- a) sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica;
- b) adeguato livello qualitativo dell'offerta;
- c) creazione di luoghi con forti centralità;
- d) attenzione alle esigenze sia degli operatori che dei cittadini;
- e) inserimento paesistico delle trasformazioni;
- f) tutela e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e archeologico;
- g) contenimento del rischio di esondazione;
- h) contenimento del rischio geologico;
- i) realizzazione di un sistema continuo di aree verdi;
- j) valorizzazione degli ambiti fluviali come corridoi naturalistici;
- k) riqualificazione e riuso delle aree industriali dismesse.

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

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

### 13.1 **DISPOSIZIONI NORMATIVE DI INDIRIZZO PER I PIANI DI SETTORE**

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

- a) Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.);
- b) Piano Urbano del Traffico e della Mobilità;
- c) Classificazione Acustica del territorio comunale;
- d) Deliberazione relativa a eventuali ulteriori Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita;
- e) Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande;
- f) Normativa specifica, del Regolamento Regionale vigente, per la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante;
- g) Regolamento Comunale del Verde;
- h) Progetto Strategico di Rete Ecologica Comunale (REC);
- i) Regolamento del Verde Arborato Urbano (VAU) comunale.

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

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

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

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

- 14.1.1 Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT all'interno delle aree di trasformazione urbanistica, anche in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ampliamento motivato una tantum non superiore al 20% del volume esistente e comunque per un massimo di mc 300,00 (trecento), ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali. Resta inteso che la riqualificazione, di cui sopra, di edifici esistenti all'interno dei perimetri di aree soggette a trasformazione non deve inficiare le ragioni che sottendono alla trasformazione prevista dal PGT.

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

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

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

- 15.1.2 In caso di incompatibilità o contrasti normativi le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle

del PGT; sono altresì prevalenti, su quelle del PGT, le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

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

errori materiali, a rettifiche e a interpretazioni autentiche degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi.