

# PGT

Comune di Moglia



Piano di Governo del Territorio  
Variante Generale 2024

PR P I A N O D E L L E R E G O L E



PROGETTISTA

**Arch. Luigi Moriggi**  
Iscritto Ordine A.P.P.C. MI n. 7721  
Via G. Zuretti, 25  
20125 Milano (MI)  
Tel. 02.67391366

COLLABORATORI

**Marco Maffezzoli**  
**Mattia Maldi**  
**Elena Padovani**  
**Kinga Kolaczko**

STUDI GEOLOGICI, IDRAULICI,  
IDROGEOLOGICI E SISMICI

**Engeo s.r.l.**  
Carlo Caleffi



IL SINDACO

**Dott. Claudio Bavutti**

IL SEGRETARIO COMUNALE

**Dott. Alessio Testoni**

IL SERVIZIO TECNICO AREA URBANISTICA

**RUP Arch. Alessia Giovanelli**  
**Arch. Ramona Savi**

DELIBERA DI ADOZIONE DEL C.C.  
n°..... del .....

DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL C.C.  
n°..... del .....

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.  
n°..... del .....

PR  
01

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA: NOVEMBRE 2025

AGG:



## INDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INTRODUZIONE .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>1.1. I contenuti del Piano delle Regole .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>2. IL SISTEMA URBANO E RURALE EDIFICATO.....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>2.1. Analisi dello sviluppo insediativo .....</b>  | <b>9</b>  |
| 2.1.1. <i>L'evoluzione storica del sistema urbano .....</i>   | <i>9</i>  |
| 2.1.2. <i>Il tessuto urbano consolidato.....</i>  | <i>12</i> |
| 2.1.3. <i>Le corti rurali, elementi cardine del territorio agricolo .....</i>   | <i>15</i> |
| 2.1.4. <i>L'evoluzione recente del modello "corte agricola" .....</i>   | <i>19</i> |
| 2.1.5. <i>Interventi di recupero di corti agricole post-terremoto .....</i>   | <i>20</i> |
| <b>2.2. Perimetro NAF e TUC. Esame, valutazione e perimetrazione.....</b>   | <b>23</b> |
| <b>2.3. Beni di interesse storico-architettonico e ambientale. Esame, valutazione e classificazione. ....</b>           | <b>24</b> |
| <b>2.4. Abaco delle tipologie e degli elementi architettonici .....</b>   | <b>25</b> |
| <b>3. STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE .....</b>  | <b>28</b> |
| <b>3.1. Ambiti strategici e di pianificazione .....</b>   | <b>28</b> |
| <b>3.2. Stato di attuazione degli interventi all'interno del TUC .....</b>  | <b>32</b> |
| <b>4. QUADRO GENERALE DEGLI INTERVENTI. IL PROGETTO PER LA CITTA' CONSOLIDATA<br/>    PROPOSTO DALLA VARIANTE .....</b> | <b>34</b> |
| <b>4.1. Premessa.....</b>   | <b>34</b> |
| <b>4.2. Criticità della struttura urbana e territoriale .....</b>   | <b>35</b> |
| <b>4.3. Opportunità della struttura urbana e territoriale .....</b>   | <b>38</b> |
| <b>4.4. Definizione degli obiettivi strategici del Piano delle Regole .....</b>   | <b>40</b> |
| 4.4.1. <i>Di livello territoriale.....</i>  | <i>41</i> |
| 4.4.2. <i>Sistema Ambientale e Paesaggistico.....</i>   | <i>42</i> |
| 4.4.3. <i>Sistema Insediativo .....</i>   | <i>43</i> |
| 4.4.4. <i>Infrastrutture e mobilità.....</i>  | <i>46</i> |
| <b>4.5. Quadro degli interventi programmati. Gli ambiti di rigenerazione e di completamento.....</b>                    | <b>51</b> |
| <b>4.6. Elementi per la ridefinizione delle scelte urbanistiche.....</b>  | <b>84</b> |
| 4.6.1. <i>Azioni e principi di carattere generale .....</i>   | <i>84</i> |
| 4.6.2. <i>Il disegno di piano: gli ambiti funzionali del Piano delle Regole .....</i>                                   | <i>88</i> |
| 4.6.3. <i>Azioni per lo sviluppo del tessuto urbano consolidato .....</i>   | <i>91</i> |
| <b>4.7. Strategie di intervento per la rigenerazione urbana .....</b>   | <b>98</b> |
| 4.7.1. <i>Obiettivi di rigenerazione urbana .....</i>   | <i>98</i> |

|   |            |
|---|------------|
| 4.7.2. Indicazioni di carattere generale.....   | 101        |
| 4.8. Assetto e impostazione della normativa di piano .....  | 102        |
| <b>5. DESCRIZIONE QUANTITATIVA DEL PIANO .....</b>  | <b>104</b> |
| 5.1. La capacità insediativa del PGT2025 .....  | 104        |
| 5.2. Capacità edificatoria prevista nel Tessuto Urbano Consolidato .....  | 105        |
| 5.3. Verifica delle previsioni relative al consumo di suolo del PGT2025 .....   | 108        |
| 5.4. Previsioni relative al bilancio ecologico .....  | 112        |
| <b>6. LA REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLA CITTA' STORICA E NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....</b>                    | <b>114</b> |
| 6.1. Premessa .....   | 114        |
| 6.2. Nuclei storici ed edifici soggetti a tutela.....   | 115        |
| 6.2.1. Elementi storico-architettonici .....  | 115        |
| 6.2.2. Nuclei di antica formazione.....   | 115        |
| 6.2.3. Tessuto edilizio e Insediamenti rurali di interesse storico .....  | 116        |
| 6.3. Definizione, classificazione e criteri di intervento negli edifici di interesse storico-architettonico e culturale ..... | 116        |
| 6.4. La regolamentazione degli interventi nella Città consolidata .....   | 117        |
| 6.4.1. Premessa .....   | 117        |
| 6.4.2. Classificazione degli ambiti della città consolidata .....   | 118        |
| 6.4.3. Individuazione e definizione delle destinazioni d'uso.....   | 119        |
| 6.4.4. Criteri di intervento per la città consolidata .....   | 122        |
| 6.4.5. Criteri per l'attuazione degli interventi di completamento e di rigenerazione urbana.....                              | 124        |
| <b>7. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO .....</b>   | <b>126</b> |



|   |         |
|---|---------|
| 7.1. Premessa .....   | 126     |
| 7.2. Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici .....                             | 126     |
| 7.3. Ambiti agricoli strategici a valenza paesaggistica .....                             | 127     |
| 7.4. Aree agricole di interazione fra il sistema insediativo ed il sistema agricolo ..... | 127     |
| 7.5. Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva .....             | 127     |
| 7.6. Sistema storico-insediativo .....  | 128     |
| 7.7. Viabilità di interesse paesistico ed eco-fruttivo .....                              | 128     |
| 7.8. Tracciati interpoderali e sistema irriguo .....                                      | 129     |
| 7.9. Viabilità di interesse storico .....   | 129     |
| 7.10. Centri e nuclei storici.....  | 129     |
| 7.11. Edifici e manufatti di interesse storico, architettonico e/o tipologico.....        | 130     |
| 7.12. Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità.....                                | 130     |
| 7.13. Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica .....               | 131     |
| 7.14. Varchi funzionali ai corridoi ecologici.....  | 131     |
| 7.15. Boschi.....   | 131     |
| 7.16. Vegetazione diffusa.....  | 131     |
| 7.17. Parchi urbani ed aree per la fruizione .....  | 132     |
| 7.18. Corsi d'acqua .....   | 132     |
| 7.19. Specchi d'acqua, bacini artificiali e naturali.....                                 | 132     |
| <br>8. REPERTORIO DEI VINCOLI SOVRAORDINATI .....   | <br>133 |



## 1. INTRODUZIONE

### 1.1. I contenuti del Piano delle Regole

All'interno dell'elaborazione della Variante Generale del PGT del Comune di Moglia, l'aggiornamento del vigente Piano delle Regole si propone di affrontare le questioni legate al Tessuto Urbano Consolidato considerato nella sua complessità, valutandone aspetti progettuali ed attuativi degli interventi di sviluppo del territorio, confermando, aggiornando ed ampliando la maggior parte degli obiettivi di carattere strategico e di politica territoriale e di identità del tessuto urbano consolidato, definiti dagli strumenti di governo del territorio previgenti (Variante PGT2020 in particolare).

A livello generale vengono quindi confermati tutti gli obiettivi progettuali relativi a:

- regolamentazione e definizione delle modalità di intervento, orientate alla tutela ed alla riqualificazione, della città storica, dei complessi rurali e degli elementi, aree, edifici e nuclei, di interesse storico-architettonico e ambientale;
- regolamentazione degli interventi nella città consolidata, orientati a migliorare la qualità complessiva del tessuto edificato esistente;
- aree ed elementi di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, che continueranno a svolgere una funzione determinante nel sistema territoriale attraverso un sistema di interventi e di norme finalizzate alla valorizzazione, alla conservazione e al potenziamento della loro presenza all'interno del territorio comunale.

Viceversa, le proposte del PGT2025 incidono sugli obiettivi di sviluppo complessivo dello stesso, ridefinendo gli obiettivi quantitativi del Piano – tendenza insediativa, dimensionamento del Piano, dotazione di servizi, previsioni quantitative per quanto riguarda le destinazioni residenziali e le attività economiche – e le politiche di intervento, con una serie di ricadute progettuali all'interno del tessuto consolidato che, come verrà illustrato successivamente, è interessato da una serie di interventi puntuali di ridefinizione delle progettualità di intervento.

Un'ulteriore contenuto del PGT2024 è quello relativo all'apparato normativo che sulla base degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale di rivedere e semplificare le normative vigenti, unitamente alla redazione contestuale del Regolamento Edilizio Comunale, con la conseguente completa riscrittura dell'apparato normativo del PGT.

Compongono il Piano delle Regole del PGT2025, i seguenti elaborati:

|   |  |
|---|--|
| PR01  | Relazione Illustrativa   |
| <b>Quadro conoscitivo (elaborati ricognitivi)</b> |  |
| PR02  | Evoluzione del tessuto urbano. Soglie storiche   |
| PR03a   | Quadro ricognitivo degli edifici tutelati. Nuclei di antica formazione, tessuto urbano e ambiti agricoli                                       |
| PR03b   | Classificazione degli edifici tutelati. Nuclei di antica formazione, tessuto urbano e ambiti agricoli  |
| PR03c   | Elenco dei beni di interesse storico-architettonico e ambientale   |
| PR04  | Stato di fatto dell'attività edificatoria al giugno 2025. Individuazione dei lotti liberi e interventi edilizi (demolizioni/nuove costruzioni) |

| Quadro progettuale (elaborati prescrittivi) |  |
|---|--|
| PR05  | Norme Tecniche di Attuazione   |
| PR06  | Schede ambiti di rigenerazione urbana e di completamento   |
| PR07a/b/c/d                                 | Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settori urbani (scala 1:5.000)   |
| PR08a/b                                     | Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Abitato di Moglia (scala 1:2.000)  |
| PR08c                                       | Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Abitato di Bondanello (scala 1:2.000)  |
| PR09a                                       | Modalità e criteri di intervento per ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e ambientale. Abitato di Moglia (scala 1:1.000)                                      |
| PR09b                                       | Modalità e criteri di intervento per ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e ambientale. Abitato di Bondanello (scala 1:1.000)                                  |
| PR09c                                       | Modalità e criteri di intervento per ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e ambientale. Corti e nuclei rurali in ambito agricolo. Settore Nord (scala 1:1.000) |
| PR09d                                       | Modalità e criteri di intervento per ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e ambientale. Corti e nuclei rurali in ambito agricolo. Settore Sud (scala 1:1.000)  |
| PR10  | Carta dei vincoli e delle prescrizioni (scala 1:10.000)  |
| PR11  | Schema della mobilità e classificazione della rete viabilistica (scala 1:10.000)   |
| Verifica del Consumo di Suolo               |  |
| PR12a                                       | Verifica consumo di suolo. Relazione   |
| PR12b                                       | Carta del consumo di suolo al 02 dicembre 2014 (scala 1:10.000)  |
| PR12c                                       | Carta del consumo di suolo al 02 dicembre 2014. Abitati di Moglia e Bondanello (scala 1:5.000)   |
| PR12d                                       | Carta della qualità dei suoli liberi (scala 1:25.000)  |
| PR12e                                       | Carta del consumo di suolo PGT2025 (scala 1:10.000)  |
| PR12f                                       | Carta del consumo di suolo PGT2025. Abitati di Moglia e Bondanello (scala 1:5.000)   |

## 2. IL SISTEMA URBANO E RURALE EDIFICATO

Prima di affrontare la parte progettuale e propositiva del Piano delle Regole, è stata svolta un'attività di verifica, approfondimento e aggiornamento dei contenuti documentali disponibili dal PGT vigente, con lo svolgimento delle seguenti attività:

- aggiornamento del quadro descrittivo della matrice del tessuto urbano;
- verifica e conseguente aggiornamento del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione – NAF e del Tessuto Urbano Consolidato – TUC;
- verifica e conseguente riclassificazione degli edifici e dei beni di interesse storico-architettonico individuati dal vigente PGT;
- definizione di un apparato di tipologie (“abaco”) dei principali elementi di carattere architettonico che caratterizzano il paesaggio urbano e rurale di Moglia e del contesto territoriale di appartenenza, fondato sulla “corte agricola”.

Inoltre, è stata svolta un'approfondita ricerca bibliografica relativa alla storia urbana del territorio, che ha consentito di evidenziare la ricca documentazione disponibile e lo stretto legame tra territorio e attività di bonifica: per gli approfondimenti si rimanda al paragrafo 4.2 – Conoscere Moglia. Il campo territoriale, paragrafo 4.3. – Il sistema del paesaggio e degli spazi aperti della relazione del Documento di Piano.

### 2.1. Analisi dello sviluppo insediativo

#### 2.1.1. L'evoluzione storica del sistema urbano

L'analisi storica risulta propedeutica all'individuazione e alla conferma o modifica del perimetro del centro storico propriamente detto e alla definizione del perimetro del tessuto urbano consolidato - TUC.

Lo studio dell'evoluzione del costruito è stato compiuto tramite l'osservazione delle cartografie provenienti dal database regionale delle Carte di Uso del Suolo digitalizzate.

L'elaborato è stato ottenuto attraverso una lettura diacronica delle seguenti basi dati

- banca dati “DUSAF storico” rilevato in data 1954;
- banca dati di Regione Lombardia dell' “Uso del Suolo 1980”
- banca dati “DUSAF1.0” datata 1999-2000;
- banca dati “DUSAF 6.0” datata 2018
- banca dati “DUSAF 7.0” datata 2021;
- foto e riprese aeree del territorio.

La **Figura 02.01** rappresenta inoltre il perimetro dei nuclei di antica formazione, anche sparsi o appartenenti alle frazioni, segnalati dalla Provincia in sede di stesura del PTCP, corrispondenti alla soglia storica IGM 1888-1889. In particolare si nota la presenza di un nucleo di antica origine sia a Bondanello che nelle località di Trivellano, Valle S. Martino e Coazze. Come verrà illustrato in seguito, il perimetro dei NAF è stato oggetto di verifica e di conseguente riperimetrazione.





Figura 02.01 – Evoluzione del costruito. Nuclei di antica formazione.

Dall'alto individuati in senso orario: Moglia, Bondanello, Trivellano, Coazze, Valle San Martino  
(Fonte: Relazione illustrativa del documento di piano, PGT vigente)

Dalla lettura delle mappe antiche, quali il Catasto Teresiano e delle prese fotografiche d'epoca, possiamo rilevare che lo sviluppo di Moglia ha avuto una forte spinta in periodo tardo ottocentesco anche grazie alla deviazione del Canale Fossa Parmigiana verso sud (**Figura 02.02**). La deviazione ha permesso l'espansione lungo l'attuale Via Coppini e la successiva saturazione dell'edificato fino alle rive del Canale sunnominato. Le espansioni residenziali sono succedutesi per conurbazione arteriale lungo le principali vie di comunicazione, sia a Moglia che nelle altre frazioni e località.

Un forte sviluppo dell'abitato è avvenuto anche nella soglia temporale tra gli anni '50 e '80 del 900, dove l'edificazione si è assestata lungo i margini che sono ancora oggi riconoscibili nel perimetro del tessuto urbano consolidato.

Tra gli anni 80 e il 2000 si è verificata una espansione molto limitata, e finalizzata alla chiusura di alcuni margini insediativi, alla realizzazione dei necessari servizi pubblici e all'insediamento di nuove attività produttive.

Infine, nell'ultima soglia storica rappresentata, cioè tra il 2000 e il 2018, lo sviluppo insediativo è stato piuttosto modesto e ha interessato quasi esclusivamente la zona industriale di Moglia e l'inserimento in aree agricole isolate di impianti tecnologici.

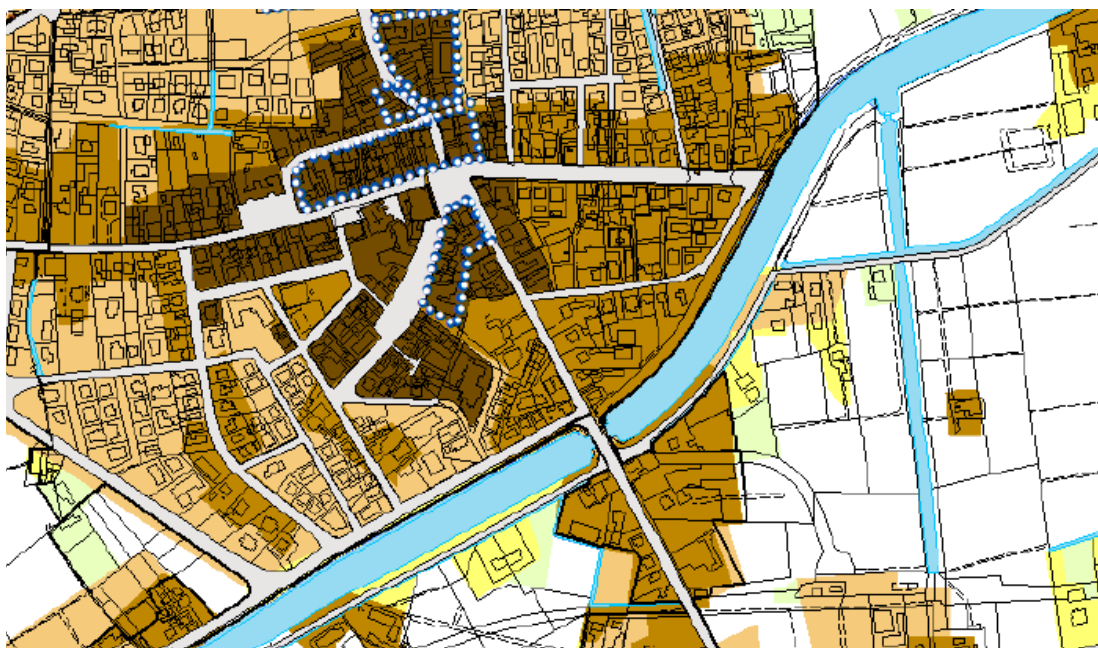


Figura 02.02 – Centro urbano di Moglia. Con linea blu è indicato l'antico percorso del canale di Bonifica Parmigiana Moglia, successivamente deviato più a sud  
(Fonte: Relazione illustrativa del documento di piano, PGT vigente)

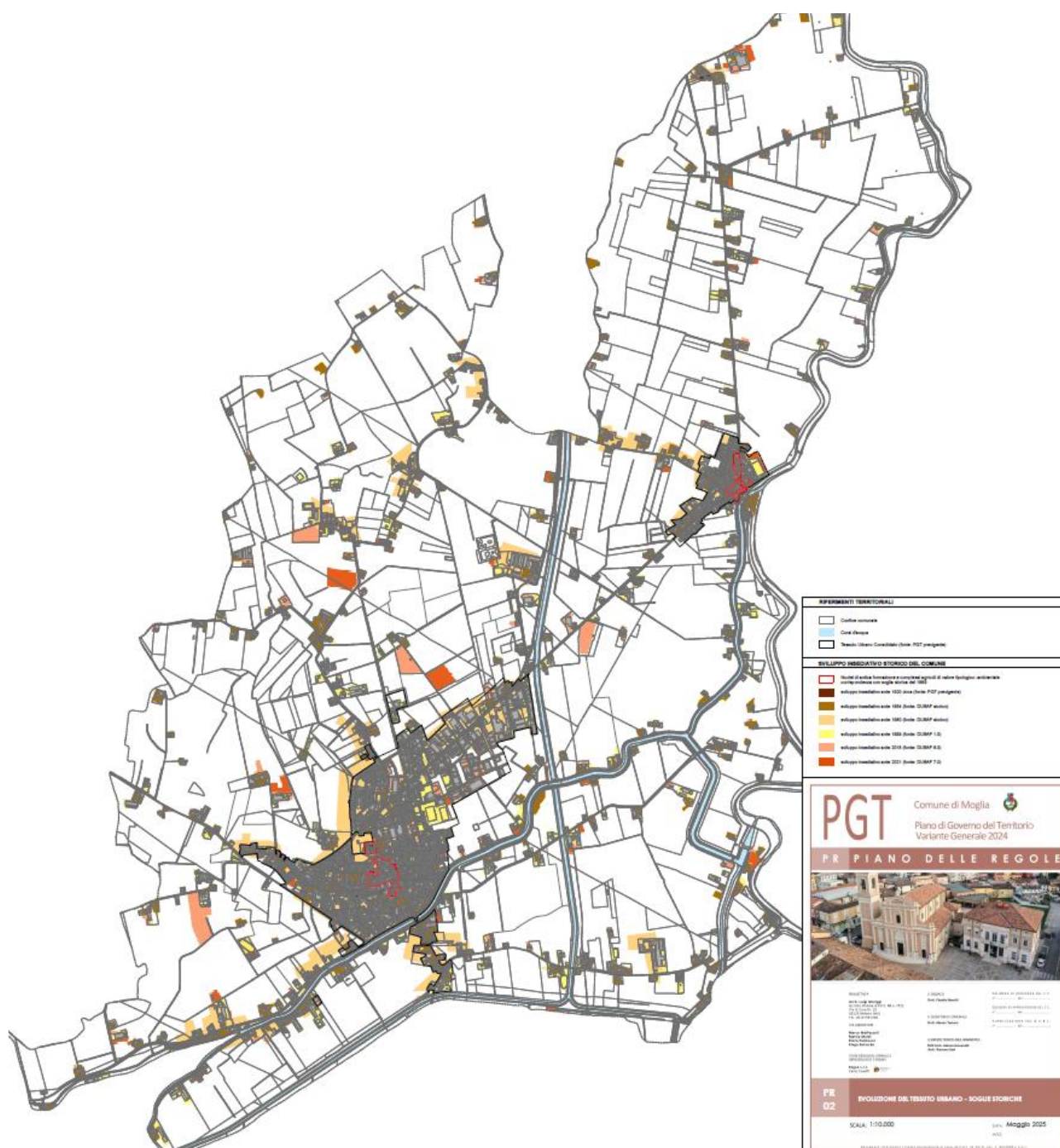
Con l'ausilio della cartografia dell'Istituto Geografico Militare è possibile delineare il percorso evolutivo del costruito. A tal fine è stato prodotto un elaborato, sul quale sono state riportate le informazioni riprese dalla cartografia storica, riferite a diverse soglie: le quattro soglie storiche reperibili della produzione dell'Istituto Geografico Militare (1888 e 1933, 1954, 1970) e la Carta Tecnica Regionale (rilievo del 1980 e 1994).

La lettura delle soglie storiche è stata eseguita attraverso la sovrapposizione delle cartografie disponibili, al fine di ricostruire il processo di espansione del comune di Moglia (**Figura 02.03.**).

Il rilievo del costruito ha come finalità l'individuazione e la descrizione delle funzioni, delle morfologie urbane e delle tipologie edilizie degli insediamenti del comune. L'elaborazione di una cartografia di sintesi è un passaggio importante per la definizione di contenuti ambientali presenti sul territorio.

La caratterizzazione del tessuto insediativo, esito del rilievo, permette al contempo di cogliere le partizioni caratterizzate da omogeneità edilizia e di individuare le singole situazioni insediative.

La descrizione dei contenuti e la relativa rappresentazione riconosce come rilevanti elementi quali l'epoca di costruzione, la presenza di funzioni di carattere specifico, la presenza di elementi rilevanti dal punto di vista architettonico, la struttura delle aree urbane in tema di dotazione di aree pubbliche, la qualità dei margini, le funzioni commerciali presenti, gli elementi "rari", gli spazi della connettività urbana.



**Figura 02.03 – Estratto Tavola PR02 – Evoluzione del tessuto urbano. Soglie storiche**

### 2.1.2. Il tessuto urbano consolidato

Per quanto riguarda le caratteristiche originarie e l'evoluzione nel tempo dei centri abitati presenti sul territorio, si rinvia ai paragrafi precedenti e agli approfondimenti del Piano delle Regole. Coerentemente con le prescrizioni della legge regionale, il tessuto urbano consolidato (T.U.C.) viene individuato e perimetrato in quanto elemento distintivo fra le previsioni del Documento di Piano e le previsioni del Piano delle Regole. Pertanto, sulla base delle perimetrazioni del precedente strumento urbanistico, è stata effettuata una verifica di coerenza, cui si è aggiunta una ulteriore fase di verifica

rispetto allo stato dei luoghi, con l'ausilio della cartografia digitale, delle foto aeree del territorio. A ciò si aggiunge l'ulteriore passaggio dalla base catastale, su cui erano disegnati i precedenti piani, al database topografico, che ha comportato un'ulteriore fase di verifica dello stato reale dei luoghi.

Sulla base di queste premesse è stato perimetrato il Tessuto Urbano Consolidato, che sinteticamente è costituito dai seguenti elementi:

- il nucleo edificato principale che occupa la parte sud-ovest del territorio, ed è rappresentato da Moglia capoluogo, che risulta sufficientemente definito e, in diverse parti, delimitato da infrastrutture viarie o elementi della rete idrografica che, di conseguenza, ne limitano l'ulteriore sviluppo. Si rileva un allungamento dell'edificato in direzione sud, lungo il tracciato urbano della ex-SS413, fino a raggiungere il limite del territorio comunale: Il nucleo centrale è costituito da una serie di "quartieri" prevalentemente residenziali, sviluppati a partire dal secondo dopoguerra, sia lungo la direttrice viaria costituita dalla ex-SS413 che attraversa da nord a sud, in posizione baricentrica, il territorio di Moglia;
- il secondo nucleo edificato più importante, che occupa la parte nord-est del territorio, è rappresentato dalla frazione di Bondanello, staccata dal nucleo urbano principale e, come evidenziato in precedenza, caratterizzata dalla presenza di significativi elementi del sistema idraulico di regolazione delle acque che attraversano il territorio di Moglia, oltre a confinare, lungo il lato est, direttamente con il corso del fiume Secchia. Il nucleo urbano è attraversato da sud-ovest a nord-est dalla viabilità di interesse provinciale SP51-SP44. Pertanto, l'elemento rilevante del paesaggio urbano della frazione di Bondanello e del disegno della rete viaria è lo stretto rapporto con il sistema delle acque e con il fiume Secchia, con conseguenti condizionamenti nell'attuazione degli interventi di sviluppo urbano;
- i centri abitati di Valle San Martino, Coazze, Trivellano, collocati nella parte nord del territorio comunale, mantengono i loro caratteri rurali, con edifici prevalentemente con impianto a corte; si tratta di un tessuto insediativo che ha risentito poco dello sviluppo dei decenni precedenti, mantenendo un sostanziale riconoscibilità, con presenza di tipologie e modelli insediativi rurali a bassa densità ed in alcuni casi dismessi e/o sottoutilizzati;
- infine, di minore dimensione e sviluppo nella parte sud del territorio comunale si ritrovano i centri abitati di Rocchetta (a sud-ovest), Pioppa e Caselle a sud-est e Gerra ad est: si tratta di nuclei di evidente origine rurale, posto immediatamente a ridosso dei canali di bonifica, con tipologie e modelli insediativi rurali a bassa densità.

La **Figura 02.04.** sintetizza l'attuale tessuto urbano consolidato, inserito all'interno del sistema degli spazi aperti che, come è possibile valutare, rappresentano decisamente il carattere predominante del territorio comunale.

Il sistema insediativo residenziale consolidato presenta alcuni problemi da affrontare, quali:

- il recupero e la riqualificazione, tramite una attenta e finalizzata disciplina del processo "spontaneo" di sostituzione edilizia, dei primi insediamenti a villette del dopoguerra;
- il contenimento delle ulteriori espansioni;
- l'inserimento di elementi di qualità, quali dotazioni di spazi aperti e di attività non esclusivamente residenziali.

Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi, si riscontra a Moglia una presenza significativa, sia come tipologia di attività (non ci sono grandi complessi produttivi), sia come estensione di territorio: la situazione esistente può essere considerata positiva anche sotto l'aspetto localizzativo. Si rilevano comunque alcuni problemi:

- di riconversione di alcune aziende localizzate nel centro abitato;



- di individuazione di aree per un misurato e fisiologico sviluppo di insediamenti artigianali compatibili.

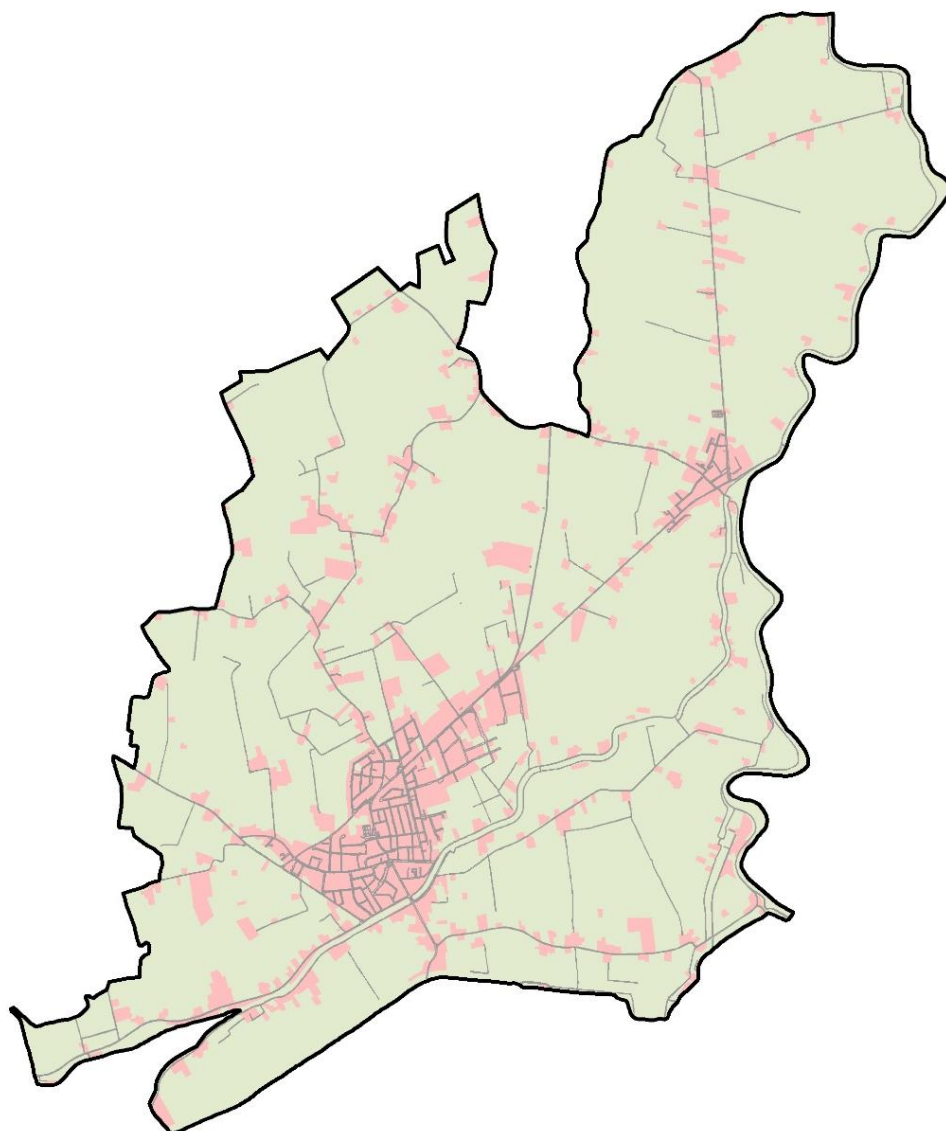


Figura 02.04 - Il sistema degli spazi aperti e del tessuto urbano consolidato  
(Fonte: Regione Lombardia – DUSAF 7.0/2021)

Gli insediamenti terziario – commerciali già presenti sul territorio non sono sufficienti a soddisfare le esigenze locali, in quanto vi è una carenza di strutture commerciali della distribuzione organizzata, in modo particolare per quanto riguarda le merceologie offerte ai cittadini residenti, a partire da una presenza minima di medie strutture di vendita, che costituiscono principalmente servizio per i cittadini residenti.

Una particolare attenzione va infine posta per realizzare prospettive di sviluppo del settore nel terziario direzionale, sia privato che pubblico. In tale settore, infatti, si possono intravedere interessanti offerte occupazionali per contenere lo storico fenomeno del “pendolarismo in uscita” che caratterizza il comune. Il settore di attività terziaria-direzionale sembra inoltre particolarmente rispondente alle caratteristiche di alta accessibilità offerte dal territorio comunale, sia nei confronti



della città, sia (soprattutto nella prospettiva del nuovo assetto infrastrutturale) ad un più ampio livello territoriale.

### **2.1.3. Le corti rurali, elementi cardine del territorio agricolo**

L'assetto urbanistico della campagna di Moglia è quello tipico del contado mantovano si configura secondo un disegno che ricalca le forme della colonizzazione romana, i cui elementi principali, nell'area centuriata, furono il villaggio con la funzione di elementare punto di riferimento e le case sparse.

Queste soluzioni urbanistiche resistettero alla disintegrazione del sistema romano, riemersero nella successiva organizzazione cristiana sotto forma di pieve-villa e di corti, irradiandosi anche negli spazi di nuova coltivazione e continuarono fino alla soglia dei nostri giorni. La loro applicazione, nel corso della storia, al caso specifico del territorio mogliese ha prodotto il sorgere di alcuni borghi di diversa dimensione ed importanza – Moglia, Bondanello, Gerra, Valle S.Martino, Coazze, Trivellano – e di numerose dimore agricole isolate.

La rilevanza quantitativa delle costruzioni rurali è strettamente connessa ad un appoderamento di piccola e media estensione, che si è venuto attuando in conseguenza della fertilità del terreno e di un'opera di bonifica realizzata per aree circoscritte ed in tempi successivi. All'elevato numero dei fondi corrisponde quello, altrettanto elevato, delle strutture edilizie necessarie per la loro lavorazione.

La forma storica dell'insediamento umano sul territorio di Moglia è la corte, il cui etimo è il tardo latino *curtis*. Le prime risalgono ai secoli XIV e XV.

Sorsero sugli isolotti emergenti dall'acqua che stagnava nella zona. Furono la Gaidella, la Corte Nuova e la Corte della Moglia identificabile con l'attuale Corte vecchia. Sono tutte rappresentate graficamente nella mappa del 1533. Nella carta settecentesca del Visi compare un "*Fenil Monastero*" ed è probabile che corrisponda alla Gaidella.

Le corti successive vengono costruite con l'espansione della bonifica. Tra le più significative ricordiamo la Margonazza, la Ceriaga, l'Arrigona, la Catania, la Galvagnina Vecchia, la Gingina e i Casoni.

La struttura e la tipologia originarie delle corti mogliesi sono di difficile individuazione per la mancanza di documenti e per i ripetuti interventi edilizi di modifica subiti nel corso dei secoli. Difficile è anche la lettura della loro evoluzione storica.

La matrice fu il modello di corte che si diffuse a sud della città di Mantova nel basso medioevo. Gli insediamenti in questa parte del contado furono caratterizzati da una struttura edilizia aperta e da una dimora padronale sovradimensionata rispetto agli altri edifici, perché doveva rappresentare, secondo il criterio gonzaghesco, "*il detentore del potere*".

Il ruolo "emblematico-rappresentativo" della dimora si ridusse con il declino dei Gonzaga e il dissolversi della loro vastissima proprietà. Da allora – siamo nel Settecento – comparvero rustici rimarchevoli, grandi barchesse e stalle di rilevante capienza. Ma nonostante le intenzioni competitive che assunsero le strutture della produzione, la casa padronale non perse l'aspetto di corpo principale e dominante su tutti gli altri fabbricati.

All'osservazione attuale la vecchia corte si presenta come un complesso edilizio funzionale ad una produzione fatta principalmente di foraggi e cereali ed attuata con gli strumenti agricoli creati dall'artigianato locale e quindi con una vasta necessità di mano d'opera.



Figura 02.05 – La dimora padronale con colombara della Corte Vecchia



Figura 02.06 – La Corte Nuova: prospettiva d'ingresso



Figura 02.07 – Fronte della Gaidella: le inferriate

L'architettura, in perfetta armonia con l'andamento pianeggiante della campagna, è poco appariscente. Comprende la casa padronale e/o mazzadrile, gli alloggi del bifolco e dei braccianti fissi, la stalla, il fienile, la barchessa e i rustici minori. Tutti i fabbricati sono distribuiti su un ampio quadrilatero in prevalenza aperto ed in parte occupato da un'aia selciata in mattoni cotti e destinata ad accogliere i cereali per la battitura e l'essiccazione. In qualche caso (Gaidella) sono giustapposti su una sola linea.

Questi volumi sono stati nel tempo variamente accorpati e dimensionati, producendo soluzioni finali differenti.

La casa padronale *murata, solaiata e coppata*, vale a dire in muratura con solaio e con tetto di coppi, è destinata ai proprietari, i nobili che vivono in città e tornano in campagna per la villeggiatura o per sorvegliare i lavori dei campi e l'allevamento del bestiame.

L'edificio, a seconda della pianta rettangolare o quadrata, ha la forma di un corpo allungato con tetto a due spioventi (Corte Vecchia e Casoni), oppure quadrato con tetto a padiglione (Galvagnina Vecchia, Corte Nuova, Margonazza, Catania, Arrigona, Gingina). In alcuni casi è provvista di colombaia (Corte Vecchia e Ceriaga).

Il volume è su due piani, un piano terra e un primo piano. L'ingresso principale, collocato al centro della facciata, immette nell'androne, l'elemento architettonico più costante e tipico delle abitazioni rurali, che attraversa l'edificio da un capo all'altro e dove si affacciano gli accessi alle stanze e la scala per salire al piano superiore. La facciata è quasi sempre simmetrica: un portale centrale ad arco con due finestre difese da graticci in ferro o in legno sui lati. Al piano superiore le finestre si ripetono simmetricamente, più un'altra che sovrasta la porta. Qualche volta sorgono nel mezzo del fondo, più spesso verso la strada.

Le corti con case per fittavoli o mezzadrili sono le più numerose. Rispetto a quella padronali non presentano alcuna concessione, né interna né esterna, al decorativo. Comunque tutte, quando ospitano il conduttore del fondo e diventano di conseguenza il luogo di direzione dell'azienda, sono dotate di granaio per la custodia dei prodotti.

Gli alloggi del bifolco e dei braccianti salariati, soprattutto a partire dal XIX secolo, erano delle costruzioni basse di terra e mattoni senza ordine simmetrico, con pianta rettangolare, coperte da un tetto a capanna, senza solaio. Alcuni, per la notevole dimensione (vedi Corte Nuova), avevano la caratteristica del condominio orizzontale con più porte d'accesso e con la distribuzione delle famiglie per spazi verticali. Si componevano di due piani: il reparto notte era al primo piano, quello giorno al piano terra. I servizi erano in comune e sorgevano sull'area attigua.

Questa struttura formalmente diversa dalla casa padronale corrispondeva al ruolo subalterno svolto dai suoi occupanti nell'ambito della corte e faceva assumere oggettivamente al segno architettonico una funzione di classe. In certi casi è difficile parlare di edilizia abitativa, perché le dimore sono vere e proprie capanne di terra e paglia.

La stalla tradizionale è una costruzione a due piani, la parte sotto è bassa, formata da un corridoio centrale con ai lati le poste dei bovini, la parte sopra è più lunga e larga, ma anche notevolmente più alta con un porticato di archi a tutto sesto, utilizzato per i foraggi, il ricovero degli attrezzi e l'abbeverata degli animali.

La barchessa è un porticato autonomo costituito da tre muri e un tetto, con la facciata che dà sull'aia. Funge da ricovero per foraggi, paglie e attrezzi da lavoro.



Figura 02.08 – La Galvagnina Vecchia: vista aerea



Figura 02.09 – La Galvagnina Vecchia: il fronte della casa padronale



Figura 02.10 – Veduta aerea della corte Margonazza



Figura 02.11 – La corte Ceriaga



Figura 02.12 – La corte Gingina: il massiccio cubo della casa padronale

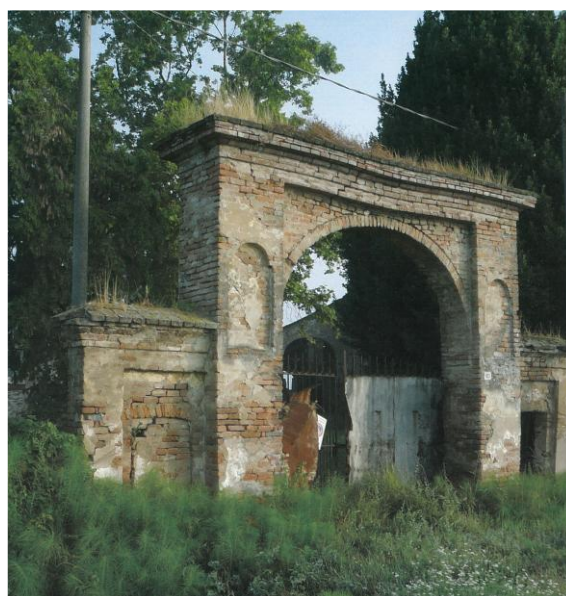


Figura 02.13 – L'arco d'ingresso della corte Catania

Quando Moglia viene costituita in Comune per decreto del Re d'Italia Vittorio Emanuele II le corti ospitano la maggior parte dei 5.200 abitanti del paese. Esse vivevano similmente a delle piccole comunità a

Per sé stanti, in quanto erano abitate da persone, non di rado separate fisicamente dal mondo esterno da siepi, fossati e portoni, che si organizzavano e venivano organizzate per vivere e lavorare insieme. Siccome limitavano al massimo le operazioni commerciali relative ai consumi praticavano in sostanza un tipo di economia chiusa, chiaro retaggio della vita curtense medievale.

Anche l'organizzazione sociale a piramide era un retaggio medievale: al vertice c'era il padrone; seguivano i fittavoli e i mezzadri; alla base stavano i braccianti. La struttura gerarchica si ripeteva all'interno dei nuclei familiari con al vertice il capofamiglia e alla base le donne e i bambini.

Esistevano quindi all'interno delle corti dei ruoli diversi e fissi, dai quali difficilmente era possibile uscire e che si riflettevano nella differenziazione delle abitazioni, del tenore di vita, dei lavori svolti e dei rapporti sociali.

L'eliminazione dei vincoli feudali e la razionalizzazione da parte della borghesia dei processi di lavorazione della terra, ottenuti favorendo l'impiego di strumenti sempre più efficaci e di tecniche



più aggiornate, avevano trasformato a partire dalla seconda metà del '700 le colture da estensive in intensive e determinato il formarsi di nuclei lavorativi meno complessi per scomposizione di quelli tradizionali assai diffusi.

Questo sviluppo produsse il frazionamento delle grandi estensioni annesse alle vecchie corti, ai cui edifici nel frattempo si apportavano le modifiche dettate dalle nuove soluzioni agronomiche, e la nascita di una forma di appoderamento di modesta dimensione: il loghino. Sui piccoli poderi gli edifici sorsero in prevalenza con un unico corpo coperto da un tetto con lo stesso andamento, ma di altezza diversa, e comprendente la casa, la cantina, il fienile, la stalla, lo stalletto, il porcile e il pollaio. Oggi parte del patrimonio edilizio tradizionale è abbandonato e fatiscente.



Figura 02.14 – Un loghino in località Coazze

#### **2.1.4. L'evoluzione recente del modello "corte agricola"**

Negli ultimi due decenni nelle campagne si è consumato un trapasso economico, social, produttivo e pure architettonico di portata epocale: quello dall'agricoltura e dalle corte tradizionali all'agricoltura moderna. Di edifici prima ammirati per la loro bellezza sono rimasti solo cumuli di rovine, detriti coperti di erbacce. E poi giganteschi contenitori di cemento, di metallo, stalle simili a capannoni di fabbriche, case in forma di moderne villette urbane.

La trasformazione è stata rapidissima ed ha investito ogni aspetto della società, dall'economia al modo di vivere, alla cultura, compreso il mondo agricolo che per tradizione è sempre stato il comparto con maggiore inerzia temporale di mutamento. Così rispetto ai suoi tipici tempi lunghi, il settore rurale ha subito una modernizzazione rapida e tumultuosa che ha interessato molte persone, allontanandole verso le nuove destinazioni urbano-industriali, una fascia enorme di

Naturalmente l'industrializzazione non ha avuto impatto solo rispetto agli uomini, ma pure rispetto alle strutture materiali della corte. La meccanizzazione, le mutate modalità di allevamento e stabulazione degli animali, l'introduzione di ausili ogni tipo per alleviare la fatica e il lavoro del contadino, hanno modificato forme, disposizioni, tipo di strutture e materiali per realizzarle. Si pensi alle costruzioni prefabbricate che utilizzano modelli tipologici spesso indifferenti allo specifico settore di impiego, finalizzati come sono essenzialmente alla riduzione dei tempi di produzione, dei costi di gestione, dello svolgimento ottimale delle funzioni lavorative.

Ma non sono state solo le grandi innovazioni di sistema a mettere in crisi il vecchio mondo della corte. Spesso anche modificazioni apparentemente secondarie del ciclo produttivo, come ad



esempio le modalità di confezionamento del fieno o dei raccolti sul campo, hanno viceversa determinato un impatto forte.

Sono venuti quindi meno alcuni dei capisaldi su cui si basava la secolare filosofia della corte tradizionale. In primo luogo l'identità intesa come l'insieme dei fattori caratteristici e peculiari che consentano l'individuazione di un edificio come correlato ad un preciso contesto territoriale e culturale. Poi la durabilità fisica cui si collega al stabilità percettiva che permette di sentirsi appartenenti ad un ambiente sempre riconoscibile. Infine l'omogeneità dei materiali impiegati, tutti rigorosamente naturali, con le loro caratteristiche fisiche, coi loro colori, coi loro sistemi di assemblaggio che venivano da lontane esperienze applicative. Le corti tradizionali e le infrastrutture loro collegate hanno caratterizzato per secoli il paesaggio che ci circonda, con un forte legame con il territorio. L'interruzione di tutto questo ha creato una profonda crisi che ha messo in discussione tutti i principi culturali precedenti, che hanno finito per diventare subordinati ai nuovi modelli culturali urbani ed industriali.

In questo ciclo della corte agricola possiamo riconoscere diverse fasi. Vi è stata una prima fase che si è protratta fin verso la fine degli anni '90, in cui erano le nuove strutture moderne quelle anomale e dunque quelle tradizionali ancora determinavano il paesaggio. Poi rapidamente si è passati ad una mescolanza eterogenea di strutture vecchie e moderne per arrivare altrettanto in fretta alla situazione attuale, in cui nella corte sopravvivono ormai solo pochi edifici tradizionali diventati assolutamente minoritari ed estranei, involucri vuoti e pericolanti. Se le strutture produttive sono state le prime ad essere sostituite ed espulse, il rinnovamento edilizio non ha certo risparmiato quelle abitative. Ciò che si è salvato poi, in molti casi, è stato stravolto nelle sue caratteristiche originali, anche perché spesso è stata proprio la casa ad esprimere il desiderio di riscatto sociale delle classi rurali e di adeguamento ai modelli del consumismo moderno, oltre che di esternazione del livello di status sociale raggiunto.

Per concludere, la modernizzazione spinta dei processi produttivi, di allevamento e di consumo in agricoltura oltre a dare livelli di reddito prima impensabili ha anche dei costi, soprattutto in tema di impatto ambientale. La scelta di privilegiare alcuni prodotti, quindi la monocultura, la necessità dell'uso spinto di mezzi meccanizzati e dunque la desertificazione del territorio, la necessità di semplificazione dei cicli lavorativi, la concentrazione e la specializzazione in poli produttivi, hanno portato anche l'agricoltura ad assommarsi ad altri settori nell'aggravamento dei problemi ecologico-ambientali a livello globale.

#### **2.1.5. Interventi di recupero di corti agricole post-terremoto**

Diverse corti agricole, dopo il terremoto del 2012, sono state recuperate e restaurate.

Il recupero della corte Arrigona, di proprietà della famiglia Sacchi, è stato uno degli interventi meglio riusciti (**Figura 02.15.**). Ne sono stati infatti mantenuti e conservati tutti gli elementi stilistici originari qualificanti, compreso il nome scritto in caratteri Liberty. Il confronto delle due facciate contrapposte ne mette in rilievo la rigorosa simmetria e la distribuzione ritmica delle finestre, infittite nella parte centrale allo scopo di alleggerire visivamente la compattezza della massa muraria.



Figura 02.15 – Intervento di recupero e restauro Corte Arrigona

Un altro esempio di restauro recente, effettuato sempre dalla famiglia Sacchi, è quello relativo alla corte Brugna (**Figura 02.16.**). Nella sua facciata è condensato tutto il repertorio decorativo tipico dell'Ottocento. Dalle fasce bugnate centrali e quelle sugli spigoli alle cornici marcapiano, dalla portafinestra con poggiolo alla ghiera d'arco ellittica del sopraporta, dallo sporto di gronda a modanature multiple all'incorniciatura sporgente delle finestrelle del granaio. Solo i camini non appaiono originali. Anche l'ingresso, inquadrato da una coppia di pilastri con cancello in ferro battuto e terminazione "a punta di lancia" è tipico e tradizionale, così come l'intorno ambiente che fa da fondale alla corte.



Figura 02.16 – Intervento di recupero e restauro Corte Brugna

La serie delle corti della famiglia Sacchi, termina con le immagini della corte Ambrosia (**Figura 02.17.**), corte di antica origine posta nell'area a nord di Moglia. Le strutture attuali tuttavia non presentano caratteri vetusti, anche perché le progressive ristrutturazioni che si sono succedute nel tempo hanno portato ad un effetto di semplificazione strutturale. Contrariamente all'impressione anche il caratteristico torricino che si alza su uno degli spigoli della dimora padronale, e che reca in alto un'iscrizione datata 1518 ripetuta sui quattro prospetti, si presume sia un rimando celebrativo alle lontane origini della famiglia.



A1



A2



Figura 02.17 – Intervento di recupero e restauro Corte Ambrosia

## 2.2.Perimetro NAF e TUC. Esame, valutazione e perimetrazione

La ricognizione e verifica dello stato di fatto del tessuto urbano edificato, ha comportato lo svolgimento delle seguenti attività:

- verifica del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione di Moglia, Bondanello e dei nuclei rurali sparsi nel territorio, anche sulla base di quanto indicato nel parere della Soprintendenza che così recita: “[...] si rammenta inoltre di prestare particolare attenzione alla perimetrazione del nucleo di antica formazione (NAF), il cui limite deve essere definito sulla base di un’attenta analisi dell’edificato storico e degli ambiti del tessuto urbano consolidato, costituito dall’insieme delle

parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento, le strade, le vie, le piazze, ecc. La delimitazione del NAF deve pertanto non limitarsi ad individuare alcuni isolati di rilievo ma includere l'intera area storicamente documentata". Sulla base di questa indicazione e in riferimento alla consultazione della cartografia storica IGM prima levata 1888, sono stati aggiornati i vari perimetri dei NAF, seguendo le indicazioni della Sovrintendenza;

- verifica e aggiornamento del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato – TUC, in riferimento alla modifica della base cartografica di riferimento, dalla base catastale al data base topografico, ed in relazione ad una verifica dello stato di fatto delle aree e degli edifici posizionati ai bordi del tessuto urbano edificato, con conseguente inserimento degli edifici a destinazione non agricola all'interno del perimetro del TUC.

L'aggiornamento di questi due perimetri è stato inserito a partire dalle tavole di progetto del PGT2025 di tutti e tre i documenti di pianificazione comunale.

### 2.3. Beni di interesse storico-architettonico e ambientale. Esame, valutazione e classificazione

Su richiesta dell'Amministrazione Comunale, è stato svolto un lavoro di completa rilettura dei vincoli sui beni di interesse storico ed architettonico presenti nel PGT vigente, con conseguente riclassificazione degli edifici.

Il PGT previgente aveva optato per inserire nella cartografia di piano non solo gli edifici "vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", ma anche tutti quegli edifici segnalati nel repertorio del PTCP della Provincia di Mantova e quelli individuati direttamente dal PGT del Comune di Moglia.

Per quest'ultima tipologia di edifici, soprattutto nel capoluogo, erano stati individuati una serie di edifici in via Virgilio, via Verdi, via De Amicis e via Coppini: in alcuni casi si trattava di edifici e palazzine in stile liberty, in altri casi di edifici senza particolari pregi architettonici e neppure elementi morfo-tipologici meritevoli di conservazione.

Sulla base di questa classificazione, tra l'altro non supportata da alcun approfondimento documentale di carattere storico-architettonico, per tutti gli edifici individuati, erano state definite le seguenti modalità di intervento:

- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia conservativa
- Ristrutturazione edilizia con ricostruzione analoga.

Soprattutto le ultime due modalità di intervento, anche in relazione alle condizioni degli edifici a seguito dell'evento sismico del 2012, hanno generato notevoli difficoltà e vincoli per gli interventi edilizi di recupero, ristrutturazione e adeguamento strutturale, sugli edifici esistenti indicati dal vigente PGT.

A partire da questa situazione, è stata svolta un'attività di rilettura e rivisitazione della classificazione dei singoli edifici, tramite analisi fotografica di ciascun edificio, riportata nell'Elaborato PR03a – Quadro ricognitivo degli edifici tutelati. Nuclei di antica formazione, tessuto urbano e ambiti agricoli. Il lavoro si è focalizzato sugli edifici esterni ai Nuclei di Antica Formazione di Moglia e Bondanello, a partire dal tessuto urbano prossimo ai centri storici, con caratteri simili, fino ad interessare i nuclei e gli edifici sparsi in ambito agricolo.



Quest'attività di ricognizione ha consentito di procedere ad una completa riclassificazione dei singoli edifici, sulla base di livelli di intervento riferiti ai caratteri morfotipologici del singolo edificio, ovvero:

- Livello 1 – Edifici di valore storico ad architettonico
- Livello 2 – Edifici di specifico interesse ambientale ed architettonico
- Livello 3 – Edifici di interesse ambientale con caratteri tipologici riconoscibili
- Livello 4 – Edifici di recente costruzione, privi di specifiche qualità architettoniche e ambientali
- Livello 5 – Presenze volumetriche di non rilevante valore;

con le modalità di intervento definite nella normativa del Piano delle Regole.

La nuova classificazione dei beni di valore storico, architettonico ed ambientale, si è basata sui seguenti riferimenti:

- edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n° 42/2004, come da comunicazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Province di Cremona, Mantova e Lodi<sup>1</sup>;
- edifici "ope legis" ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, come da comunicazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Mantova e Lodi e da verifiche sul territorio;
- edifici segnalati nell'Allegato C1 del PTCP della Provincia di Mantova, "Repertorio dei beni storico-culturali", privi di dichiarazione di interesse culturale agli atti della Soprintendenza;
- edifici segnalati nel PGT vigente.

Per queste ultime due categorie di beni, è stata fatta una verifica dello stato reale del singolo edificio, decidendo per la conferma del vincolo, oppure per l'eliminazione, con conseguente classificazione coerente con quella del tessuto urbano consolidato circostante.

Tale attività è sfociata nella predisposizione dei seguenti elaborati:

- PR03b – Classificazione degli edifici tutelati. Nuclei di antica formazione, tessuto urbano e ambiti agricoli
- PR03c – Elenco dei beni di interesse storico-architettonico e ambientale.

Negli elaborati del Piano delle Regole e del Documento di Piano, i beni sono individuati mediante simbolo puntuale, oppure perimetrazione comprendente anche le aree di pertinenza.

## 2.4. Abaco delle tipologie e degli elementi architettonici

Attraverso contributi determinanti forniti dalla bibliografia esistente su Moglia e sul territorio di appartenenza dell'Oltrepò Mantovano, è stato possibile ricostruire e rappresentare:

- tipologie ed elementi che costituiscono la "corte agricola", "Abaco delle tipologie e degli elementi della corte agricola";
- tipologie degli elementi costruttivi, architettonici e materici degli edifici che compongono la corte agricola, "Abaco degli elementi costruttivi ed architettonici".

Rimandando all'Appendice B – Abaco delle tipologie e degli elementi costruttivi ed architettonici della corte agricola, parte integrante delle norme del Piano delle Regole, a cui si rimanda per la consultazione, la messa a disposizione di questo materiale è stata possibile considerando la vasta

<sup>1</sup> Comunicazione del 23 ottobre 2024, Prot. MIC\_SABAP-MN\_UO22/0011504.

documentazione bibliografica disponibile su Moglia e sul territorio di appartenenza. Fonte principale per l'elaborazione del citato allegato, è stato il seguente testo:

- C.Parmigiani, *“La corte agricola nel Distretto di Gonzaga. Evoluzione nel tempo dei caratteri stilistici e costruttivi nei territori di Gonzaga, Moglia, Pegognaga”*, promossa dal Centro Studi Chiesa Matildica di Gonzaga, 2023;

e, in aggiunta, sono stati comunque consultati anche i seguenti testi:

- R. Bertoni, *“La Bassa Padana, tra il Crostolo, il Po e il Secchia”*, Rotograf, 2009
- G. Sissa, *“Moglia: le origini, il territorio di Moglia in due mappe del XVI secolo”*, Quaderni di storia locale, gennaio 1992
- R.Bertoni, *“Moglia e dintorni, tra basso Medioevo ed Età Moderna”*, Modena, 1997
- G.Sissa, *“Il territorio di Moglia nell'antichità e nel Medioevo”*, in Gonzaga e Moglia, contributi alla storia di due Comuni dell'Oltrepò, Mantova, 1998
- R. Bertoni, *“Moglia: storia di una terra”*, Quistello, 1985
- T. Mazzola, *“Moglia attraverso i secoli”*, Quistello, 1971
- D. Nicolini, *“La corte rurale nel mantovano”*, Milano, 1984
- AA.VV., *“Gonzaga e Moglia”*, a cura di M.Bertolotti, Mantova, 1998.

Riteniamo di fornire un utile strumento alla comunità locale, amministratori pubblici, funzionari comunali, tecnici e professionisti locali, associazioni e cittadini, catalogando e raccogliendo in un unico documento queste informazioni, affinché costituisca patrimonio informativo acquisito dal territorio e riferimento morfo-tipologico, architettonico e materico appartenente alla storia ed alle tradizioni locali per progettare e realizzare interventi urbanistici ed edilizi da effettuarsi sul territorio. L'obiettivo è quindi indirizzato a cercare di ricomporre un quadro complessivo della corte costruita, riscoprire la sua bellezza, la sapienza creativa mostrata nella sua costruzione e nel saper ideare un insieme coordinato di più elementi aventi ciascuno una propria specifica funzione, insomma contribuire a creare una memoria di conoscenze da conservare gelosamente.

A seguire si riportano i temi affrontati da ciascuno abaco, rimandando ai contenuti delle singole schede riportate nell'Allegato A alla presente relazione.

#### Abaco delle tipologie e degli elementi della corte agricola

La procedura di analisi della corte agricola è stata svolta mediante individuazione di “tipi edilizi” e successiva scomposizione dell'organismo architettonico in elementi semplici e riconoscibili, di cui a seguire si offre un campionario significativo di varianti.

In ogni caso, qualunque sia il livello di complessità, nella corte agricola vige sempre il rispetto di un duplice criterio organizzativo che governa la disposizione degli elementi costruttivi: un ordine gerarchico e uno basato sul peso economico che nell'ambito dell'azienda viene ad assumere un determinato edificio, o comunque sull'importanza funzionale dello stesso in rapporto all'attività della corte.

Sono state individuate le seguenti tipologie ed elementi della corte agricola:

- La corte agricola
- La casa in linea
- La palazzina
- La casa “cubica”
- La corte – villa nobiliare
- Il loghino

- La barchessa
- La stalla, il fienile e il portico
- Il basso rustico
- L'aia
- Il Casello e la porcilaia
- Gli elementi della devozione

#### Abaco degli elementi costruttivi ed architettonici

Anche se oggi dobbiamo parlarne come di qualcosa al passato, l'architettura della corte rurale, così come del resto di qualunque altro organismo edilizio, è stata il risultato di un processo creativo ove concorrevano molteplici elementi: funzionali, strutturali, estetici, decorativi, il tutto elaborato secondo un preciso programma stilistico e con valenza artistica.

La complessità del quadro di indagine è stato affrontato mediante un processo di scomposizione in elementi semplici, nelle numerose sfaccettature che ci presenta, per poi ricomporre il tutto in forma di mosaico, in cui piccole tessere opportunamente accostate permettono di leggere la figura complessiva. La documentazione che segue costituisce l'ultima testimonianza visiva di un patrimonio d'arte e di civiltà rurale, ormai scomparso, o in via di dissoluzione, o irrimediabilmente alterato.

Sono stati individuati i seguenti elementi costruttivi ed architettonici:

- Ingressi e cancelli
- Recinzioni
- Facciata. Particolari e dettagli
- Porte e portoni)
- Parapetti
- Finestre e inferriate
- Grigliati di areazione in cotto
- Rosoni e lunette
- Parti superiori della facciata
- Tetto e manti di copertura
- Elementi del tetto (comignoli, banderuole, ...)
- Scale esterne
- Scale interne
- Volte interne e colonne
- Giardino e ghiacciaia
- Pozzi, pompe e abbeverate
- Recinzioni dei campi.

### 3. STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

L'indagine approfondisce lo stato di attuazione della pianificazione urbanistica e attuativa al maggio 2025 del Piano di Governo del Territorio di Moglia, recentemente approvato, relativo alla Variante Generale n° 1/2020.

Le analisi sono state condotte a partire da una verifica delle previsioni edificatorie del PGT vigente. Tra le maggiori ormai note difficoltà di attuazione degli interventi della città pubblica, vi è la contrazione della spesa pubblica, l'arresto dell'espansione dell'urbanizzazione e, più in generale, la crisi economica ed occupazionale, che ha conseguentemente portato a significativi rallentamenti negli interventi nel settore edilizio, cui si aggiungono, nel caso di Moglia, le ripercussioni negative che il sisma del 2012 ha generato, con la conseguente necessità di intervenire prioritariamente sul patrimonio edilizio esistente; condizioni che si sono accentuate come il riflesso dei processi di scala globale avvenuti in quest'ultimi decenni e che hanno evidenziato, alla scala locale, l'insostenibilità e l'inadeguatezza di un modello di gestione del territorio, basato prioritariamente sulla crescita e sull'espansione.

In particolare, è apparso fondamentale, ai fini dell'indagine, comprendere questi fenomeni ad una scala sovracomunale per i territori che si sviluppano attorno a Moglia, a partire anche da quanto avviene nel territorio emiliano, confinante direttamente a sud con il territorio comunale, in cui l'immagine comune è la grande riserva di spazi aperti lungo i corsi d'acqua del fiume Po, a nord e del fiume Secchia, ad est, oltre alla presenza di estese aree destinate all'attività agricola, che circondano i nuclei abitati di Moglia e Bondanello, supportate dal ricco sistema di canali irrigui.

#### 3.1. Ambiti strategici e di pianificazione

La lettura dello stato di attuazione della pianificazione vigente, è rappresentata nel seguente elaborato:

- DP04.1 – Stato di attuazione del PGT vigente,  
cui si aggiunge una tabella analitica di resoconto, anche quantitativo, dello stato di attuazione.

Per ciascun intervento, la tabella riporta le seguenti informazioni:

- Denominazione da PGT vigente
- Ubicazione, indicando comune o frazione e, se disponibile, indirizzo
- stato di attuazione al 2025 e al 2014<sup>2</sup>
- destinazione funzionale e dati quantitativi (Superficie Territoriale e Superficie Lorda in mq, nel caso della residenza anche il numero di abitanti teorici)
- dotazioni di aree di interesse pubblico, con indicazione delle urbanizzazioni secondarie, suddivise tra attrezzature e servizi, parcheggi, verde
- note e commenti vari, in particolare vengono riportati gli indici urbanistici assegnati all'ambito di intervento dal vigente PGT.

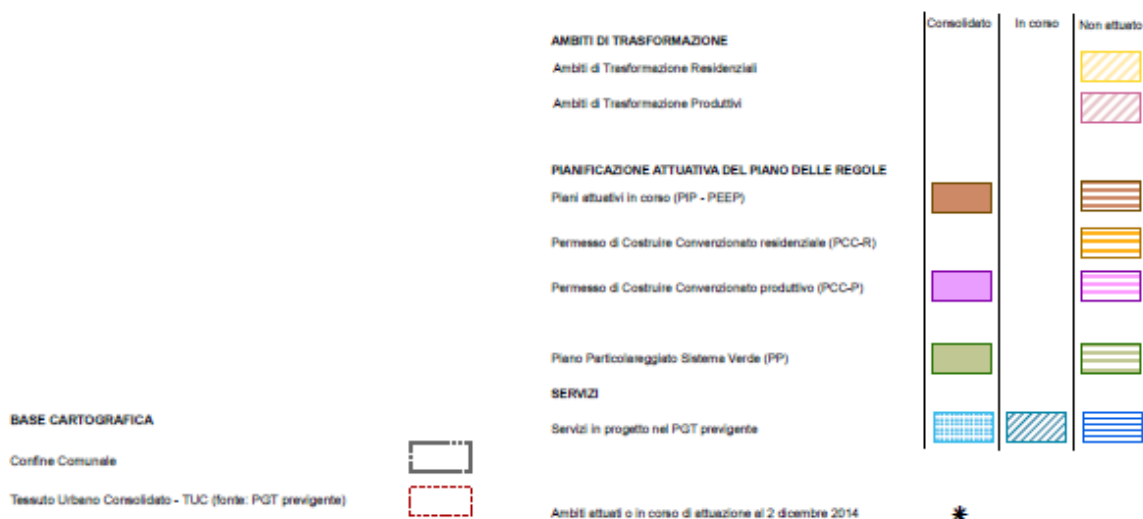
A seguire la **Tabella 03.01**, sintetizza i dati analitici dei piani considerati normati dal Piano delle Regole, rimandando l'esame dell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione al Documento di Piano e dei Programmi Organici per la Ricostruzione – POR al Piano dei Servizi.

<sup>2</sup> Ai fini della verifica del consumo di suolo, da effettuarsi alla data del 04 dicembre 2014.

| Denominazione  | Ubicazione                  | Stato di attuazione al 2024 | Stato di attuazione al 2014 | Destinazione funzionale        | Superficie  | Superficie | Abitanti    | Urbanizzazioni secondarie |           |         |         | Note   |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------|------------|-------------|---------------------------|-----------|---------|---------|--|
|  |                             |                             |                             |                                | teritoriale | lorda max  | teorici max | Attrezzature              | Parcheggi | Verde   | Totale  |  |
|  |                             |                             |                             |                                | (mq)        | (mq)       | (n')        | (mq)                      | (mq)      | (mq)    | (mq)    |  |
| <b>PIANO DELLE REGOLE - AMBITI STRATEGICI E DI PIANIFICAZIONE</b>        |                             |                             |                             |                                |             |            |             |                           |           |         |         |  |
| <b>PP - Piano Particolareggiato Sistema Verde</b>                        | Via Puccini - Via Gramsci   | in corso                    | non attuato                 | ambito agricolo di interazione | 63649,0     | --         | --          | --                        | --        | 22073,0 | 22073,0 | Attuato in parte dall'Amministrazione Comunale (Foglio 24, mapp. 74 parte, mapp. 316 e mapp. 629 parte)<br>Progetto finanziato con il bando "Infrastrutture verdi a rilevanza ecologica e incremento della naturalità" (dgr n. XI/4088 del 21/12/2020) |
| <b>APC - Accordo di Pianificazione Concertata</b>                        | Via Bassi                   | non attuato                 | non attuato                 | residenza + servizi            | 50860,0     | --         | --          | --                        | --        | --      | --      | Destinazioni consentite uguali a quelle del tessuto T2   |
| <b>PCC-R - Ambito a Permisso di Costruire Convenzionato Residenziale</b> | Via Bassi                   | non attuato                 | non attuato                 | residenza                      | 5533,0      | 6640,0     | 133,0       | --                        | --        | --      | --      | Indice di base = 3,00 mc/mq + indice di perequazione = 0,60mc/mq. Ambito compreso all'interno di APC   |
| <b>PCC-P - Ambito a Permisso di Costruire Convenzionato Produttivo</b>   | Via Donatori del Sangue     | non attuato                 | non attuato                 | produttivo                     | 2149,0      | --         | --          | --                        | --        | --      | --      | Destinazioni consentite uguali a quelle del tessuto D2   |
| <b>PCC-P - Ambito a Permisso di Costruire Convenzionato Produttivo</b>   | Via Zucchi                  | non attuato                 | non attuato                 | produttivo                     | 1524,0      | --         | --          | --                        | --        | --      | --      | Destinazioni consentite uguali a quelle del tessuto D2   |
| <b>PCC-P - Ambito a Permisso di Costruire Convenzionato Produttivo</b>   | Bondanello - Via Gasparini  | attuato                     | non attuato                 | produttivo/artigianale         | 10519,0     | 715,0      | --          | --                        | --        | --      | --      | Intervento completato con classificazione all'interno del TUC. Parametri utilizzati: 65% Rapporto di Copertura e U.F. 1,0 mq/mq. Il progetto prevede interventi di mitigazione lungo i lati nord, sud ed ovest   |
| <b>Piano attuativo -PEEP</b>   | Bondanello - Via Gasparini  | non attuato                 | non attuato                 | residenziale                   | 5576,0      | 5576,0     | 112,0       | --                        | --        | --      | --      | Indice di base = 2,50 mc/mq + indice di perequazione = 0,50mc/mq   |
| <b>Piano attuativo -PIP</b>  | Via Puccini - Via Gasparini | attuato                     | in corso                    | produttivo/artigianale         | --          | --         | --          | --                        | --        | --      | --      | Intervento completato con classificazione all'interno del TUC  |

**Tabella 03.01 – Piano delle Regole – Ambiti Strategici e di pianificazione previsti dal PGT 2020 – Stato di attuazione al Maggio 2025**

A seguire si riportano gli stralci della Tavola DP04.1 – Stato di attuazione del vigente PGT, suddivisa tra capoluogo e Bondanello, che rappresenta lo stato di attuazione delle previsioni del vigente PGT, secondo le informazioni riportate nella legenda che segue.



La fase di ricognizione sullo stato di attuazione del vigente PGT, consente di formulare le seguenti considerazioni:

- per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione, il piano vigente prevede 10 ambiti, di cui 4 a destinazione residenziale, 6 a destinazione produttiva e nessuno di questi ambiti è stato attuato e neppure sono state presentate proposte di piano attuativo, ad eccezione dell'ambito ATp09 – Moglia Ovest confine Reggiolo, che ha avviato la fase preliminare di confronto con l'Amministrazione Comunale e con l'Amministrazione Provinciale (Tavola di concertazione);
- complessivamente non sono stati attuati 0,413 milioni di mq di superfici comprese all'interno di ambiti di trasformazione, di cui il 79,3% a destinazione produttiva e il restante 20,7% residenziale;



- rispetto alla capacità insediativa teorica prevista dal PGT2020, occorre evidenziare che la previsione di nuovi abitanti era di 2.640 abitanti teorici, di cui il 20,5% derivante dagli ambiti di trasformazione (541 abitanti teorici), 9,3% dagli ambiti di pianificazione del Piano delle Regole (245 abitanti teorici) e ben il 70,3% dai lotti liberi a destinazione residenziale esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato (1.855 abitanti). Solo per quest'ultima voce si registra un'attuazione, seppur minima, di lotti liberi di piccole dimensioni, oppure inseriti all'interno di piani urbanistici già in corso di attuazione;
- per quanto riguarda le previsioni di piani urbanistici attuativi all'interno del tessuto urbano consolidato si segnala un livello di attuazione decisamente minimo. Infatti gli ambiti a destinazione residenziale non sono stati attuati (n° 2 ambiti previsti per una superficie territoriale di 11.109 mq, ed una capacità insediativa di 245 abitanti), mentre di quelli a destinazione produttiva, uno è stato attuato (PCC-P Ambito a Permesso di Costruire Convenzionato Produttivo via Coazze, per una superficie territoriale di 15.109 mq) e 2 non sono stati attuati (ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato, per una superficie territoriale complessiva di 3.673 mq);
- sempre previsti dal Piano delle Regole, non è stato attuato l'Accordo di Pianificazione Concertata – APC che interessava le aree a sud del centro sportivo, ed è stata attuata dall'Amministrazione Comunale una parte del Piano Particolareggiato – Sistema Verde, previsto nella parte sud-est del nucleo urbano di Moglia, con la realizzazione di 22.073 mq di bosco urbano, pari al 34,7% della superficie complessiva del piano;
- il Piano vigente prevedeva complessivamente 13 Programmi Organici per la Ricostruzione – POR di iniziativa pubblica, privata e pubblica-privata per l'attivazione di interventi di riqualificazione, ricomposizione e recupero urbano del tessuto edilizio ed urbanistico, a seguito dell'evento sismico. Allo stato attuale si registra l'attuazione di un intervento, 4 in corso, mentre i restanti 8, tutti di iniziativa privata, non sono stati attuati<sup>3</sup>;
- si segnala che i previsti Ambiti di Rigenerazione Urbana, come indicati nella Tavola DP 21 – Carta delle aree di rigenerazione urbana del PGT2020, ed il conseguente meccanismo incentivante, non hanno avuto attuazione;
- come conseguenza di quanto evidenziato in precedenza, anche il previsto meccanismo di perequazione delle superfici residenziali e produttive, indicato puntualmente nella Tavola PS05 – Tavola della perequazione, non ha avuto alcuna attuazione;
- si segnala l'inserimento del Piano degli Insediamenti Produttivi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, in quanto trattasi di intervento che ha visto la sua conclusione.

La **Figura 03.01**, per Bondanello e la parte nord del territorio comunale e la **Figura 03.02**, per Moglia e la parte sud del territorio, rappresentano lo stato di attuazione del PGT vigente.

<sup>3</sup> Per i dettagli dei progetti si rimanda alla relazione illustrativa del Piano dei Servizi.

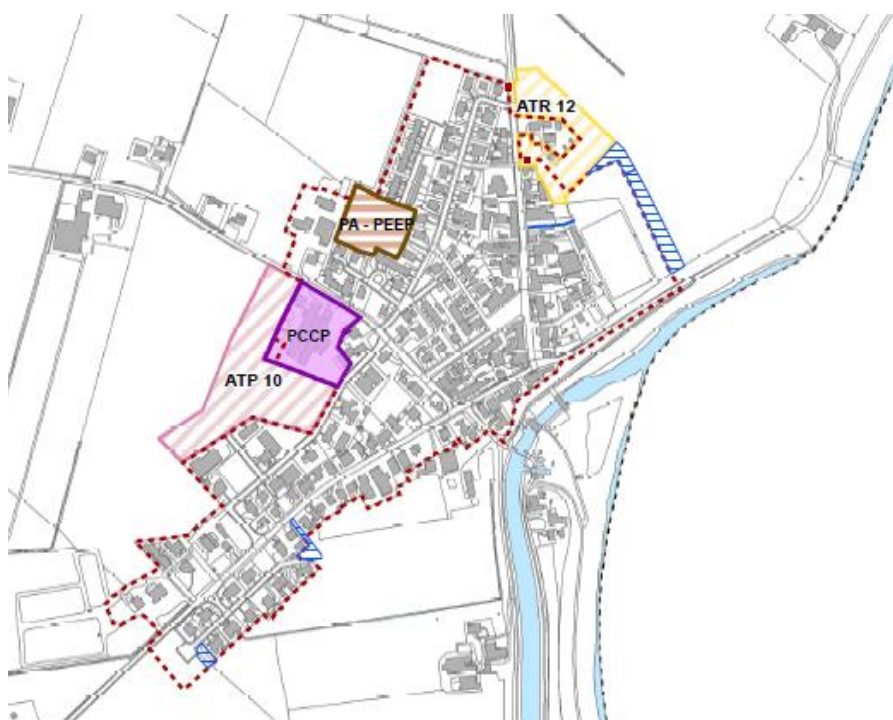


Figura 03.01 – Estratto Stato di attuazione del vigente PGT – Bondanello

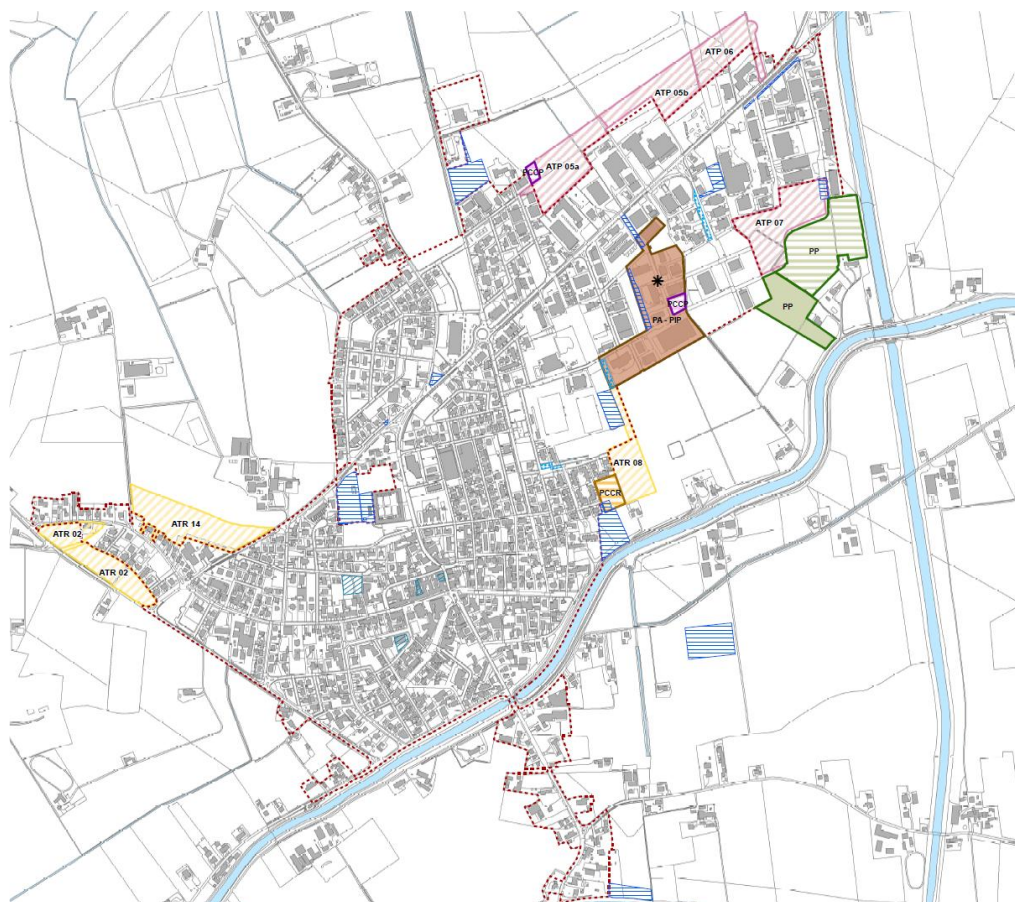


Figura 03.02 – Estratto Stato di attuazione del vigente PGT – Moglia

### 3.2. Stato di attuazione degli interventi all'interno del TUC

A seguire due tabelle rappresentative della situazione edilizia che riguarda il tessuto urbano consolidato:

- **Tabella 03.02.** riporta il numero di pratiche presentate dai 19 Comuni aderenti allo Sportello Unico Destra Secchia. Dalla lettura della tabella emerge come il Comune di Moglia sia tra quelli più dinamici (862 pratiche presentate nel 2024, che posiziona Moglia al quarto posto, dietro Gonzaga, Ostiglia e Poggio Rusco), per il quale sono state presentate e istruite circa il 10% del numero complessivo. Rispetto alla tipologia dell'istanza, il totale delle pratiche comunali è così suddiviso: 54,6% si tratta di pratiche edilizie, 21,5% di pratiche nel settore del commercio, 14% di accessi agli atti, 8,5% di pratiche esaminate dalla Commissione Paesaggio e 0,7% ciascuno per le pratiche Vigili del Fuoco e del Settore Ambiente ed Ecologia. Da segnalare che rispetto al totale delle pratiche esaminate dalla Commissione Paesaggio, un terzo riguarda interventi sul territorio di Moglia;

|                                      |          | 2024      |       |          |              |           |        |
|--------------------------------------|----------|-----------|-------|----------|--------------|-----------|--------|
| COMUNI - ENTI TERZI                  | EDILIZIA | COMMERCIO | VV.F. | AMBIENTE | ACCESSO ATTI | PAESAGGIO | TOTALE |
| 1 BORGOMANTOVANO                     | 419      | 180       | 8     | 6        | 18           | 10        | 641    |
| 2 BORGOCARBONARA                     | 113      | 66        | 5     | 5        | 3            | 3         | 195    |
| 3 GONZAGA (da 01/04/2022)            | 531      | 315       | 25    | 16       | 29           | 19        | 935    |
| 4 MAGNACAVALLLO                      | 128      | 63        | 1     | 1        | 13           | 2         | 208    |
| 5 MOGLIA (da 01/03/2023)             | 471      | 185       | 6     | 6        | 121          | 73        | 862    |
| 6 MOTTEGGIANA                        | 92       | 43        | 4     | 4        | 6            | 7         | 156    |
| 7 OSTIGLIA                           | 465      | 237       | 15    | 10       | 129          | 16        | 872    |
| 8 PEGOGNAGA                          | 396      | 238       | 22    | 16       | 28           | 26        | 726    |
| 9 POGGIO RUSCO                       | 500      | 310       | 14    | 12       | 26           | 7         | 869    |
| 10 QUINGENTOLE                       | 58       | 37        | 1     | 2        | 4            | 2         | 104    |
| 11 QUISTELLO                         | 352      | 173       | 6     | 6        | 94           | 14        | 645    |
| 12 SAN BENEDETTO PO (dal 01/07/2021) | 348      | 174       | 7     | 7        | 35           | 18        | 589    |
| 13 SAN GIACOMO D.S.                  | 153      | 64        | 0     | 0        | 33           | 5         | 255    |
| 14 SAN GIOVANNI D.D.                 | 102      | 33        | 0     | 0        | 6            | 4         | 145    |
| 15 SCHIVENOGLIA                      | 92       | 26        | 0     | 0        | 14           | 5         | 137    |
| 16 SERMIDE E FELONICA                | 384      | 183       | 10    | 7        | 63           | 8         | 655    |
| 17 SERRAVALLE A PO                   | 110      | 32        | 3     | 0        | 14           | 0         | 159    |
| 18 SUSTINENTE                        | 136      | 57        | 3     | 2        | 13           | 0         | 211    |
| 19 VILLIMPENTA (dal 01/02/2024)      | 84       | 139       | 1     | 5        | 3            | -         | 232    |
|                                      | 4934     | 2555      | 131   | 105      | 652          | 219       | 8596   |

Tabella 03.02 – Attività svolta dallo Sportello Unico Destra Secchia nel 2024

- **Tabella 03.03.** ricognizione sulla consistenza dei lotti liberi presenti all'interno del tessuto urbano consolidato. Tale informazione costituisce aggiornamento di quanto già indicato nel vigente PGT e consente di determinare la capacità edificatoria residua, in termini di abitanti teorici, offerta dallo strumento urbanistico vigente. Tale superficie comprende anche i lotti liberi presenti all'interno dei piani attuativi in fase di realizzazione. La superficie complessiva è pari a poco meno di 180.000 mq, di cui il 51% destinati ad attività economiche (produttivo, artigianale e commerciale) e il restante 49% a destinazioni prevalentemente residenziali.

In modo particolare, quest'ultimo dato risulta di fondamentale importanza per determinare in modo preciso la capacità residua presente sul territorio comunale, che dovrà essere trasferita nel nuovo PGT.

| LOTTE LIBERE AL 31 MARZO 2025   |                 |
|---|-----------------|
| TIPO  | Superficie (mq) |
| Lotti liberi < 2500 m <sup>2</sup> in tessuto consolidato a destinazione prevalentemente residenziale | 46837,00        |
| Lotti liberi > 2500 m <sup>2</sup> in tessuto consolidato a destinazione prevalentemente residenziale | 40632,00        |
| <b>Totale Lotti Liberi a destinazione prevalentemente residenziale</b>                                | <b>87469,00</b> |
| Lotti liberi < 2500 m <sup>2</sup> in tessuto consolidato a destinazione prevalentemente produttiva   | 26878,00        |
| Lotti liberi > 2500 m <sup>2</sup> in tessuto consolidato a destinazione prevalentemente produttiva   | 62547,00        |
| Lotti liberi < 2500 m <sup>2</sup> in tessuto consolidato a destinazione prevalentemente commerciale  | 2454,00         |
| <b>Totale Lotti Liberi a destinazione attività economiche</b>   | <b>91879,00</b> |

Tabella 03.03 – PGT vigente – Lotti liberi al 31 marzo 2025 suddivisi per dimensioni e per destinazione funzionale

#### 4. QUADRO GENERALE DEGLI INTERVENTI. IL PROGETTO PER LA CITTA' CONSOLIDATA PROPOSTO DALLA VARIANTE

##### 4.1. Premessa

Il PGT è organizzato in tre atti – ciascuno con una propria indipendenza – all'interno di un unitario e coordinato percorso di pianificazione/progettazione urbanistica. Come ricordato nella pubblicazione di Regione Lombardia, *“Modalità per la pianificazione comunale”*, il Documento di Piano è lo *“[...] strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, considerando le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali da valorizzare”*. Gli *“aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città e del territorio”* sono demandati al Piano delle Regole, mentre *“l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale viene affidata al Piano dei Servizi”*. E ancora PR e PS *“pur congegnati in modo da avere autonomia di elaborazione, previsione e attuazione, devono interagire, tra loro e con il DP, assicurando reciproche coerenze e sinergie, ma soprattutto devono definire le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel DP, all'interno dell'unicità del processo di pianificazione”*.

Il nuovo Documento di Piano, con la tavola delle previsioni di Piano, stabilisce due connessioni in riferimento a PS e al PR, rappresentate dai seguenti temi prioritari:

- il contenimento di consumo di suolo;
- la riqualificazione e la rigenerazione urbana, territoriale e rurale;
- la definizione di modalità di intervento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato;
- la classificazione e la regolamentazione delle modalità di intervento negli Ambiti Agricoli.

Per entrambi i documenti, PS e PR, dovranno inoltre essere ricercate le necessarie ed opportune semplificazioni normative e nell'attuazione degli interventi: in relazione al riferimento degli strumenti di pianificazione di livello sovralocale e considerando la contemporanea elaborazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale, è prevista una completa riscrittura dell'impianto normativo di Piano delle Regole e Piano dei Servizi, cui si aggiungono anche i criteri di attuazione del Documento di Piano.

Analogamente al PR, in generale e in osservanza della normativa vigente, il DP demanda il compito di recepire le indicazioni contenute nella *Tavola DP05.6 – Carta delle sensibilità paesaggistiche*. Il DP recepisce inoltre la definizione di destinazioni d'uso, indici e parametri contenuti nel PR.

In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza prevalgono nell'ordine: prescrizioni e indirizzi; in caso di difformità fra le previsioni del DP e quelle contenute nei piani di settore comunali, la prevalenza è stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

In caso di difformità tra le disposizioni contenute nei documenti formanti il PGT, esse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:

1. disposizioni contenute nel PS in ragione della preminente finalità pubblica;
2. disposizioni contenute nel PR in ragione del valore conformativo;
3. disposizioni contenute nel DP.



Il Piano delle Regole, in attuazione delle indicazioni del nuovo Documento di Piano, identifica, in conferma e/o aggiornamento delle indicazioni già definite dal pre-vigente PGT, i seguenti specifici ambiti di competenza:

- Nuclei di Antica Formazione - NAF, tessuto di prima crescita urbana di interesse morfo-tipologico con caratteristiche simili al NAF, edifici e nuclei di interesse storico-architettonico e/o ambientale interni al tessuto urbano consolidato e in ambito rurale;
- Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, compresi i Piani Urbanistici in fase di attuazione;
- Ambiti di Riqualificazione Urbana – ARU e Ambiti di Completamento a destinazione Residenziale – ACR e per attività Economiche - ACE;
- Ambiti Agricoli;

e valuta attentamente le aree di frangia urbana, che nel vigente PGT costituiscono ampliamento del tessuto edificato residenziale e, infine, individua la presenza di attività non più compatibili con il tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale.

#### 4.2. Criticità della struttura urbana e territoriale

A seguire si riporta un'analisi relativa alle criticità della struttura urbana, come emerse da un esame del sistema urbano e dei suoi elementi di caratterizzazione, unitamente alla lettura dello stato di attuazione delle previsioni del vigente PGT.

La Tavola DP03.6b– Invarianti territoriali – Criticità e minacce evidenzia le criticità della struttura urbana e la presenza di elementi costituenti fattori potenziali di degrado e di compromissione territoriale e paesaggistica, come emerse da un esame del sistema urbano e dei suoi elementi di caratterizzazione.

- La cesura delle infrastrutture di trasporto e dei canali

Il territorio non è attraversato da tracciati di linee ferroviarie o di viabilità di livello regionale e nazionale. Viceversa, il territorio è segnato da una fitta rete di canali destinati all'irrigazione delle aree agricole, risultato di una serie di interventi di bonifica che si sono svolti nei secoli passati. Tali elementi costituiscono segni del profondo legame tra uso del suolo, attività agricola e opere idrauliche. Pertanto, allo stato attuale, non si registrano interferenze e criticità per ciò che riguarda il sistema insediativo, in quanto non vi sono infrastrutture viabilistiche e ferroviarie che attraversano il territorio comunale e il sistema dei canali e dei corsi d'acqua, costituiscono risorsa indispensabile per il territorio e per lo svolgimento dell'attività agricola.

- Gli assi viari

Gli assi viari esistenti rispondono alle esigenze di mobilità del comune. Di particolare impatto dal punto di vista ambientale e dei livelli di inquinamento, è la presenza dei tracciati urbani delle strade provinciali che attraversano il territorio comunale. Si segnala la necessità di intervenire su alcuni nodi viari, in particolare lungo la ex-SS431, SP50 e SP47.

- Il centro storico e i nuclei rurali

Si evidenzia una situazione di non completa utilizzazione del patrimonio edilizio dei nuclei urbani di Moglia e Bondanello e, in misura più evidente, delle frazioni esterne e dei nuclei sparsi. Ciò riguarda prevalentemente gli edifici danneggiati dall'evento sismico del 2012 e ad oggi non recuperati, restaurati e consolidati, ma abbandonati e non utilizzati.

- Presenze non coerenti con il tessuto residenziale. Sono evidenziati una serie di edifici con caratteri formali non omogenei con quelli del tessuto residenziale circostante. Si tratta di edifici dismessi, sottoutilizzati, oppure utilizzati per attività artigianali.

- Aree di frangia e margini urbani. Coinvolge le aree prossime al tessuto urbano consolidato e ai nuclei urbani della frazione di Bondanello e dei nuclei sparsi, interessate da fenomeni di non più utilizzo per l'attività agricola e di abbandono, senza più cura e attenzione al loro utilizzo, in attesa di futuri diversi utilizzi.
- Aree per attività economiche esistenti. Interessano la parte est e sud-est del nucleo urbano di Moglia e una minima parte a nord, della frazione di Bondanello. Nella parte nord del nucleo urbano di Moglia vi è la presenza di un tessuto misto, in cui convivono attività artigianali e residenza, risultato dello sviluppo urbano dei decenni recenti. Nel complesso, si tratta di aree collocate all'esterno del tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale, che vedono la presenza di importanti attività di carattere produttivo-artigianale, logistico e produzione agricola.
- Aree vulnerabili del punto di vista idraulico. Interessa la parte est del territorio comunale, lungo il corso del fiume Secchia e corrisponde alla fascia A di deflusso della piena del fiume.
- Aree a rischio idrogeologico. In diverse parti del territorio comunale si rileva la presenza di aree a rischio idrogeologico per esondazione del reticolo idrico secondario di pianura e aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti
- Canali che presentano elementi di criticità. Dalla consultazione della cartografia del PTCP vigente, non si rileva la presenza sul territorio comunale, di corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore, che presentano elementi di criticità, nei tratti più prossimi al tessuto urbano consolidato.
- Aree con la presenza di attrezzature e impianti tecnologici  
Il territorio vede la presenza di impianti tecnologici e linee aeree di fornitura dell'energia elettrica, metanodotti, impianti fissi per telecomunicazioni e ponti radio, impianto biogas e, in modo particolare, una presenza particolarmente importante di impianti fotovoltaici, concentrati nella parte nord del territorio comunale.
- Siti da bonificare. Era presente un sito da bonificare, Area MISE – ENEL in località Cascina Gabbioneta, con procedura di bonifica conclusa positivamente. E' presente un'area di proprietà comunale, "ex-discarica Ambrosia", con caratteristiche di area potenzialmente inquinata, con procedura in corso.
- Aree di cava e giacimenti. Il territorio comunale non vede la presenza di aree per l'estrazione di sabbia e ghiaie e giacimenti.
- Aree ed edifici dismessi e/o sottoutilizzati.  
Seppure non puntualmente individuati, in diverse parti del territorio vi sono alcune aree ed edifici dismessi e sottoutilizzati, che costituiscono elementi di degrado e di riduzione delle condizioni di sicurezza nell'utilizzo e nella fruizione dei tessuti urbani consolidati.
- Aree edificabili su suoli liberi.  
Il vigente PGT prevede l'edificabilità su una serie di aree attualmente destinate allo svolgimento dell'attività agricola e collocate al limite del tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale e industriale/artigianale e commerciale.
- Attività agricola e allevamenti. Sono presenti sul territorio comunale un numero consistente di allevamenti con tipologie e numerosità di capi notevolmente diversificati, che costituiscono potenziali elementi di contrasto con il tessuto residenziale (individuazione fasce di rispetto e allevamenti in contrasto con la residenza). Sono indicati gli allevamenti prossimi al tessuto residenziale, che per dimensione e tipologia possono essere "potenziali" contrasti con gli edifici a destinazione residenziale.

A seguire vengono evidenziate in cartografia gli elementi di criticità e detrattori del sistema insediativo – infrastrutturale, della sicurezza e della qualità ambientale e del sistema agricolo

(compresi i rispetti degli allevamenti e quelli in contrasto con l'urbanizzato), per il centro urbano di Moglia (**Figura 04.01.**) e per Bondanello (**Figura 04.02.**).

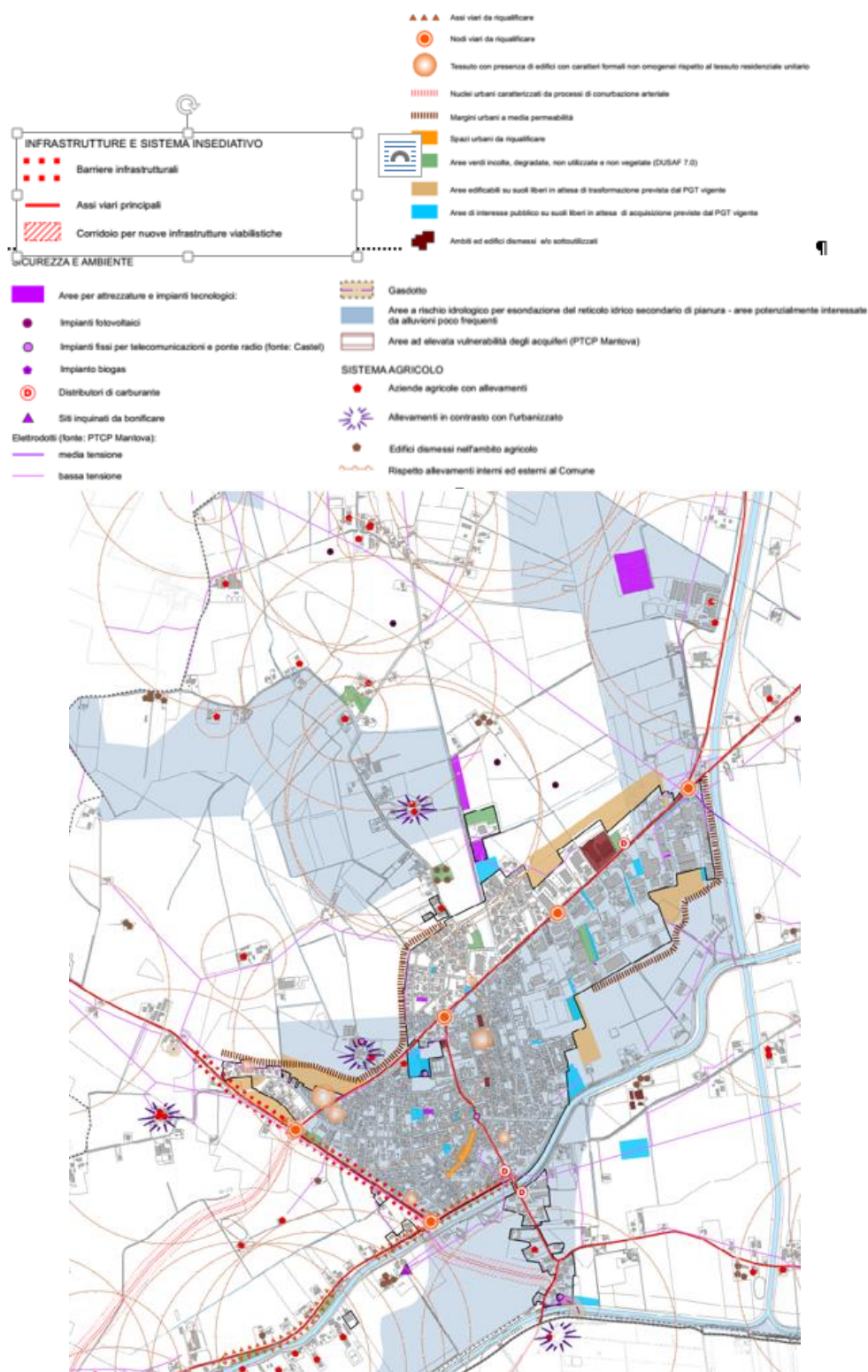


Figura 04.01 – Estratto tavola DP03.6b. Invarianti territoriali – Criticità e minacce. Moglia



Figura 04.02 – Estratto tavola DP03.6b. Invarianti territoriali – Criticità e minacce. Bondanello

#### 4.3. Opportunità della struttura urbana e territoriale

Come descritti ed argomentati nel quadro conoscitivo, le figure che seguono evidenziano le principali e più significative risorse del territorio di Moglia, che costituiscono elementi non negoziabili e invarianti per il futuro:

- elementi naturali, ambientali, paesaggistici ed ecologici;
- trama e organizzazione del paesaggio agrario;
- elementi di interesse storico-culturale e architettonico;
- elementi qualificanti del sistema della mobilità dolce;
- spazi ed edifici della città e, in particolare, parchi, giardini, aree verdi pubbliche e private.

Per una descrizione dei singoli elementi rappresentati nella cartografia, si rimanda a quanto già riportato nel Quadro Conoscitivo della relazione del Documento di Piano<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Vedi Capitoli 4, 5 e 6 della relazione illustrativa del Documento di Piano (Elaborato DP01).



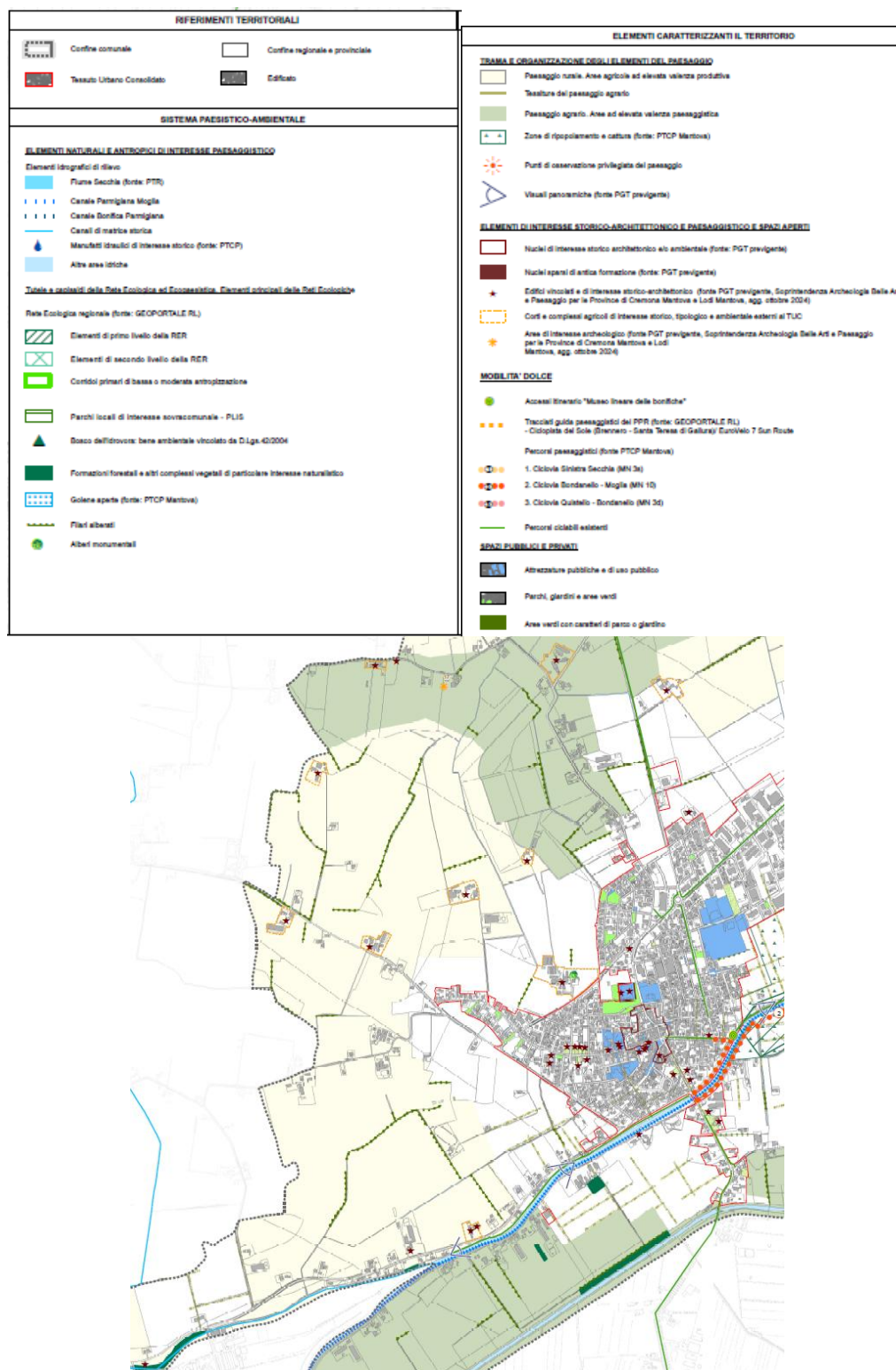
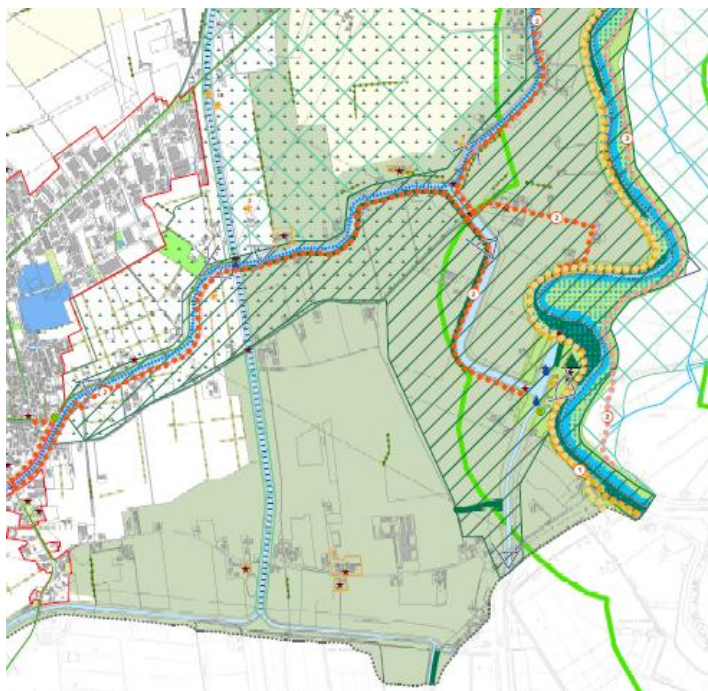
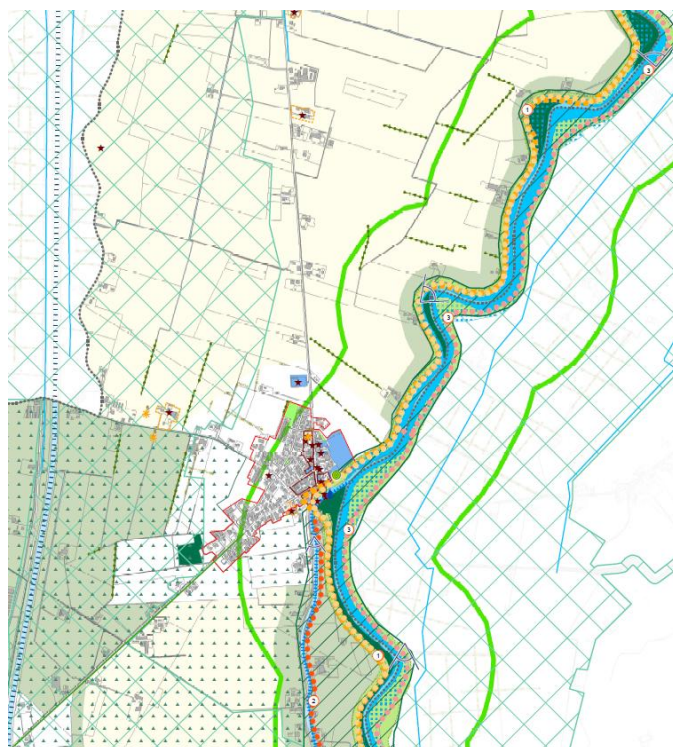


Figura 04.03 – Estratto Tavola DP03.6a - Invarianti territoriali – Opportunità e risorse. Moglia e la parte ovest del territorio





**Figura 04.04 – Estratto Tavola DP03.6a - Invarianti territoriali – Opportunità e risorse.  
Moglia e la parte est del territorio**



**Figura 04.05 – Estratto Tavola DP03.6a - Invarianti territoriali – Opportunità e risorse.  
Bondanello e la parte nord del territorio**

#### 4.4. Definizione degli obiettivi strategici del Piano delle Regole

|                               |                                 |               |              |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------|--------------|
| PR01 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA | DATA EMISSIONE<br>NOVEMBRE 2025 | AGGIORNAMENTO | FOGLIO<br>40 |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------|--------------|

Il Progetto PGT2025 di Moglia si propone di intervenire sull'intero territorio comunale, con ipotesi progettuali, basate sulla sostenibilità dello sviluppo, potenziando nel contempo il sistema delle aree con funzione ecologica e ambientale.

In attuazione della Linee guida definite dalla Giunta Comunale<sup>5</sup>, gli obiettivi strategici del PGT 2025 di Moglia sono così declinati:

|    | Obiettivi strategici   |
|----|--|
| 1  | Promozione della posizione e del ruolo attrattivo di Moglia  |
| 2  | Contenere il consumo di suolo  |
| 3  | Completamento e qualificazione degli interventi di sviluppo del tessuto urbano consolidato   |
| 4  | Rigenerazione urbana e riutilizzo delle aree edificate   |
| 5  | Sviluppo del sistema economico e produttivo  |
| 6  | Favorire il rafforzamento della rete commerciale   |
| 7  | Qualificazione e rafforzamento del sistema dei servizi pubblici  |
| 8  | Valorizzazione, qualificazione e tutela delle aree agricole e di fruizione del paesaggio rurale  |
| 9  | Tutela delle aree di pregio naturalistico, ambientale e paesaggistico all'interno di un unitario disegno delle reti ecologiche ed ecopaesistiche |
| 10 | Completamento del sistema infrastrutturale e riduzione degli impatti negativi sul sistema urbano   |
| 11 | Mobilità sostenibile, rete ciclopedonale e fruizione del territorio  |
| 12 | Transizione ecologica e utilizzo coerente delle risorse  |

Le tavole di riferimento che compongono il quadro strategico del PGT2025 sono la Tavola DP05.2a – Moglia 2035. Strategie di piano. Sistema ambientale paesaggistico e mobilità sostenibile e Tavola DP05.2b – Moglia 2035. Strategie di piano. Sistema insediativo e infrastrutturale, che delineano, con una forma di rappresentazione meta-progettuale, le strategie per caratterizzare la città come “città verde e blu” e “città sostenibile”, suddivise nei seguenti sistemi:

- 1) di carattere strategico alla scala territoriale: Obiettivo 1, Obiettivo 2 e Obiettivo 12
- 2) Sistema Insediativo: Obiettivo 3, Obiettivo 4, Obiettivo 5, Obiettivo 6 e Obiettivo 7
- 3) Sistema Ambientale e Paesaggistico: Obiettivo 8 e Obiettivo 9,
- 4) Sistema Infrastrutturale e mobilità sostenibile: Obiettivo 10 e Obiettivo 11, ed articolati in più scenari di carattere strategico.

A seguire, per ciascun sistema vengono riportati gli obiettivi strategici e le azioni specifiche individuate per il raggiungimento dei sopracitati obiettivi, cui segue una sintetica rappresentazione cartografica degli elementi che caratterizzano il territorio, suddivisi tra il centro principale di Moglia e la frazione di Bondanello.

#### 4.4.1. Di livello territoriale

##### (Obiettivo 1, Obiettivo 2 e Obiettivo 12)

| N° | Obiettivi strategici | Obiettivi specifici   |
|----|----------------------|---|
| 01 | Promozione della     | a. Promuovere e rafforzare il sistema territoriale come sistema reticolare di |

<sup>5</sup> Delibera di Giunta Comunale n° 238 del 30 dicembre 2018 e delibera di Giunta Comunale 06 del 18 gennaio 2023.

|    |  |   |
|----|--|---|
|    | <b>posizione e del ruolo attrattivo di Moglia</b>              | <p>rapporti e di relazioni.</p> <p>b. Valorizzare il ruolo di Moglia quale “terra di confine” e di passaggio.</p> <p>c. Valorizzare l'appartenenza al “<i>Paesaggio della Bonifica, un itinerario naturalistico, culturale, multimediale, sociale per un turismo sostenibile</i>”, all'interno del Museo lineare delle Bonifiche.</p> <p>d. Garantire l'opportunità di connessioni dirette con il previsto sistema autostradale bassa padano (direzione est-ovest).</p> <p>e. All'interno di una visione territoriale, rafforzare la vocazione agricola, agro-alimentare e turistico-fruttiva del sistema paesaggistico e storico-culturale.</p>  |
| 02 | <b>Contenere il consumo di suolo</b>                           | <p>a. Recepimento e adeguamento alle soglie regionali e provinciali di riduzione del consumo di suolo (L.R. 31/2014, P.T.R., P.T.C.P.).</p> <p>b. Aggiornamento e ridefinizione delle previsioni urbanistiche dei precedenti strumenti di pianificazione, in sintonia con il nuovo quadro normativo, mediante incentivazione dell'attuazione degli interventi previsti nel rispetto dei criteri di riduzione del consumo di suolo e conseguente risparmio nell'utilizzo di suolo agricolo.</p> <p>c. Incentivare interventi per il risparmio nell'utilizzo di suolo non edificato.</p>  |
| 12 | <b>Transizione ecologica e utilizzo coerente delle risorse</b> | <p>a. Incentivare e incrementare l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.</p> <p>b. Controllare e valutare con attenzione l'inserimento ambientale e paesaggistico delle proposte di creazione di parchi fotovoltaici.</p> <p>c. Migliorare e completare le reti tecnologiche.</p> <p>d. Favorire interventi che garantiscano elevata qualità energetica e prestazionale degli edifici.</p> <p>e. Promozione di modelli e tipologie insediative finalizzate ad un' “edificazione sostenibile”.</p> <p>f. Apporto generato dal nuovo Regolamento Edilizio in tema sostenibilità energetica e ambientale.</p> <p>g. Attuazione degli obiettivi e delle finalità definite dal PAES</p> |

#### 4.4.2. Sistema Ambientale e Paesaggistico (Obiettivo 8 e Obiettivo 9)

| N° | Obiettivi strategici   | Obiettivi specifici   |
|----|--|---|
| 08 | <b>Valorizzazione, qualificazione e tutela delle aree agricole e di fruizione del paesaggio rurale</b> | <p>a. Riconoscimento del valore strategico del sistema rurale e della valorizzazione e conservazione dell'attività produttiva agricola, nel rispetto e tutela dell'ambiente, in quanto elemento qualificante e tipicizzante, rappresentativo dell'equilibrio naturale.</p> <p>b. Salvaguardia e valorizzazione delle attività agricole di pregio, in coerenza con la vocazione e le caratteristiche ambientali del territorio.</p> <p>c. Attribuzione di una nuova funzione agli ambiti rurali, con attenzione alla sostenibilità e alla presenza della componente commerciale e turistica-ricreativa, quale opzione multifunzionale di salvaguardia paesaggistica e ambientale.</p> <p>d. Realizzazione intorno ai centri abitati del margine di ricomposizione del bordo urbano con individuazione dell'area agricola di interazione e rispetto, quale salvaguardia dell'ambito agricolo di interesse strategico.</p> <p>e. Promozione di colture con finalità di produzione energetica nelle aree a basso valore agricolo e valorizzazione degli scarti delle produzioni agricole. Favorire l'installazione di impianti di produzione energetica con fonti rinnovabili locali (biogas, biomasse, etc.).</p> <p>f. Promozione della diffusione di certificazioni e marchi di qualità (DOC, IGP,</p> |

|    |  |  |
|----|--|--|
|    |  | <p>DOP, ...).</p> <p>g. Realizzazione di programmi di formazione e sensibilizzazione alle buone pratiche agricole e all'uso razionale dell'acqua.</p> <p>h. Favorire forme premiali per la realizzazione di aree e fasce boscate nelle zone agricole di tutela dei paesaggi di elevato pregio e negli ambiti agricoli di interesse strategico (fasce filtro di reciproca tutela e protezione).</p> <p>i. Miglioramento della competitività del settore agricolo finalizzato al mantenimento delle aziende sul territorio tramite azioni di ristrutturazione aziendale e promozione dell'innovazione tramite azioni volte a migliorare la qualità della produzione agricola, ma anche una relazione forte tra qualità dei prodotti e qualità del paesaggio.</p> <p>j. Tutela della risorsa idrica e del reticolo idrico minore.</p> <p>k. Favorire la riqualificazione, valorizzazione ed il riutilizzo del diffuso patrimonio edificato rurale dismesso e/o abbandonato.</p> <p>l. Interventi finalizzati all'adeguata integrazione del sistema insediativo e gestionale degli allevamenti rispetto all'ambiente naturale e alle aree di interazione con l'urbanizzato.</p>  |
| 09 | <b>Tutela delle aree di pregio ambientale all'interno di un unitario disegno delle reti ecologiche ed ecopaesistiche</b> | <p>a. Potenziare il ruolo naturalistico, ecologico, ambientale e paesaggistico delle aree del territorio comunale.</p> <p>b. Conservare, tutelare e valorizzare le aree della Riserva Biosfera – Po Grande.</p> <p>c. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio naturalistico e paesistico-ambientale all'interno del PLIS "Golene Foce Secchia", lungo il corso del fiume Secchia.</p> <p>d. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio naturalistico e paesistico-ambientale delle aree lungo il sistema dei canali principali e secondari che caratterizzano la parte sud e sud-est del territorio comunale.</p> <p>e. Perseguire obiettivi di rinaturalizzazione dei canali artificiali, valorizzazione e tutela dei beni architettonici vincolati e di quelli segnalati di interesse storico-architettonico e ambientale.</p> <p>f. Inserimento di specifico ambito per tutelare e valorizzare il sistema idrogeologico territoriale, il reticolo principale e gli elementi rilevanti del reticolo minore.</p> <p>g. Attivazione di un coordinamento con i consorzi di bonifica per introdurre un quadro normativo atto a razionalizzare il consumo idrico ed attivare forme premiali per il risparmio idrico.</p> <p>h. Collegare le aree verdi urbane con il sistema naturalistico, ecologico e ambientale di livello sovralocale (corridoi ecologici del fiume Po e siti Rete Natura2000).</p> <p>i. Azioni finalizzate all'interazione delle differenti componenti del sistema fisico-naturale entro il Progetto di Rete Ecologica Comunale (connessioni principali e secondarie, nodi, varchi, strade campestri e collegamenti con il tessuto circostante).</p> |

**4.4.3. Sistema Insediativo****(Obiettivo 3, Obiettivo 4, Obiettivo 5, Obiettivo 6 e Obiettivo 7)**

| N° | Obiettivi strategici                  | Obiettivi specifici  |
|----|---------------------------------------|--|
| 03 | <b>Completamento e qualificazione</b> | a. Riqualificare e rivitalizzare i centri edificati, favorendo la caratterizzazione dei centri di aggregazione a livello locale, la valorizzazione delle emergenze |

|    |  |   |
|----|--|---|
|    | <b>degli interventi di sviluppo del tessuto urbano consolidato</b> | <p>architettoniche e paesistiche e l'adeguato sfruttamento delle aree sottoutilizzate, non utilizzate o degradate.</p> <p>b. Incentivare il mixing funzionale inserendo non esclusivamente funzioni residenziali e favorire il mantenimento delle funzioni terziarie, commerciali e di servizio.</p> <p>c. Definizione di modalità di intervento per favorire ed incentivare l'utilizzo e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente e/o storico.</p> <p>d. Favorire la riqualificazione edilizia/tecnologica/energetica degli insediamenti di edilizia diffusa realizzati nel dopoguerra anche con interventi di sostituzione.</p> <p>e. Qualificazione ambientale-paesaggistica-funzionale degli ambiti urbani, in particolare delle aree di bordo e perimetrali e/o in particolare delle aree economiche.</p> <p>f. Favorire pratiche edilizie che, nelle nuove edificazioni e negli interventi di restauro/recupero e rifunionalizzazione, anche nell'edificato di recente datazione, garantiscano una elevata qualità energetica degli edifici, minimizzino il consumo di suolo e, più in generale, permettano di orientare lo sviluppo verso un bilancio positivo degli effetti sulle componenti ambientali.</p> <p>g. Promozione di nuovi modelli e tipologie insediative ed edilizie finalizzate al risparmio energetico, al recupero della risorsa acqua, ad una "edificazione sostenibile" con forme incentivanti secondo parametri qualitativi e tecnologici.</p> <p>h. Richiesta di efficientamento e miglioramento delle prestazioni della rete fognaria e dei sistemi di depurazione.</p> <p>i. Monitoraggio degli strumenti attuativi al fine di garantire continuità e coordinamento tra la fase di pianificazione e la fase della progettazione esecutiva.</p> <p>j. Ricomposizione e compattazione degli insediamenti, con consistenti riduzioni delle previsioni di espansione e dell'indice di frammentazione dei centri abitati.</p> <p>k. Attenzione alla qualità, al corretto inserimento e alla ricucitura di parti del territorio per gli interventi edilizi di completamento del tessuto urbano consolidato.</p> <p>l. Completamento e ridefinizione dei margini urbani e maggiore attenzione alle relazioni tra paesaggio agricolo e paesaggio urbano.</p> <p>m. Predisposizione di norme fondate sulla "progettazione sostenibile" e per la progettazione che tuteli e valorizzi i caratteri distintivi e tipizzanti dell'edilizia mantovana.</p> <p>n. Promozione della qualità dell'ambiente costruito, inteso nelle sue componenti di spazi urbani e di edifici, come requisito necessario per la qualità di vita e di benessere dei cittadini.</p> <p>o. Apporto generato da nuovo Regolamento edilizio.</p> |
| 04 | <b>Rigenerazione urbana e riutilizzo delle aree edificate</b>      | <p>a. Attuazione del programma di obiettivi strategici per la rigenerazione urbana del territorio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiettivo 1: Ridare centralità allo spazio pubblico nella città costruita.</li> <li>• Obiettivo 2: Rigenerare gli spazi del lavoro.</li> <li>• Obiettivo 3: Rigenerare gli spazi per incrementare la fruibilità e la ricettività del territorio</li> <li>• Obiettivo 4: Rigenerare gli ambiti rurali.</li> </ul> <p>b. Privilegiare interventi di riqualificazione, rigenerazione e completamento delle aree urbane non edificate, delle aree di bordo o intercluse nel sistema urbano e</p>  |



|    |  |  |
|----|--|--|
|    |  | <p>ormai prive di valenza agricola anche ordinaria e degli edifici dismessi.</p> <p>c. Correlazione delle politiche e azioni di rigenerazione urbana con le previsioni relative al sistema urbano e al sistema paesaggistico-ambientale locale, anche in relazione al sistema delle connessioni ambientali e della rete ecologica comunale.</p> <p>d. Riqualificazione dei nuclei storici e valorizzazione della centralità degli ambiti storico-culturali per la vita quotidiana e come polo turistico.</p>   |
| 05 | <b>Sviluppo del sistema economico e produttivo</b>                     | <p>a. Qualificazione e innovazione del tessuto economico, attraverso interventi di trasformazione, completamento e rigenerazione, per incentivare l'occupazione e lo sviluppo.</p> <p>b. Promuovere il sistema economico, valorizzando il legame territorio/produzione.</p> <p>c. Sostenere il tessuto di piccole-medie imprese e delle eccellenze presenti nel territorio e le attività che garantiscono un elevato e qualificato mix funzionale, favorendo anche l'insediamento di nuove attività economiche, con particolare attenzione a quelle ad elevato valore tecnologico e di ricerca, logistiche e che prevalentemente favoriscono l'occupazione giovanile.</p> <p>d. Riconferma del potenziamento ed attuazione degli ambiti di trasformazione e completamento già previsti dai P.G.T. previgenti finalizzati all'insediamento di attività produttive, commerciali e terziarie.</p> <p>e. Privilegiare lo sviluppo di interventi con la presenza di una pluralità di funzioni nel settore delle attività economiche (produttivo, artigianale, commerciale, ricettivo, depositi e magazzinaggio, logistica e spedizioni, servizi alla persona).</p> <p>f. Creazione di opportunità insediative alternative per le situazioni di incompatibilità con il tessuto urbano (rilocalizzazione).</p> <p>g. Integrazione e qualificazione dei servizi dedicati al tessuto economico.</p> |
| 06 | <b>Favorire il rafforzamento della rete commerciale</b>                | <p>a. Favorire il consolidamento ed il potenziamento degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di livello locale (strutture di prossimità) al servizio prevalente dei residenti.</p> <p>b. Potenziare la presenza di strutture Bed &amp; Breakfast e Agriturismi.</p> <p>c. Valorizzare e qualificare la presenza di attività commerciali e di servizi all'interno del centro storico, anche attraverso l'individuazione degli "Assi commerciali".</p> <p>d. Localizzazione diffusa degli esercizi di vicinato e di attività artigianali e artistiche.</p> <p>e. Valorizzare e qualificare l'attività del Distretto Diffuso Commercio di Rilevanza Intercomunale <i>"Dal Mincio al Po – Fortezze, Scambi, Devozione in Terre Virgiliane e Matildiche"</i>.</p>  |
| 07 | <b>Qualificazione e rafforzamento del sistema dei servizi pubblici</b> | <p>a. Qualificazione e potenziamento del sistema dei servizi ricercando politiche di messa in rete, valorizzando il senso di appartenenza e la fruizione dei cittadini.</p> <p>b. Rispondere ai bisogni della popolazione residente, delineando i possibili futuri scenari delle problematiche sociali, per conseguire l'obiettivo della progettazione partecipata nei servizi alla persona, alla famiglia ed alla comunità, nel rispetto dei generi, delle età e delle speranze di ognuno.</p> <p>c. Conferma del sistema dei servizi esistenti e razionalizzazione di quelli in progetto con verifica della localizzazione per le diverse funzioni.</p> <p>d. Completamento degli interventi previsti dal POR, compreso quello relativo alle strutture scolastiche, con conseguente riqualificazione e rifunionalizzazione dell'area oggi provvisoriamente utilizzata.</p> <p>e. Promuovere la cura della comunità attraverso la riqualificazione dello spazio pubblico quale luogo privilegiato di incontro e di relazione (servizi alla</p>  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>persona, sale pubbliche, musei, biblioteche, piazze, ...), integrato nella rete della mobilità dolce.</p> <p>f. Individuare interventi rivolti a migliorare la dotazione di attrezzature e servizi finalizzati a favorire le azioni sociali facilitando lo svolgimento delle attività associative già presenti.</p> <p>g. Riqualificare ed incrementare gli spazi aperti verdi con funzione ecologica, ambientale e paesaggistica.</p> <p>h. Garantire idonei collegamenti del sistema dei servizi pubblici, con la rete dei canali esistenti nella parte sud ed est del territorio (Secchia e Fossa Parmigiana).</p> <p>i. Consolidare e qualificare il “polo di servizi pubblici” presente nella parte sud del territorio.</p> <p>j. Valorizzazione e qualificazione del ruolo e della funzione del Museo lineare delle Bonifiche.</p> <p>k. Potenziamento e valorizzazione delle aree e delle strutture per lo svolgimento di attività sportive.</p> |
|--|--|--|

#### 4.4.4. Infrastrutture e mobilità (Obiettivo 10 e Obiettivo 11)

| N° | Obiettivi strategici   | Obiettivi specifici  |
|----|--|--|
| 10 | Completamento del sistema infrastrutturale e riduzione degli impatti negativi sul sistema urbano | <p><b>Livello sovralocale</b></p> <p>a. All'interno di uno scenario di livello sovralocale, sostegno al progetto di realizzazione del nuovo tracciato di Autostrada Regionale Cispadana.</p> <p>b. Garantire connessioni dirette dell'abitato di Moglia con il previsto tracciato autostradale.</p> <p>c. Individuazione di un corridoio di inserimento ambientale-paesaggistico della prevista connessione nella parte sud-ovest del territorio di Moglia, da approfondire e verifica nelle fasi di sviluppo del progetto autostradale.</p> <p>d. Individuazione delle criticità della rete viabilistica di livello sovralocale e proposta di soluzione dei nodi viabilistici.</p> <p><b>Livello locale</b></p> <p>e. Ripensamento del ruolo del tracciato storico della ex-SS431, con recupero ad usi urbani, riorganizzazione degli spazi e delle funzioni, nonché ricucitura delle relazioni est-ovest dell'abitato.</p> <p>f. Individuazione delle criticità della rete viabilistica locale e proposta di soluzione dei nodi viabilistici.</p> <p>g. Completamento della viabilità a supporto della zona industriale di Moglia.</p> <p>h. Individuazione di zone/aree a traffico limitato, in corrispondenza delle aree centrali di Moglia e Bondanello.</p> <p>i. Miglioramento, qualificazione e potenziamento degli spazi e delle aree per la sosta.</p> |
| 11 | Mobilità sostenibile, rete ciclopedonale e fruizione del territorio                              | <p>a. Creazione di una rete di connessione di mobilità “dolce”, comprendente percorsi ciclabili, pedonali, navigazione lenta con imbarcazioni prive di motore, tra centro, campagna e sistema idrico principale, per favorire la fruizione turistica “verde”</p> <p>b. Integrazione dello spazio pubblico e dei servizi pubblici e di uso pubblico nella rete della mobilità dolce, attraverso la diffusione di percorsi ciclabili, pedonali e spazi pedonali.</p> <p>c. Creazione di una rete di percorsi ciclopedonali finalizzati a garantire le principali connessioni all'interno del territorio comunale (Moglia,</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Bondanello e nuclei sparsi).</p> <p>d. Individuazione di percorsi naturalistici e ciclopedonali volti a sensibilizzare e promuovere la fruizione del paesaggio rurale e delle aree prospicienti il fiume Secchia e la rete dei canali principali.</p> <p>e. Assunzione dei percorsi storico-vedutistici quali riferimenti per la strutturazione di un articolato sistema di valore paesistico.</p> <p>f. Assunzione delle strade arginali quale sistema di fruizione panoramica da valorizzare quali luoghi notevoli del paesaggio.</p> <p>g. Definizione di un disegno unitario di rete ciclabile per la fruibilità turistica, all'interno di una visione territoriale integrata del patrimonio ambientale e paesaggistico.</p> <p>h. Creazione di aree e spazi attrezzati con strutture e servizi, per la fruibilità e l'accesso al sistema ciclo-turistico e culturale di livello territoriale.</p> |
|--|---|

A seguire un estratto delle tavole relative ai progetti strategici proposti dal PGT25, suddivise per sistemi (sistema ambientale, paesaggistico e mobilità sostenibile, sistema insediativo e infrastrutturale) e per parti (Moglia e la parte sud del territorio, Bondanello e la parte nord del territorio).

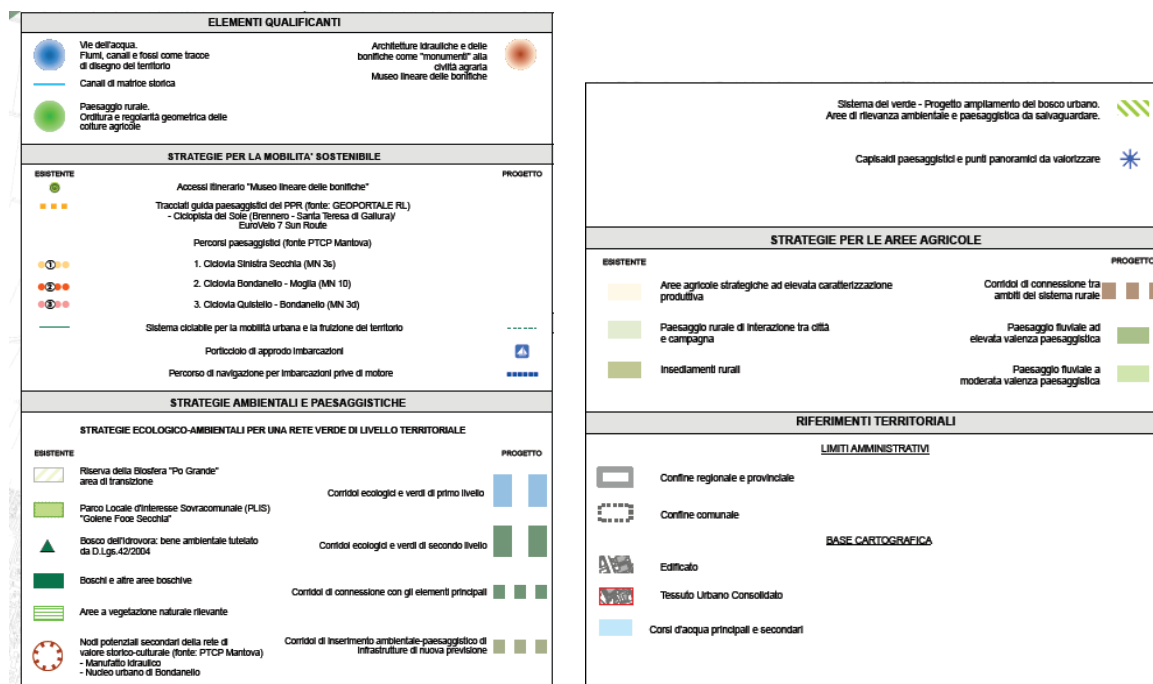




Figura 04.06 - Estratto Tavola DP05.2a – Moglia 2035. Strategie di piano. Sistema ambientale, paesaggistico e mobilità sostenibile. Moglia e parte sud del territorio

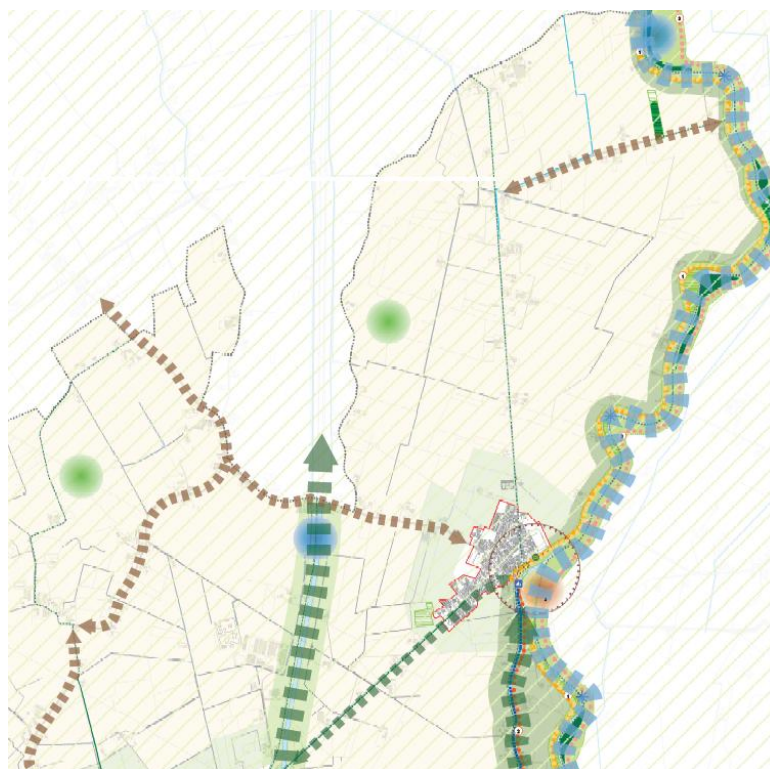


Figura 04.07 - Estratto Tavola DP05.2a – Moglia 2035. Strategie di piano. Sistema ambientale, paesaggistico e mobilità sostenibile. Bondanello e parte nord del territorio

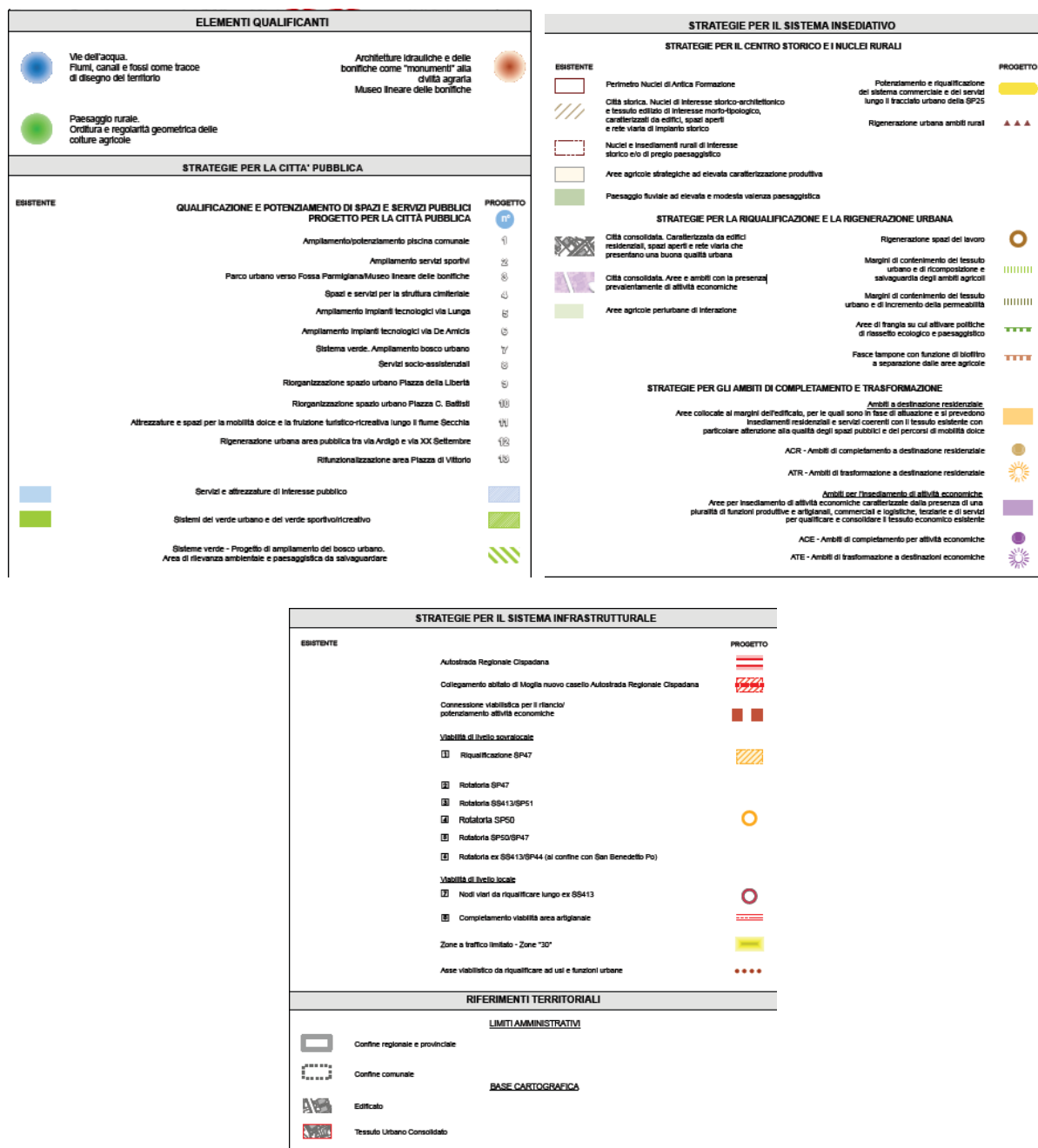






Figura 04.08 - Estratto Tavola DP05.2b – Moglia 2035. Strategie di piano. Sistema insediativo e infrastrutturale. Moglia e parte sud del territorio

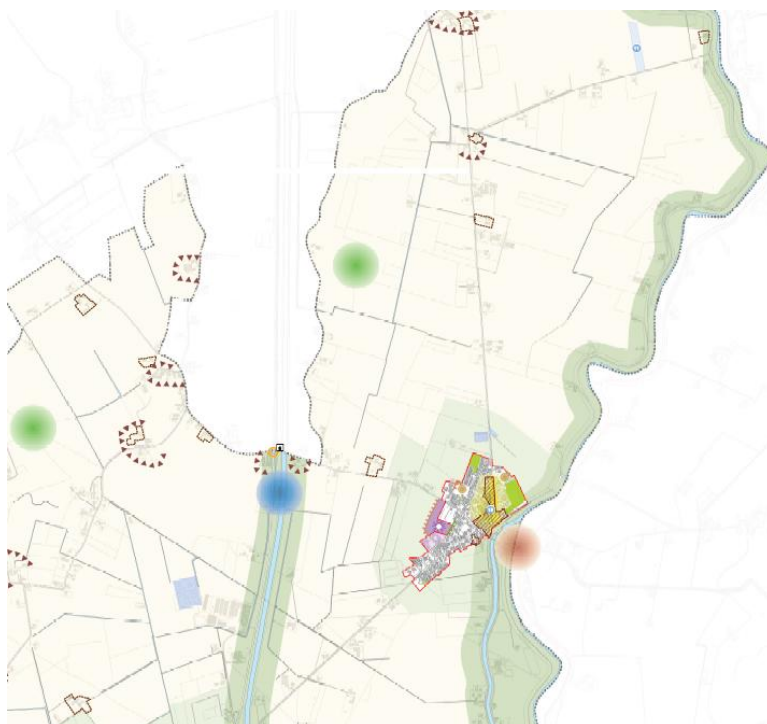


Figura 04.09 - Estratto Tavola DP05.2b – Moglia 2035. Strategie di piano. Sistema insediativo e infrastrutturale. Bondanello e parte nord del territorio

#### 4.5. Quadro degli interventi programmati. Gli ambiti di rigenerazione e di completamento

Il PGT2025 definisce un “disegno di piano” in risposta a condizioni sedimentate nel tempo (ad esempio il tema prioritario del consumo di suolo e la definizione dei progetti infrastrutturali di livello sovralocale) e nuove condizioni emergenti (derivate dalle analisi preliminari, dal quadro delle istanze dei cittadini e dalle nuove progettualità messe in campo dall'Amministrazione Comunale). In particolare si evidenziano le seguenti questioni aperte:

- i temi della riqualificazione, riassetto e rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo;
- la tutela e valorizzazione dei beni storici, dell'ambiente-paesaggio urbano e rurale;
- il recupero ad usi urbani delle aree centrali circostanti i nuclei storici di Moglia, Bondanello e dei nuclei esterni, privilegiando la pedonalità nell'utilizzo degli spazi;
- il corretto e coerente completamento del tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale;
- lo sviluppo del sistema economico e produttivo, mediante il rafforzamento della presenza di attività economiche nella parte centrale e nord-occidentale del territorio comunale;
- la definizione di un compiuto progetto di creazione di Rete Ecologica Comunale, coerente con il livello provinciale e regionale di reti ecologiche, reti verdi e reti ecopaesistiche;
- la necessità della semplificazione normativa ed attuativa per dare avvio ad interventi minuti di riuso e recupero del tessuto urbano consolidato.

Le tavole del Piano delle Regole del PGT2025 sono modificate per adeguarle alle variazioni apportate agli Ambiti di Rigenerazione Urbana, agli Ambiti di Completamento e alle aree a servizi individuate dal Piano dei Servizi, per recepire le modifiche determinate dall'attuazione di alcune previsioni (residenziali, produttive e a servizi) dei PGT precedenti, ed infine per introdurre nuove previsioni di destinazione d'uso di alcune aree, come ridefinite dallo stesso PGT2025.

Il Piano delle Regole prevede due diverse tipologie di ambiti:

- Ambiti di Rigenerazione Urbana – ARU (**Tabella 04.01.** e **Figura 04.10.**);

|                                   | DENOMINAZIONE<br>PGT2020                                   | DENOMINAZIONE PROPOSTA<br>PGT2025                   | NOTE   |
|-----------------------------------|--|---|--|
| Ambiti di<br>Rigenerazione Urbana | RIG02 – ex-POR 36.14                                       | ARU01 – Moglia, via Botticelli/angolo via 1° Maggio | Conferma dell'ambito all'interno della strategia di rigenerazione urbana |
|                                   | RIG04 – ex-POR 38.21 – Struttura industriale inagibile     | ARU02 – Moglia, via Giotto/angolo via Botticelli    | Conferma dell'ambito all'interno della strategia di rigenerazione urbana |
|                                   | RIG06 – ex POR 39.22 – ex complesso C.Carini               | ARU03 – Moglia, Est via Romana                      | Conferma dell'ambito all'interno della strategia di rigenerazione urbana |
|                                   | AG1 – Ambito agricolo di interazione con il sistema urbano | ARU04 – Moglia, Corte Casella                       | Conferma dell'ambito all'interno della strategia di rigenerazione urbana |

**Tabella 04.01 – Confronto Ambiti di Rigenerazione Urbana PGT vigente e PGT2025**

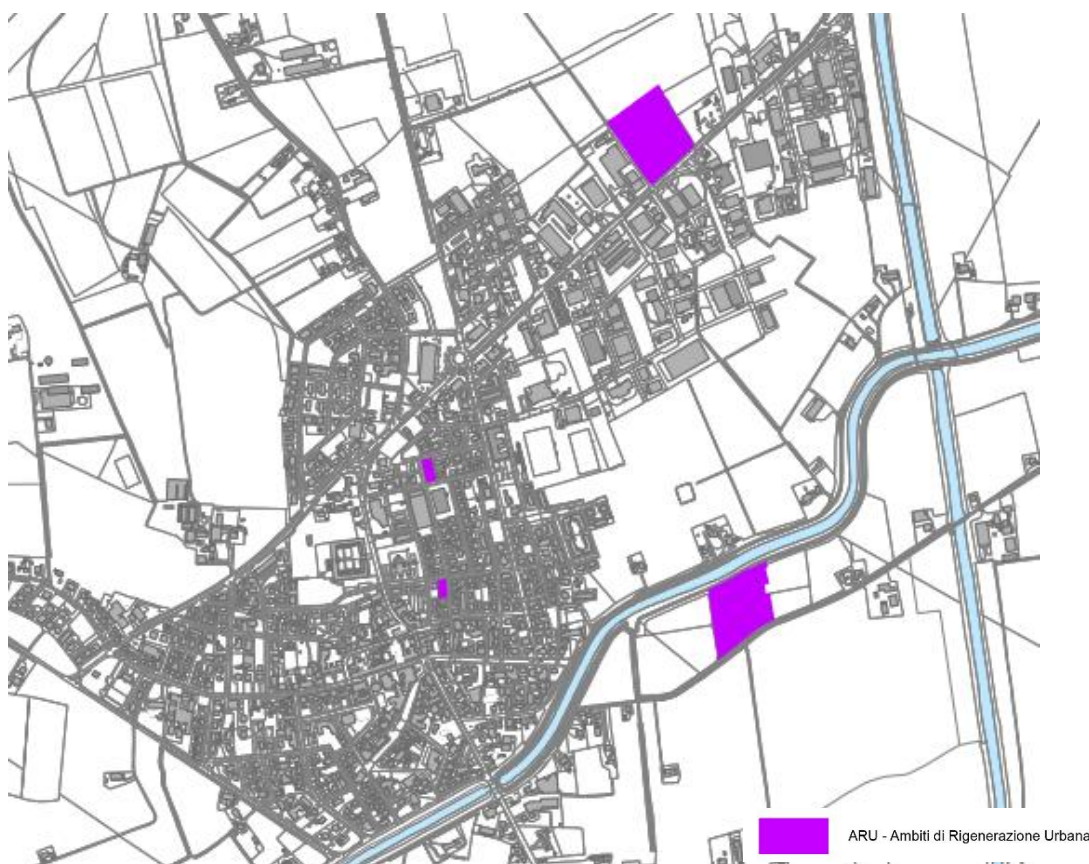


Figura 04.10 – Individuazione Ambiti di Rigenerazione Urbana ARU

- Ambiti di completamento a prevalente destinazione residenziale – ACR e a prevalenza di attività economiche – ACE (**Tabella 04.02.** e **Figura 04.11.**).

|   | DENOMINAZIONE<br>PGT2020  | DENOMINAZIONE PROPOSTA<br>PGT2025                    | NOTE  |
|---|---|--|---|
| Ambiti Strategici e Ambiti di Completamento | PP – Piano Particolareggiato Sistema Verde  | Bosco urbano e Ambiti Agricolo                       | In parte attuato con la realizzazione del bosco urbano e, per la maggior parte non confermato, con ritorno alla destinazione agricola |
|   | APC – Accordo di Pianificazione Concertata  | Ambito Urbanistico a disegno unitario via Bassi      | Modalità di intervento non confermata   |
|   | PCC-R Ambito a Permesso di Costruire Convenzionato Residenziale via Bassi             | ACR01 – Moglia, Sud via Bassi                        | Ambito confermato, con riperimetrazione dell'ambito e inserimento all'interno dell'Ambito Urbanistico a disegno unitario via Bassi    |
|   | PCC-P Ambito a Permesso di Costruire Convenzionato Produttivo via Donatori del Sangue | Tessuto Urbano Consolidato a destinazione produttiva | Ambito confermato, con inserimento all'interno del TUC  |
|   | PCC-P Ambito a Permesso di Costruire Convenzionato Produttivo via Zucchi              | Tessuto Urbano Consolidato a destinazione produttiva | Ambito confermato, con inserimento all'interno del TUC  |
|   | PCC-P Ambito a Permesso di Costruire Convenzionato Produttivo via Coazze              | Tessuto Urbano Consolidato a destinazione produttiva | Ambito attuato, con classificazione all'interno del TUC   |
|   | Area PEEP – Bondanello  | ACR05 – Bondanello, Ovest via                        | Ambito confermato, con riperimetrazione   |



|  | DENOMINAZIONE<br>PGT2020                                   | DENOMINAZIONE PROPOSTA<br>PGT2025                        | NOTE  |
|--|--|--|---|
|  |  | Gasparini  | dell'ambito   |
|  | Area PIP - Moglia via Puccini<br>– via Donatori del Sangue | ACE03 – Moglia, via Puccini – via<br>Donatori del Sangue | Ambito confermato   |
|  | Tessuto Urbano Consolidato<br>a destinazione residenziale  | ACR02 – Moglia, Nord via Bassi                           | Aree non edificate inserite all'interno del<br>TUC con superficie superiore a 2.500 mq.<br>Inserita all'interno dell'Ambito Urbanistico<br>a disegno unitario via Bassi |
|  | Tessuto Urbano Consolidato<br>a destinazione residenziale  | ACR03 – Moglia, Sud via Verdi                            | Aree non edificate inserite all'interno del<br>TUC con superficie superiore a 2.500 mq  |

Tabella 04.02 – Confronto Ambiti di Completamento PGT vigente e PGT2025

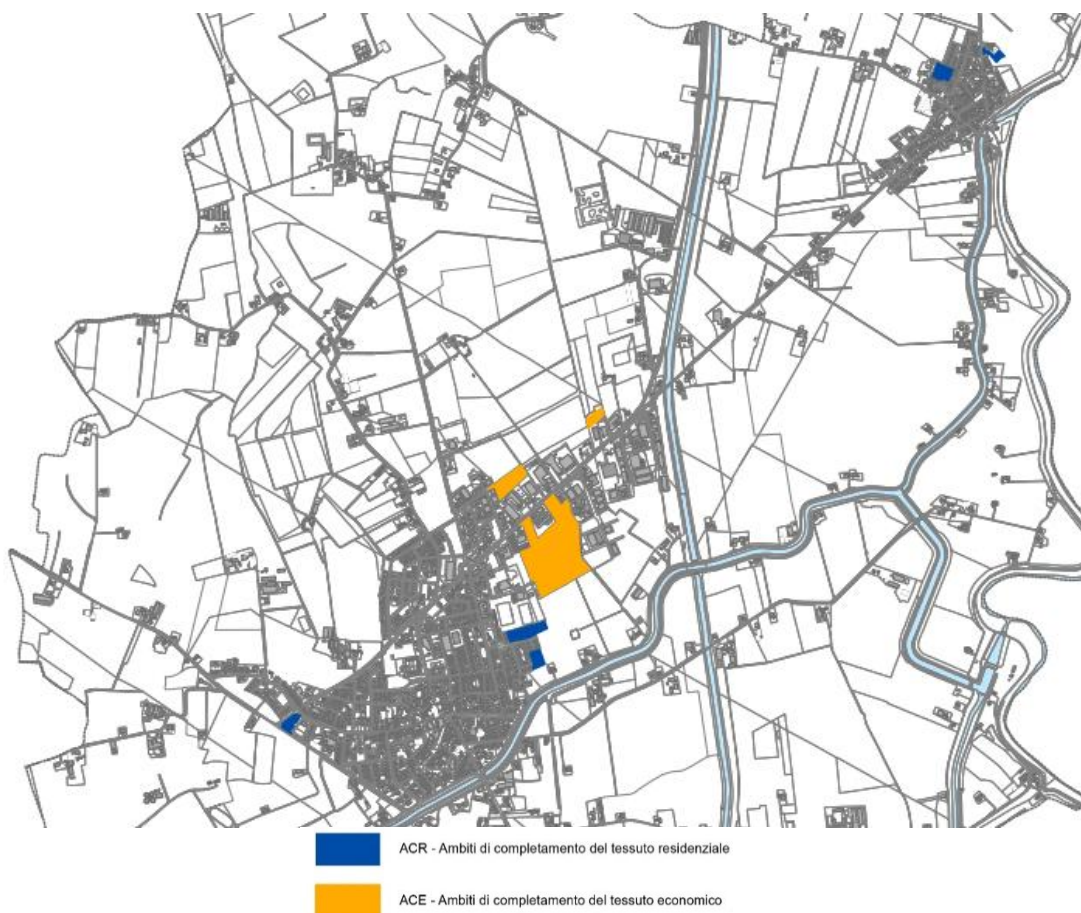
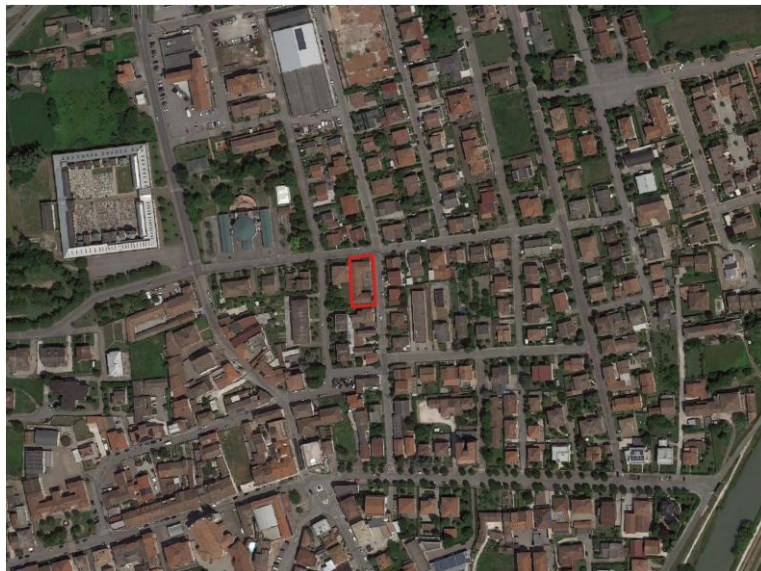


Figura 04.11 – Individuazione Ambiti di Completamento a destinazione residenziale ACR e per attività economiche - ACE

Per l'esame completo del contenuto delle singole schede si rimanda all'elaborato *PR04 – Schede ambiti di rigenerazione urbana e di completamento*, allegato al Piano delle Regole: a seguire si riporta una sintesi dei principali contenuti delle schede urbanistiche (Inquadramento del contesto ambientale e territoriale, Obiettivi generali e di pianificazione attuativa, Misure di attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici. Interventi di mitigazione e compensazione, Parametri e indici urbanistici ed edilizi, Destinazioni funzionali, Dotazioni aree di interesse pubblico, Modalità di intervento).

**Ambiti di Rigenerazione Urbana - ARU****ARU01 – Moglia, via Botticelli/angolo via 1° Maggio****Localizzazione ARU01****Inquadramento del contesto ambientale e territoriale**

L'ambito coinvolge un'area collocata nel tessuto urbano del capoluogo.

Si tratta di un'area attualmente occupata da un edificio esistente dismesso, con caratteri formali disomogenei rispetto agli edifici residenziali circostanti.

Il pre-vigente PGT individuava l'area come "Area della Rigenerazione".

La collocazione centrale caratterizza l'area come opportunità di riqualificazione del tessuto urbano e riconversione di frammenti urbani degradati, con l'obiettivo di inserire destinazioni coerenti e compatibili con quelle circostanti esistenti.

**Obiettivi generali e di pianificazione attuativa**

L'intervento si propone di rigenerare un'area dismessa collocata all'interno del tessuto urbano di Moglia, adiacente al nucleo storico, con l'inserimento di funzioni compatibili con il contesto circostante. Particolare attenzione dovrà essere riservata al disegno degli spazi pubblici, ed all'inserimento morfo-tipologico del nuovo edificio.

Il progetto intende perseguire obiettivi finalizzati a:

- favorire la riqualificazione del tessuto urbano;
- consentire ed incentivare la possibilità di rinnovo/qualificazione del patrimonio edilizio;
- migliorare la fruibilità degli spazi aperti all'interno del tessuto urbano (percorsi e spazi pedonali, aree verdi, parcheggi, ....).

**Misure di attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici. Interventi di mitigazione e compensazione**

- E' consentita la demolizione totale degli edifici esistenti.
- Ai fini dell'inserimento paesistico dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico con le aree residenziali circostanti, al fine di attribuire qualità urbana e riconoscibilità al nuovo insediamento.
- Nella progettazione urbanistica, particolare attenzione dovrà essere riservata al posizionamento dell'edificio in progetto nei suoi rapporti con la viabilità esistente e il tessuto urbano circostante.



- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e al minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità nell'uso de materiali, recupero delle acque, ....).
- Per le indicazioni relative alle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS02 – Norme di attuazione – Appendice I).

#### Parametri e indici urbanistici ed edilizi

|  |                     |
|--|---------------------|
| Superficie Territoriale – S.T.   | 925,00 mq           |
| <b>Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito</b>                                    |                     |
| <b>Opzione 1</b> - S.L. esistente + 15% previsto dalla normativa in tema di rigenerazione urbana |                     |
| Superficie Lorda esistente (stima) – SLe   | 458,00 mq           |
| Incremento capacità edificatoria (max)   | +20%                |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SLmax  | 550,00 mq           |
| <b>Opzione 2</b> – Applicazione Indice Territoriale – IT   |                     |
| Indice Territoriale – ITmax  | 0,50 mq/mq          |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SL max   | 462,50 mq           |
|  |                     |
| Altezza massima – Hmax   | 8,50 mt             |
| Numero piani abitabili fuori terra – N° p  | 2 piani fuori terra |
| Indice di Copertura – I.C. (% Superficie Fondiaria)  | 40%                 |

#### Destinazioni funzionali

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Principali                | Uso Residenziale – UR/1  |
| Complementari/Compatibili | Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali. Usi Terziari. UT2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa |
| Escluse                   | Tutte quelle non indicate in precedenza  |

#### Dotazioni aree di interesse pubblico

|  |   |
|--|---|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi   | 26,5 mq /abitante per la destinazione residenziale<br>70% per le destinazioni compatibili (commerciale, pubblici esercizi, terziario) |
| Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (90% residenza + 10% funzioni compatibili) | 189+35 = 224,0 mq   |
| Aree di interesse pubblico da cedere   | 144,5 mq  |
| Aree monetizzabili (quantità minima)   | 79,5 mq   |

- Le aree di interesse pubblico preferibilmente dovranno essere collocate lungo i lati nord ed est dell'area di intervento.

#### Modalità di intervento

- Fase preliminare di negoziazione ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare le migliori dotazioni di aree di interesse pubblico e definire il contributo dell'intervento all'attuazione del Piano dei Servizi.
- Titolo abilitativo: Permesso di Costruire Convenzionato.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista dall'art. 28 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- Fino all'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana, sugli immobili esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.
- E' obbligatoria la verifica dell'assenza di ogni forma di inquinamento delle aree interessate, con particolare attenzione alle componenti "suolo", "sottosuolo" e "acque sotterranee", da argomentare con adeguata relazione ambientale.

**ARU02 – Moglia, via Giotto/angolo via Botticelli****Localizzazione ARU02****Inquadramento del contesto ambientale e territoriale**

L'ambito coinvolge un'area collocata nel tessuto urbano consolidato del capoluogo.

Si tratta di un'area attualmente occupata da un edificio esistente non agibile, con caratteri formali disomogenei rispetto agli edifici residenziali circostanti.

Il pre-vigente PGT individuava l'area come "Area della Rigenerazione – RIG04 ex POR38.21".

La collocazione caratterizza l'area come opportunità di riqualificazione del tessuto urbano e riconversione di frammenti urbani degradati, con l'obiettivo di inserire destinazioni coerenti e compatibili con quelle circostanti esistenti.

**Obiettivi generali e di pianificazione attuativa**

L'intervento si propone di rigenerare un'area dismessa collocata all'interno del tessuto urbano di Moglia, con l'inserimento di funzioni compatibili con il contesto circostante. Particolare attenzione dovrà essere riservata al disegno degli spazi pubblici, ed all'inserimento morfo-tipologico del nuovo edificio.

Il progetto intende perseguire obiettivi finalizzati a:

- favorire la riqualificazione del tessuto urbano;
- consentire ed incentivare la possibilità di rinnovo/qualificazione del patrimonio edilizio;
- migliorare la fruibilità degli spazi aperti all'interno del tessuto urbano (percorsi e spazi pedonali, aree verdi, parcheggi, ....).

**Misure di attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici. Interventi di mitigazione e compensazione**

- E' consentita la demolizione totale degli edifici esistenti.
- Ai fini dell'inserimento paesistico dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico con le aree residenziali circostanti, al fine di attribuire qualità urbana e riconoscibilità al nuovo insediamento.
- Nella progettazione urbanistica, particolare attenzione dovrà essere riservata al posizionamento dell'edificio in progetto nei suoi rapporti con la viabilità esistente e il tessuto urbano circostante.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e al minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità nell'uso de materiali, recupero delle acque, ....).

- Per le indicazioni relative alle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS02 – Norme di attuazione – Appendice I).

#### Parametri e indici urbanistici ed edilizi

|  |                     |
|--|---------------------|
| Superficie Territoriale – S.T.   | 1.399,00 mq         |
| <b>Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito</b>                                    |                     |
| <b>Opzione 1</b> - S.L. esistente + 15% previsto dalla normativa in tema di rigenerazione urbana |                     |
| Superficie Lorda esistente (stima) – SLe   | 646,00 mq           |
| Incremento capacità edificatoria (max)   | +20%                |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SLmax  | 775,00 mq           |
| <b>Opzione 2</b> – Applicazione Indice Territoriale - IT   |                     |
| Indice Territoriale – ITmax  | 0,50 mq/mq          |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SL max   | 700,00 mq           |
| Altezza massima – Hmax   | 8,50 mt             |
| Numero piani abitabili fuori terra – N° p  | 2 piani fuori terra |
| Indice di Copertura – I.C. (% Superficie Fondiaria)  | 40%                 |

#### Destinazioni funzionali

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Principali                | Uso Residenziale – UR/1  |
| Complementari/Compatibili | Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali. Usi Terziari. UT2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa |
| Escluse                   | Tutte quelle non indicate in precedenza  |

#### Dotazioni aree di interesse pubblico

|  |   |
|--|---|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi   | 26,5 mq /abitante per la destinazione residenziale<br>70% per le destinazioni compatibili (commerciale, pubblici esercizi, terziario) |
| Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (90% residenza + 10% funzioni compatibili) | 264+54 = 318,0 mq   |
| Aree di interesse pubblico da cedere   | 206,0 mq  |
| Aree monetizzabili (quantità minima)   | 112,0 mq  |

- Le aree di interesse pubblico preferibilmente dovranno essere collocate lungo i lati nord ed ovest dell'area di intervento.

#### Modalità di intervento

- Fase preliminare di negoziazione ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare le migliori dotazioni di aree di interesse pubblico e definire il contributo dell'intervento all'attuazione del Piano dei Servizi.
- Titolo abilitativo: Permesso di Costruire Convenzionato.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista dall'art. 28 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- Fino all'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana, sugli immobili esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.
- E' obbligatoria la verifica dell'assenza di ogni forma di inquinamento delle aree interessate, con particolare attenzione alle componenti "suolo", "sottosuolo" e "acque sotterranee", da argomentare con adeguata relazione ambientale.

#### ARU03 – Moglia, Est via Romana



Localizzazione ARU03

#### Inquadramento del contesto ambientale e territoriale

L'ambito coinvolge un'area collocata nella parte est del capoluogo, affacciata direttamente sulla ex-SS413.

Si tratta di un'area attualmente occupata da diversi edifici dismessi e sottoutilizzati, in parte non agibili, all'interno di un contesto urbano che ospita esclusivamente attività di carattere economico.

Il pre-vigente PGT individuava l'area come "Area della Rigenerazione – ARU1 Rigenerare gli spazi del lavoro", classificata come "RIG06 – ex complesso Carla Carini (POR 39.22)".

La collocazione, la dimensione e la conformazione caratterizzano l'area come opportunità per avviare interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione del sistema di attività economiche, con l'obiettivo di inserire destinazioni coerenti e compatibili con quelle circostanti esistenti.

#### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento si propone di rigenerare un'area dismessa collocata all'interno del tessuto urbano di Moglia, in un ambito destinato ad attività economiche, con l'inserimento di funzioni compatibili con il contesto circostante. Particolare attenzione dovrà essere riservata al disegno degli spazi pubblici, ed all'inserimento morfotipologico dei nuovi edifici.

Il progetto intende perseguire obiettivi finalizzati a:

- favorire la riqualificazione del tessuto urbano;
- incrementare e qualificare la presenza di attività economiche nel territorio comunale;
- consentire ed incentivare la possibilità di rinnovo/qualificazione del patrimonio edilizio;
- migliorare la fruibilità degli spazi aperti all'interno del tessuto urbano (percorsi e spazi pedonali, aree verdi, parcheggi, ....);
- attuare interventi di rigenerazione funzionale ed ambientale del fronte urbano prospettante lungo la ex-SS413.

#### Misure di attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici. Interventi di mitigazione e compensazione

- E' consentita la totale demolizione degli edifici esistenti.
- Al fine dell'inserimento paesistico e della valutazione di incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla definizione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato, al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.

- Nella progettazione urbanistica e ambientale, particolare attenzione dovrà essere riservata al posizionamento degli edifici in progetto, nei rapporti con la viabilità esistente, le aree pubbliche e il tessuto urbano circostante.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio dal tessuto urbano edificato al contesto agricolo, oltre a prestare attenzione all'impatto paesistico degli interventi edilizi in termini costruttivi (altezza, distribuzione planimetrica, cromatismi e materiali di finitura).
- Lungo il lato nord e parte del lato est, confinanti con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi fasce tampone, ....), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole.
- L'accesso all'area lungo la ex-SS413 potrà avvenire solamente lungo il lato destro. Da privilegiare gli accessi lungo via Romana.
- In relazione alla tipologia e alle caratteristiche delle attività che si insedieranno, da valutare l'eventuale soluzione del nodo viabilistico ex-SS431 – via Y.Gagarin. Tale progetto andrà preliminarmente concordato con l'Amministrazione Comunale di Moglia.
- Le aree a parcheggio a raso dovranno garantire un adeguato inserimento ambientale e paesaggistico, anche attraverso l'utilizzo di elementi arborei ed arbustivi.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e al minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità nell'uso de materiali, recupero delle acque, ....).
- Per le indicazioni relative alle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS02 – Norme di attuazione – Appendice I).

#### Parametri e indici urbanistici ed edilizi

|  |                     |
|--|---------------------|
| Superficie Territoriale – S.T.   | 27.298,00 mq        |
| <b>Determinazione capacità edificatoria dell'ambito</b>  |                     |
| <b>Opzione 1 - S.L. esistente + 15% previsto dalla normativa in tema di rigenerazione urbana</b> |                     |
| Superficie Lorda esistente (stima) – SLe   | 7.817,00 mq         |
| Incremento capacità edificatoria (max)   | +20%                |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SLmax  | 9.380,00 mq         |
| <b>Opzione 2 – Applicazione Indice Territoriale - IT</b>   |                     |
| Indice Territoriale – ITmax  | 0,60 mq/mq          |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SL max   | 16.379,00 mq        |
|  |                     |
| Altezza massima – Hmax   | 14,50 mt            |
| Numero piani abitabili fuori terra – N° p  | 3 piani fuori terra |
| Indice di Copertura – I.C. (% Superficie Fondiaria)  | 60%                 |

#### Destinazioni funzionali

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Principali                | Uso Secondario. US1 – Industria e artigianato, US/2 – Artigianato di servizio.<br>Uso Commerciale. UC1 – Esercizi di vicinato, UC/2 – Media struttura di prossimità – UC/3 –Media struttura di vendita di rilevanza locale. Uso Terziario. UT. Uso Turistico-Alberghiero. UTA/1 – Attrezzature ricettive |
| Complementari/Compatibili | Uso Commerciale. UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali.<br>Usi Terziari. UT2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa   |
| Escluse                   | Tutte quelle non indicate in precedenza  |

#### Dotazioni aree di interesse pubblico

|  |  |
|--|--|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi | 20 mq ogni 100 mq S.L. per destinazione secondaria<br>70%, 100%, 120% per le destinazioni commerciali, |
|--|--|



|  | principali e compatibili      |
|--|-------------------------------|
| Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (70% industria/artigianato + 20% funzioni compatibili + 10% commerciale) | 2.293+1.966+2.293 = 6552,0 mq |
| Aree di interesse pubblico da cedere   | 3.276,00 mq                   |
| Aree monetizzabili (quantità minima)   | 3.276,00 mq                   |

- Le aree di interesse pubblico dovranno essere individuate e collocate lungo i lati sud ed ovest dell'ambito di intervento.
- La determinazione della dotazione di aree di interesse pubblico verrà definita in sede di piano attuativo, in relazione alle "effettive" destinazioni che si insedieranno.

#### Modalità di intervento

- Fase preliminare di negoziazione ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare le migliori dotazioni di aree di interesse pubblico e definire il contributo dell'intervento all'attuazione del Piano dei Servizi.
- Titolo abilitativo: Permesso di Costruire Convenzionato.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista dall'art. 28 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- Possibilità di attuazione per sub-comparti, previa presentazione di masterplan unitario esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi pubblici e privati.
- L'area dovrà essere progettata secondo i criteri e le indicazioni relative alle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate - APEA.
- Fino all'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana, sugli immobili esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.
- E' obbligatoria la verifica dell'assenza di ogni forma di inquinamento delle aree interessate, con particolare attenzione alle componenti "suolo", "sottosuolo" e "acque sotterranee", da argomentare con adeguata relazione ambientale.

#### ARU04 – Moglia, Corte Casella



Localizzazione ARU04

#### Inquadramento del contesto ambientale e territoriale

L'ambito coinvolge un'area collocata nella parte sud del capoluogo, affacciata sul canale Fossa Parmigiana.

Si tratta di un'area agricola dismessa, "Corte Casella", in condizioni di degrado ed abbandono, anche a seguito degli eventi sismici.

E' composta da edifici costruiti in epoche diverse e storie differenti: verso il canale è la corte ottocentesca composta da casa padronale, stalla con fienile annesso, basso comodo e un'aia attorno alla quale gli edifici sono distribuiti. Nella parte interna sono presenti altri fabbricati, alcuni risalenti ai primi anni del '900, ed altri ancora realizzati nella seconda metà del '900.

Il pre-vigente PGT individuava l'area come "AG1 – Ambiti agricoli di interazione con il sistema urbano".

La collocazione, la dimensione e la conformazione caratterizzano l'area come opportunità per avviare interventi di riqualificazione e riutilizzo funzionale di edifici dismessi in ambito agricolo, con l'obiettivo di inserire destinazioni ed attività variegata e coerenti con il contesto circostante.

#### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento si propone di rigenerare un'area agricola dismessa collocata nella parte sud di Moglia, con l'inserimento di una serie variegata di attività compatibili con il contesto circostante, finalizzato a recuperare il patrimonio edilizio diffuso di matrice agricola. Particolare attenzione dovrà essere riservata al disegno degli spazi aperti, ed all'inserimento morfo-tipologico dei nuovi edifici, nei rapporti con quelli esistenti.

Il progetto intende perseguire obiettivi finalizzati a:

- favorire la rigenerazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- consentire ed incentivare la possibilità di rinnovo/qualificazione del patrimonio edilizio;
- attuare interventi di riqualificazione paesaggistica del territorio;
- incrementare le opportunità di fruizione del territorio lungo i corsi d'acqua principali e secondari.

#### Misure di attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici. Interventi di mitigazione e compensazione

- Al fine dell'inserimento paesistico e della valutazione di incidenza, la progettazione dovrà essere orientata alla definizione di un coerente ed equilibrato rapporto con il contesto agricolo circostante e con il patrimonio edilizio di matrice agricola, coinvolto negli interventi di rigenerazione.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio dal tessuto urbano edificato al contesto agricolo, oltre a prestare attenzione all'impatto paesistico degli interventi edilizi in termini costruttivi (altezza, distribuzione planimetrica, cromatismi e materiali di finitura).
- Lungo i lati est ed ovest, confinanti direttamente con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ...), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole.
- Lungo i lati nord e sud, confinanti direttamente con elementi importanti del reticolo idrico, particolare attenzione dovrà essere riposta nella realizzazione degli accessi e nelle opere di inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ...), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti con il paesaggio circostante.
- Le aree libere da edifici dovranno essere progettate all'interno di un unitario disegno degli spazi aperti, con uso prioritario da assegnare agli spazi/percorsi pedonali e aree verdi. La viabilità interna e i parcheggi pertinenziali dovranno garantire un adeguato inserimento ambientale e paesaggistico, senza interrompere e sminuire la fruibilità degli altri spazi. Per quanto riguarda i parcheggi si suggerisce l'utilizzo di soluzioni a basso impatto, valutando anche una loro parziale realizzazione in sottosuolo.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e al minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità nell'uso dei materiali, recupero delle acque, ...).
- Per le indicazioni relative alle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS02 – Norme di attuazione – Appendice I).

#### Parametri e indici urbanistici ed edilizi

|  |              |
|--|--------------|
| Superficie Territoriale – S.T.   | 23.310,00 mq |
| <b>Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito</b>                                    |              |
| <b>Opzione 1 - S.L. esistente + 15% previsto dalla normativa in tema di rigenerazione urbana</b> |              |

|  |  |
|--|--|
| Superficie Lorda esistente (stima) – SLe                 | 4.280,00 mq                                    |
| Incremento capacità edificatoria (max)                   | +20%   |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SLmax            | 5.136,00 mq                                    |
| <b>Opzione 2 – Applicazione Indice Territoriale – IT</b> |  |
| Indice Territoriale – ITmax                              | 0,25 mq/mq                                     |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SL max           | 5.827,50 mq                                    |
|  |  |
| Altezza massima – Hmax                                   | Non superiore a quella degli edifici esistenti |
| Numero piani abitabili fuori terra – N° p                | 2 piani fuori terra                            |
| Indice di Copertura – I.C. (% Superficie Fondiaria)      | 30%  |

#### Destinazioni funzionali

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Principali                | Uso Secondario. US/1 – Artigianato. US/2 – Artigianato di servizio. US/4 – Magazzini. Uso Turistico-Alberghiero. UTA/1 – Attrezzature ricettive. Uso Residenziale – UR/1 (per una percentuale massima di S.L. pari al 30%) |
| Complementari/Compatibili | Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali. Usi Terziari. UT2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa   |
| Escluse                   | Tutte quelle non indicate in precedenza  |

#### Dotazioni aree di interesse pubblico

|  |   |
|--|---|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi   | 20 mq ogni 100 mq S.L. per destinazione secondaria; 26,5 mq /abitante per la destinazione residenziale; 70% per le destinazioni compatibili (commerciale, pubblici esercizi, terziario) |
| Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (50% ricettivo + 30% residenza + 20% altre funzioni) | 2040+662+816 = 3.518,0 mq   |
| Aree di interesse pubblico da cedere   | 1.877,0 mq  |
| Aree monetizzabili (quantità minima)   | 1.641,0 mq  |

- Le aree di interesse pubblico dovranno essere preferibilmente individuate e collocate nella parte nord dell'ambito, con possibilità di fruizione da parte dei cittadini.
- In presenza di funzioni/attività di interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale potrà valutare possibili convenzionamenti e/o accordo con il soggetto attuatore.
- La determinazione della dotazione di aree di interesse pubblico verrà definita in sede di piano attuativo, in relazione alle "effettive" destinazioni che si insedieranno.

#### Modalità di intervento

- Fase preliminare di negoziazione ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare le migliori dotazioni di aree di interesse pubblico e definire il contributo dell'intervento all'attuazione del Piano dei Servizi.
- Titolo abilitativo: Piano di Recupero.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista dall'art. 28 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- Dovrà essere presentato apposito elaborato tecnico finalizzato a valutare e supportare adeguatamente le modalità di intervento sugli edifici esistenti, in relazione allo stato di fatto derivante da rilievo dei caratteri edilizi ed architettonici.
- Possibilità di attuazione per sub-comparti, previa presentazione di masterplan unitario esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi pubblici e privati.
- Fino all'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana, sugli immobili esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

- E' obbligatoria la verifica dell'assenza di ogni forma di inquinamento delle aree interessate, con particolare attenzione alle componenti "suolo", "sottosuolo" e "acque sotterranee", da argomentare con adeguata relazione ambientale.

**Ambiti di Completamento a prevalente destinazione residenziale – ACR e a prevalenza di attività economiche – ACE**

**ACR01 – Moglia, Sud via Bassi**



**Localizzazione ACR01**

**Inquadramento del contesto ambientale e territoriale**

L'area di intervento si colloca nella parte sud del centro urbano di Moglia.

Si tratta di un'area attualmente libera da edificazioni, collocata al limite del tessuto urbano consolidato, con la presenza di edifici a destinazione residenziale di recente realizzazione.

Il pre-vigente PGT individuava l'area come "PCC-R - Ambito a Permesso di Costruire Convenzionato via Bassi" e "Servizi pubblici di progetto", all'interno del perimetro "Accordo di Pianificazione Concertata – APC".

La collocazione, l'estensione e la conformazione, unitamente alle aree circostanti, caratterizzano l'area come soluzione di completamento del tessuto urbano, con l'obiettivo di insediare destinazioni coerenti e compatibili con quelle circostanti, all'interno di un disegno urbanistico unitario.

**Obiettivi generali e di pianificazione attuativa**

L'intervento si propone di confermare e consolidare la vocazione residenziale della parte sud del centro abitato del capoluogo, promuovendo ed incentivando l'attività edilizia compatibile, completando con un intervento coordinato ed integrato, un "brano" importante del tessuto edificato.

Particolare attenzione dovrà essere riservata al disegno urbano complessivo dell'intervento, che dovrà connettersi coerentemente con il tessuto urbano esistente (ad ovest e nord), privilegiare la mobilità dolce e garantire un equilibrato rapporto tra aree libere e aree edificate, aree verdi e sistema della ciclopeditonalità, spazi pubblici e spazi privati.

Il progetto intende perseguire obiettivi finalizzati a:

- favorire interventi di completamento e densificazione del tessuto urbano;
- migliorare la qualità e la presenza di infrastrutture e aree di interesse pubblico al servizio dei residenziali attuali e futuri;
- migliorare la fruibilità degli spazi aperti all'interno del tessuto urbano (percorsi e spazi pedonali, aree verdi, ciclabili, parcheggi, viabilità, ...).

Misure di attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici. Interventi di mitigazione e compensazione

- Al fine dell'inserimento paesistico e della valutazione di incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla definizione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato, al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- Nella progettazione urbanistica e ambientale, particolare attenzione dovrà essere riservata al posizionamento degli edifici in progetto, nei rapporti con la viabilità esistente, le aree pubbliche e il tessuto urbano circostante.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio dal tessuto urbano edificato al contesto agricolo, oltre a prestare attenzione all'impatto paesistico degli interventi edilizi in termini costruttivi (altezza, distribuzione planimetrica, cromatismi e materiali di finitura).
- Lungo il lato sud, confinante con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi fasce tampone, ....), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole.
- Fasce di mitigazione con la presenza di elementi arborei ed arbustivi dovranno essere create in corrispondenza di aree di intervento confinanti con edifici residenziali.
- Le aree a parcheggio a raso dovranno garantire un adeguato inserimento ambientale e paesaggistico, anche attraverso l'utilizzo di elementi arborei ed arbustivi.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e al minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità nell'uso dei materiali, recupero delle acque, ....).
- Per le indicazioni relative alle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS02 – Norme di attuazione – Appendice I).

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

|   |                     |
|---|---------------------|
| Superficie Territoriale – S.T.                                | 5708,00 mq          |
| <b>Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito</b> |                     |
| Indice Territoriale di base – I.T.b                           | 0,50 mq/mq          |
| Indice Territoriale perequativo/compensativo – I.T.cp         | 0,10 mq/mq          |
| Indice Territoriale totale – I.T.tot                          | 0,60 mq/mq          |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SL max                | 3.425,00 mq         |
|   |                     |
| Altezza massima – Hmax  | 11,50 mt            |
| Numero piani abitabili fuori terra – N° p                     | 3 piani fuori terra |
| Indice di Copertura – I.C. (% Superficie Fondiaria)           | 40%                 |

L'I.T. cp assegnato all'ambito può trovare applicazione prioritaria attraverso l'acquisizione dei diritti volumetrici generati dall'area a Verde Urbano compresa all'interno del perimetro dell'Ambito Urbanistico Coordinato.

Destinazioni funzionali

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Principali                | Uso Residenziale – UR/1<br>Edilizia Residenziale Pubblica. USP12   |
| Complementari/Compatibili | Uso Turistico/Alberghiero. UTA/1 Attrezzature ricettive. Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali. Usi Terziari. UT2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa. |
| Escluse                   | Tutte quelle non indicate in precedenza  |

Dotazioni aree di interesse pubblico

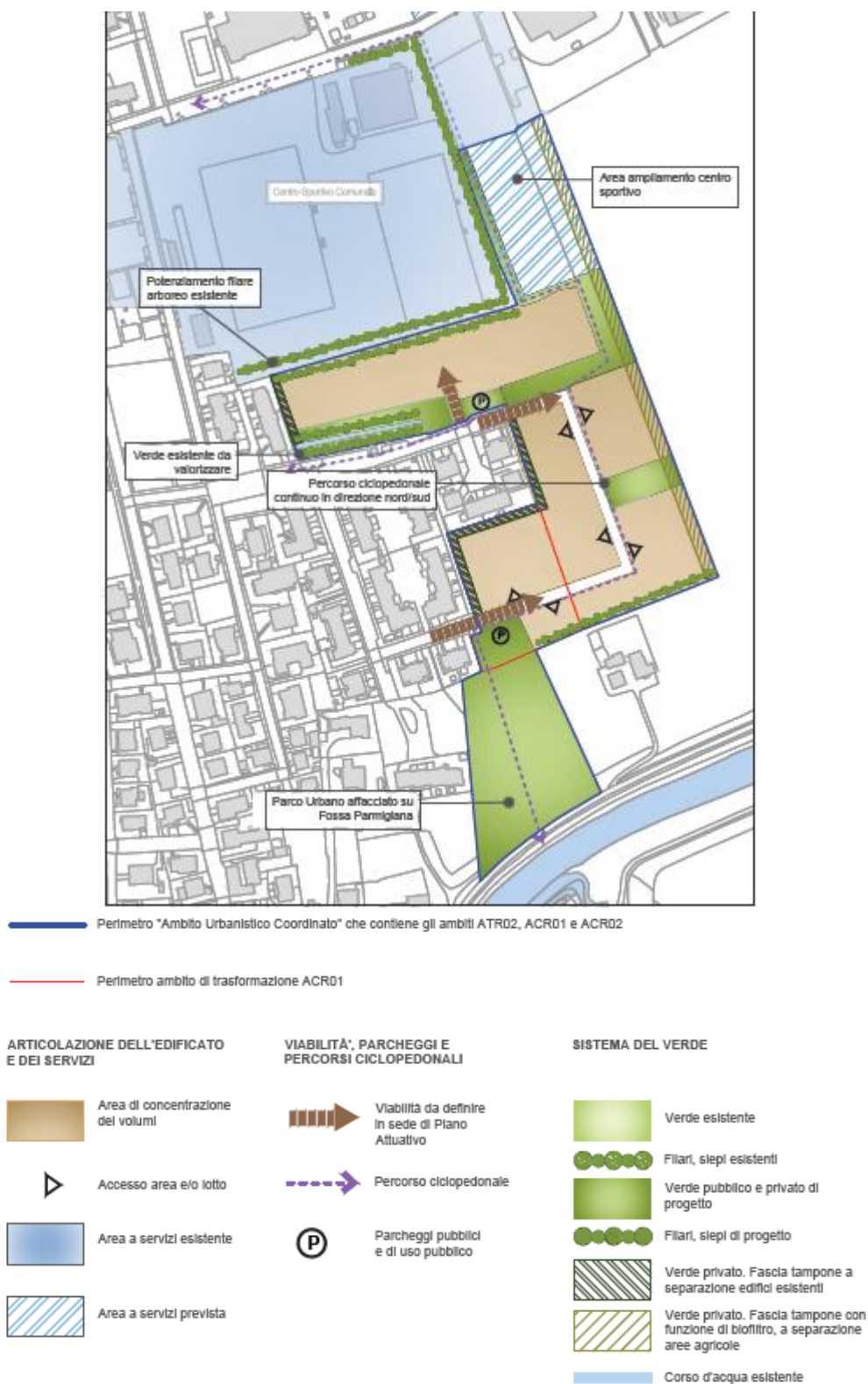


|  |   |
|--|---|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi   | 26,5 mq /abitante per la destinazione residenziale<br>70% per le destinazioni compatibili (commerciale, pubblici esercizi, terziario) |
| Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (90% residenza + 10% funzioni compatibili) | 1.232+120 = 1.352,00 mq   |
| Aree di interesse pubblico da cedere   | 1.132,50 mq   |
| Aree monetizzabili (quantità minima)   | 574,50 mq   |

- L'individuazione e la progettazione degli spazi pubblici e dei percorsi ciclabili e pedonali dovrà avvenire in coerenza con il disegno definito dalla scheda urbanistica dell' "Ambito Urbanistico Coordinato" e, in modo particolare, dovrà essere garantito adeguato accesso ciclabile e pedonale alla prevista area a verde urbano in direzione sud (affaccio verso Fossa Parmigiana);
- Le risorse derivanti dalla eventuale monetizzazione delle aree di interesse pubblico non cedute, dovranno essere utilizzate esclusivamente per attuare il disegno urbano delle aree di interesse pubblico definito all'interno del perimetro dell' "Ambito Urbanistico Coordinato".

#### Modalità di intervento

- L'attuazione dell'ambito ACR01 dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nel disegno urbanistico unitario dell' "Ambito Urbanistico Coordinato" definito dalla presente scheda urbanistica, che interessa anche l'ambito ACR02 e ATR02.
- Fase preliminare di negoziazione ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di verificare e confermare le dotazioni di aree di interesse pubblico proposte e definire il contributo dell'intervento all'attuazione del Piano dei Servizi. In tale sede potranno essere sottoposte all'Amministrazione Comunale, soluzioni migliorative del disegno urbano definito dalla presente scheda urbanistica.
- Piano Urbanistico Attuativo secondo le indicazioni di cui agli articoli 14, 15, 16 e 17 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano. In alternativa Permesso di Costruire Convenzionato.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo/permesso di costruire convenzionato è quella prevista dall'art. 28 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- Possibilità di attuazione per sub-comparti, previa presentazione di masterplan unitario esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi pubblici e privati.



Schema progettuale indicativo ACR01-ACR02 e ATR01

**ACR02 – Moglia, Nord via Bassi**



Localizzazione ACR02

#### Inquadramento del contesto ambientale e territoriale

L'area di intervento si colloca nella parte sud del centro urbano di Moglia.

Si tratta di un'area attualmente libera da edificazioni, collocata al limite del tessuto urbano consolidato, con la presenza di edifici a destinazione residenziale di recente realizzazione a sud ed ovest, confinante con le aree che ospitano gli impianti sportivi comunali a nord.

Il pre-vigente PGT individuava l'area come "Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale" e "Servizi pubblici di progetto", all'interno del perimetro "Accordo di Pianificazione Concertata – APC".

La collocazione, l'estensione e la conformazione, unitamente alle aree circostanti, caratterizzano l'area come soluzione di completamento del tessuto urbano, con l'obiettivo di insediare destinazioni coerenti e compatibili con quelle circostanti, all'interno di un disegno urbanistico unitario.

#### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento si propone di confermare e consolidare la vocazione residenziale della parte sud del centro abitato del capoluogo, promuovendo ed incentivando l'attività edilizia compatibile, completando con un intervento coordinato ed integrato, un "brano" importante del tessuto edificato.

Particolare attenzione dovrà essere riservata al disegno urbano complessivo dell'intervento, che dovrà connettersi coerentemente con il tessuto urbano esistente (ad ovest e sud), privilegiare la mobilità dolce e garantire un equilibrato rapporto tra aree libere e aree edificate, aree verdi e sistema della ciclopeditonalità, spazi pubblici e spazi privati.

Il progetto intende perseguire obiettivi finalizzati a:

- favorire interventi di completamento e densificazione del tessuto urbano;
- migliorare la qualità e la presenza di infrastrutture e aree di interesse pubblico al servizio dei residenziali attuali e futuri;
- migliorare la fruibilità degli spazi aperti all'interno del tessuto urbano (percorsi e spazi pedonali, aree verdi, ciclabili, parcheggi, viabilità, ...).

#### Misure di attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici. Interventi di mitigazione e compensazione

- Al fine dell'inserimento paesistico e della valutazione di incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla definizione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato, al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.

- Nella progettazione urbanistica e ambientale, particolare attenzione dovrà essere riservata al posizionamento degli edifici in progetto, nei rapporti con la viabilità esistente, le aree pubbliche e il tessuto urbano circostante.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio dal tessuto urbano edificato al contesto agricolo, oltre a prestare attenzione all'impatto paesistico degli interventi edilizi in termini costruttivi (altezza, distribuzione planimetrica, cromatismi e materiali di finitura).
- Particolare attenzione dovrà essere riservata al mantenimento, potenziamento e valorizzazione degli elementi arborei ed arbustivi esistenti nell'area confinante a nord (filare arboreo esistente a delimitare l'area del centro sportivo) e lungo il lato nord di via U.Bassi (filare arboreo ed arbustivo esistente);
- Fasce di mitigazione con la presenza di elementi arborei ed arbustivi dovranno essere create in corrispondenza di aree di intervento confinanti con edifici residenziali.
- Le aree a parcheggio a raso dovranno garantire un adeguato inserimento ambientale e paesaggistico, anche attraverso l'utilizzo di elementi arborei ed arbustivi.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e al minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità nell'uso de materiali, recupero delle acque, ....).
- Per le indicazioni relative alle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS02 – Norme di attuazione – Appendice I).

#### Parametri e indici urbanistici ed edilizi

|   |                     |
|---|---------------------|
| Superficie Territoriale – S.T.                                | 12.173,00 mq        |
| <b>Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito</b> |                     |
| Indice Territoriale di base – I.T.b                           | 0,50 mq/mq          |
| Indice Territoriale perequativo/compensativo – I.T.cp         | 0,10 mq/mq          |
| Indice Territoriale totale – I.T.tot                          | 0,60 mq/mq          |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SL max                | 7.304,00 mq         |
|   |                     |
| Altezza massima – Hmax  | 11,50 mt            |
| Numero piani abitabili fuori terra – N° p                     | 3 piani fuori terra |
| Indice di Copertura – I.C. (% Superficie Fondiaria)           | 40%                 |

#### Destinazioni funzionali

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Principali                | Uso Residenziale – UR/1<br>Edilizia Residenziale Pubblica. USP12   |
| Complementari/Compatibili | Uso Turistico/Alberghiero. UTA/1 Attrezzature ricettive. Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali. Usi Terziari. UT2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa. |
| Escluse                   | Tutte quelle non indicate in precedenza  |

#### Dotazioni aree di interesse pubblico

|   |   |
|---|---|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi  | 26,5 mq /abitante per la destinazione residenziale<br>70% per le destinazioni compatibili (commerciale, pubblici esercizi, terziario) |
| Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (95% residenza + 5% funzioni turistico/alberghiere e compatibili) | 2627+256 = 2883,0 mq  |
| Aree di interesse pubblico da cedere  | 1912,0 mq   |
| Aree monetizzabili (quantità minima)  | 971,0 mq  |

- L'individuazione e la progettazione degli spazi pubblici e dei percorsi ciclabili e pedonali dovrà avvenire in coerenza con il disegno definito dalla scheda urbanistica dell' *"Ambito Urbanistico Coordinato"*;
- Le risorse derivanti dalla eventuale monetizzazione delle aree di interesse pubblico non cedute, dovranno essere utilizzate esclusivamente per attuare il disegno urbano delle aree di interesse pubblico definito all'interno del perimetro dell' *"Ambito Urbanistico Coordinato"*.

#### Modalità di intervento

- L'attuazione dell'ambito ACR02 dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nel disegno urbanistico unitario dell' *"Ambito Urbanistico Coordinato"* definito dalla presente scheda urbanistica, che interessa anche l'ambito ACR01 e ATR02.
- Fase preliminare di negoziazione ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di verificare e confermare le dotazioni di aree di interesse pubblico proposte e definire il contributo dell'intervento all'attuazione del Piano dei Servizi. In tale sede potranno essere sottoposte all'Amministrazione Comunale, soluzioni migliorative del disegno urbano definito dalla presente scheda urbanistica.
- Piano Urbanistico Attuativo secondo le indicazioni di cui agli articoli 14, 15, 16 e 17 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano. In alternativa Permesso di Costruire Convenzionato.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo/permesso di costruire convenzionato è quella prevista dall'art. 28 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- Possibilità di attuazione per sub-comparti, previa presentazione di masterplan unitario esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi pubblici e privati.

Per quanto riguarda lo schema progettuale, si rimanda a quello relativo all' *"Ambito Urbanistico Coordinato"* rappresentato nell'ambito ACR01.

#### ACR03 – Moglia, Sud via Verdi



**Localizzazione ACR03**

#### Inquadramento del contesto ambientale e territoriale

L'ambito coinvolge un'area collocata nella parte ovest del capoluogo, affacciato lungo la SP50, direttrice di accesso al centro urbano.



Si tratta di un'area prevalentemente libera da costruzioni, collocata in continuità con il tessuto urbano a destinazione residenziale delimitata da infrastrutture viabilistiche (SP60bis ad ovest, SP50 a sud, via G.Verdi a nord).

Il pre-vigente PGT individuava l'area come "Ambito del tessuto consolidato a destinazione prevalentemente residenziale".

La collocazione e la conformazione caratterizzano l'area come soluzione di completamento e ricucitura del tessuto urbano, con l'obiettivo di inserire destinazioni coerenti e compatibili con quelle circostanti esistenti.

#### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento si propone di confermare e consolidare la vocazione residenziale del nucleo urbano di Moglia, promuovendo ed incentivando l'attività edilizia coerente e compatibile, completando un tassello di aree libere, intercluso tra tessuto urbano e infrastrutture viabilistiche.

Il progetto intende perseguire obiettivi finalizzati a :

- favorire interventi di completamento e densificazione del tessuto urbano;
- ridefinire il disegno delle aree di frangia urbana;
- migliorare la qualità e la presenza di aree di interesse pubblico al servizio dei residenti,
- migliorare la fruibilità degli spazi aperti all'interno del tessuto urbano (spazi e percorsi pedonali, verde, parcheggi, ....).

#### Misure di attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici. Interventi di mitigazione e compensazione

- Al fine dell'inserimento paesistico e della valutazione di incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla definizione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato, attribuendo qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- Nella progettazione urbanistica e ambientale, particolare attenzione dovrà essere riservata al posizionamento degli edifici in progetto, nei rapporti con la viabilità esistente, le aree pubbliche e il tessuto urbano circostante.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio dal tessuto urbano edificato al contesto agricolo, oltre a prestare attenzione all'impatto paesistico degli interventi edilizi in termini costruttivi (altezza, distribuzione planimetrica, cromatismi e materiali di finitura).
- Lungo i lati sud ed ovest, confinanti con infrastrutture viabilistiche, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e schermatura visiva con elementi naturali (ad esempio dune verdi, siepi filare, ....), con l'obiettivo di garantire idonee condizioni di protezione acustica ai nuovi edifici in progetto.
- Fasce di mitigazione con la presenza di elementi arborei ed arbustivi dovranno essere create in corrispondenza di aree di intervento confinanti con edifici residenziali.
- Le aree a parcheggio a raso dovranno garantire un adeguato inserimento ambientale e paesaggistico, anche attraverso l'utilizzo di elementi arborei ed arbustivi.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e al minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità nell'uso dei materiali, recupero delle acque, ....).
- Per le indicazioni relative alle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS02 – Norme di attuazione – Appendice I).

#### Parametri e indici urbanistici ed edilizi

|   |             |
|---|-------------|
| Superficie Territoriale – S.T.                                | 5.222,00 mq |
| <b>Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito</b> |             |
| Indice Territoriale di base – I.T.b                           | 0,50 mq/mq  |
| Indice Territoriale perequativo/compensativo – I.T.cp         | 0,10 mq/mq  |
| Indice Territoriale totale – I.T.tot                          | 0,60 mq/mq  |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SL max                | 3.133,00 mq |

|   |                     |
|---|---------------------|
| Altezza massima – Hmax                              | 11,50 mt            |
| Numero piani abitabili fuori terra – N° p           | 3 piani fuori terra |
| Indice di Copertura – I.C. (% Superficie Fondiaria) | 40%                 |

Destinazioni funzionali

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Principali                | Uso Residenziale – UR/1  |
| Complementari/Compatibili | Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali. Usi Terziari. UT2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa. Edilizia Residenziale Pubblica – USP12 |
| Escluse                   | Tutte quelle non indicate in precedenza  |

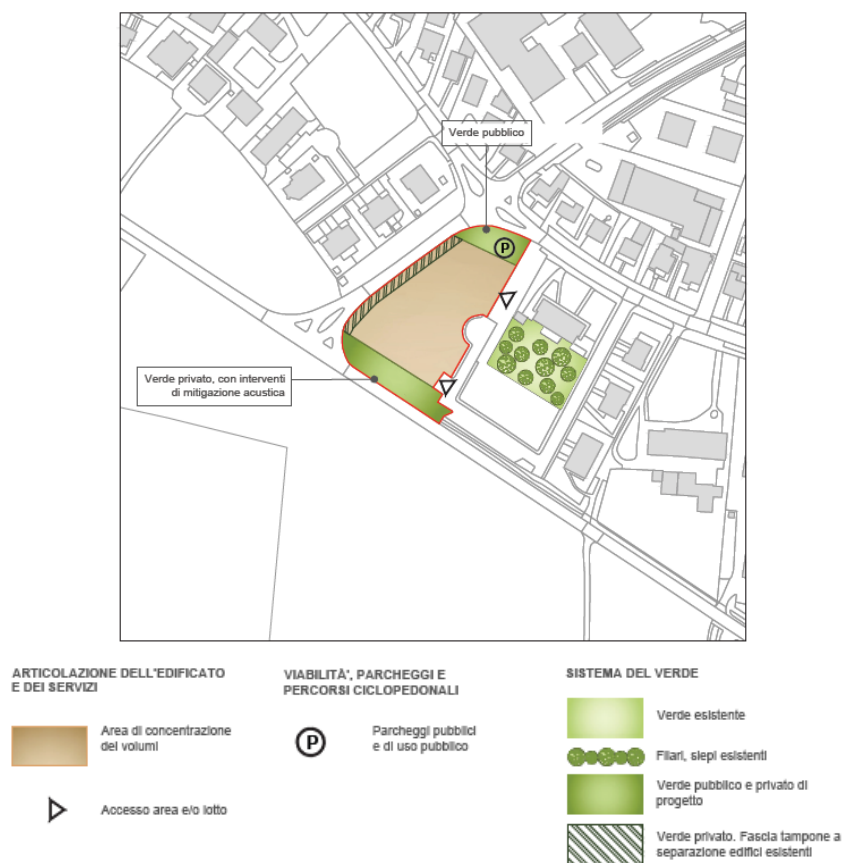
Dotazioni aree di interesse pubblico

|   |   |
|---|---|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi  | 26,5 mq /abitante per la destinazione residenziale<br>70% per le destinazioni compatibili (commerciale, pubblici esercizi, terziario) |
| Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (95% residenza + 5% funzioni compatibili) | 1127+110 = 1237,0 mq  |
| Aree di interesse pubblico da cedere  | 820,0 mq  |
| Aree monetizzabili (quantità minima)  | 417,00 mq   |

- Le aree di interesse pubblico preferibilmente dovranno essere individuate e collocate lungo il lato est dell'ambito, in continuità con quelle esistenti.

Modalità di intervento

- Fase preliminare di negoziazione ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare le migliori dotazioni di aree di interesse pubblico e definire il contributo dell'intervento all'attuazione del Piano dei Servizi.
- Piano Urbanistico Attuativo secondo le indicazioni di cui agli articoli 14, 15, 16 e 17 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista dall'art. 28 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- Possibilità di attuazione per sub-comparti, previa presentazione di masterplan unitario esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi pubblici e privati.



Schema progettuale indicativo ACR03

**ACR04 – Bondanello, Nord via Colombini**

Localizzazione ACR04

Inquadramento del contesto ambientale e territoriale

L'ambito coinvolge un'area collocata nella parte nord-est del nucleo urbano di Bondanello.

Si tratta di un'area attualmente libera da costruzioni, collocata in continuità con il tessuto urbano a destinazione residenziale, lungo la strada di recente realizzazione che conduce al parcheggio del centro sportivo.

Il pre-vigente PGT individuava l'area come "Ambito di Trasformazione – ATr12 – Bondanello campo sportivo".

La conformazione caratterizza l'area come soluzione di completamento e ricucitura del tessuto urbano, con l'obiettivo di inserire destinazioni coerenti e compatibili con quelle circostanti esistenti.

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento si propone di confermare e consolidare la vocazione residenziale del nucleo urbano di Bondanello, promuovendo ed incentivando l'attività edilizia coerente e compatibile, fino a completare le frange urbane di interazione ed intercluse tra tessuto urbano consolidato e il limite delle aree agricole confinanti ad est.

Particolare attenzione dovrà essere riservata al disegno degli spazi pubblici, da rendere coerenti con quelli esistenti a sud.

Il progetto intende perseguire obiettivi finalizzati a :

- favorire interventi di completamento e densificazione del tessuto urbano;
- ridefinire il disegno delle aree di frangia urbana;
- migliorare la qualità e la presenza di aree di interesse pubblico al servizio dei residenti,
- migliorare la fruibilità degli spazi aperti all'interno del tessuto urbano (spazi e percorsi pedonali, verde, parcheggi, ....).

Misure di attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici. Interventi di mitigazione e compensazione

- Al fine dell'inserimento paesistico e della valutazione di incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla definizione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato, attribuendo qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- Nella progettazione urbanistica e ambientale, particolare attenzione dovrà essere riservata al posizionamento degli edifici in progetto, evitando fronti continui lungo via Trivellano, nei rapporti con la viabilità esistente, le aree pubbliche e il tessuto urbano circostante.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio dal tessuto urbano edificato al contesto agricolo, oltre a prestare attenzione all'impatto paesistico degli interventi edilizi in termini costruttivi (altezza, distribuzione planimetrica, cromatismi e materiali di finitura).
- Lungo il lato est, confinante con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi fasce tampone, ....), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole.
- Fasce di mitigazione con la presenza di elementi arborei ed arbustivi dovranno essere create in corrispondenza di aree di intervento confinanti con edifici residenziali.
- Le aree a parcheggio a raso dovranno garantire un adeguato inserimento ambientale e paesaggistico, anche attraverso l'utilizzo di elementi arborei ed arbustivi.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e al minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità nell'uso di materiali, recupero delle acque, ....).
- Per le indicazioni relative alle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS02 – Norme di attuazione – Appendice I).

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

|   |             |
|---|-------------|
| Superficie Territoriale – S.T.                                | 4.039,00 mq |
| <b>Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito</b> |             |
| Indice Territoriale di base – I.T.b                           | 0,50 mq/mq  |
| Indice Territoriale perequativo/compensativo – I.T.cp         | 0,10 mq/mq  |

|   |                     |
|---|---------------------|
| Indice Territoriale totale – I.T.tot                | 0,60 mq/mq          |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SL max      | 2.423,00 mq         |
| Altezza massima – Hmax                              | 11,50 mt            |
| Numero piani abitabili fuori terra – N° p           | 3 piani fuori terra |
| Indice di Copertura – I.C. (% Superficie Fondiaria) | 40%                 |

#### Destinazioni funzionali

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Principali                | Uso Residenziale – UR/1  |
| Complementari/Compatibili | Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali. Usi Terziari. UT2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa. Edilizia Residenziale Pubblica – USP12 |
| Escluse                   | Tutte quelle non indicate in precedenza  |

#### Dotazioni aree di interesse pubblico

|   |   |
|---|---|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi  | 26,5 mq /abitante per la destinazione residenziale<br>70% per le destinazioni compatibili (commerciale, pubblici esercizi, terziario) |
| Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (95% residenza + 5% funzioni compatibili) | 874,5+85 = 959,5 mq   |
| Aree di interesse pubblico da cedere  | 636,5 mq  |
| Aree monetizzabili (quantità minima)  | 323,5 mq  |

- Le aree di interesse pubblico preferibilmente dovranno essere individuate e collocate nella parte sud dell'ambito, in continuità con quelle esistenti.

#### Modalità di intervento

- Fase preliminare di negoziazione ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare le migliori dotazioni di aree di interesse pubblico e definire il contributo dell'intervento all'attuazione del Piano dei Servizi.
- Piano Urbanistico Attuativo secondo le indicazioni di cui agli articoli 14, 15, 16 e 17 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista dall'art. 28 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- Possibilità di attuazione per sub-comparti, previa presentazione di masterplan unitario esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi pubblici e privati.





Schema progettuale indicativo ACR04

**ACR05 – Bondanello, Ovest via Gasparini**



Localizzazione ACR05

Inquadramento del contesto ambientale e territoriale

L'ambito coinvolge un'area collocata nella parte nord-ovest del nucleo urbano di Bondanello.

Si tratta di un'area attualmente libera da costruzioni, circondata da edifici a destinazione residenziale, con accessi da nord (via AVIS) e da sud (via Leghe Contadine).

Il pre-vigente PGT individuava l'area come "PEEP", all'interno del tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale.

La collocazione e la conformazione caratterizzano l'area come soluzione di completamento e ricucitura del tessuto urbano, con l'obiettivo di inserire destinazioni coerenti e compatibili con quelle circostanti esistenti.

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento si propone di confermare e consolidare la vocazione residenziale del nucleo urbano di Bondanello, promuovendo ed incentivando l'attività edilizia coerente e compatibile, completando tassello non edificato, intercluso tra tessuto urbano consolidato e aree agricole confinanti a nord.

Il progetto intende perseguire obiettivi finalizzati a :

- favorire interventi di completamento e densificazione del tessuto urbano;
- ridefinire il disegno delle aree di frangia urbana;
- migliorare la qualità e la presenza di aree di interesse pubblico al servizio dei residenti,
- migliorare la fruibilità degli spazi aperti all'interno del tessuto urbano (spazi e percorsi pedonali, verde, parcheggi, ...).

Misure di attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici. Interventi di mitigazione e compensazione

- Al fine dell'inserimento paesistico e della valutazione di incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla definizione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato, attribuendo qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- Nella progettazione urbanistica e ambientale, particolare attenzione dovrà essere riservata al posizionamento degli edifici in progetto, nei rapporti con la viabilità esistente (privilegiare l'accesso agli edifici da nord), le aree pubbliche e il tessuto urbano circostante.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio dal tessuto urbano edificato al contesto agricolo, oltre a prestare attenzione all'impatto paesistico degli interventi edilizi in termini costruttivi (altezza, distribuzione planimetrica, cromatismi e materiali di finitura).
- Nella parte nord-ovest, confinante con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi fasce tampone, ...), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole.
- Fasce di mitigazione con la presenza di elementi arborei ed arbustivi dovranno essere create in corrispondenza di aree di intervento confinanti con edifici residenziali.
- Le aree a parcheggio a raso dovranno garantire un adeguato inserimento ambientale e paesaggistico, anche attraverso l'utilizzo di elementi arborei ed arbustivi.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e al minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità nell'uso di materiali, recupero delle acque, ...).
- Per le indicazioni relative alle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS02 – Norme di attuazione – Appendice I).

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

|   |             |
|---|-------------|
| Superficie Territoriale – S.T.                                | 7.052,00 mq |
| <b>Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito</b> |             |
| Indice Territoriale di base – I.T.b                           | 0,60 mq/mq  |
| Indice Territoriale perequativo/compensativo – I.T.cp         | 0,10 mq/mq  |
| Indice Territoriale totale – I.T.tot                          | 0,70 mq/mq  |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SL max                | 4.936,00 mq |

|   |                     |
|---|---------------------|
| Altezza massima – Hmax                              | 11,50 mt            |
| Numero piani abitabili fuori terra – N° p           | 3 piani fuori terra |
| Indice di Copertura – I.C. (% Superficie Fondiaria) | 40%                 |

Destinazioni funzionali

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Principali                | Uso Residenziale – UR/1  |
| Complementari/Compatibili | Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali. Usi Terziari. UT2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa. Edilizia Residenziale Pubblica – USP12 |
| Escluse                   | Tutte quelle non indicate in precedenza  |

Dotazioni aree di interesse pubblico

|   |   |
|---|---|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi  | 26,5 mq /abitante per la destinazione residenziale<br>70% per le destinazioni compatibili (commerciale, pubblici esercizi, terziario) |
| Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (95% residenza + 5% funzioni compatibili) | 1775+173 = 1948,0 mq  |
| Aree di interesse pubblico da cedere  | 1292,0 mq   |
| Aree monetizzabili (quantità minima)  | 676,0 mq  |

- Le aree di interesse pubblico dovranno essere preferibilmente individuate e collocate nella parte sud, accessibili da via Leghe Contadine, compresa la riqualificazione delle aree pubbliche esistenti.

Modalità di intervento

- Fase preliminare di negoziazione ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare le migliori dotazioni di aree di interesse pubblico e definire il contributo dell'intervento all'attuazione del Piano dei Servizi.
- Piano Urbanistico Attuativo secondo le indicazioni di cui agli articoli 14, 15, 16 e 17 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista dall'art. 28 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- Possibilità di attuazione per sub-comparti, previa presentazione di masterplan unitario esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi pubblici e privati.



Schema progettuale indicativo ACR05

**ACE01 – Moglia, Est via Zucchi**



Localizzazione ACE01

Inquadramento del contesto ambientale e territoriale

L'ambito coinvolge un'area collocata nella parte nord del capoluogo.

Si tratta di un'area attualmente libera da costruzioni, collocata in continuità con il tessuto urbano a carattere produttivo.

Il pre-vigente PGT individuava l'area come "Ambito di Trasformazione – Atp05a – Moglia Nord-Ovest via Zucchi".

La collocazione e la conformazione caratterizzano l'area come soluzione di completamento e ricucitura del margine nord del tessuto urbano, con l'obiettivo di inserire destinazioni coerenti e compatibili con quelle circostanti esistenti.

#### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento si propone di completare l'edificazione del tessuto urbano destinato ad attività economiche, inserendo funzioni compatibili con le preesistenze. Particolare attenzione dovrà essere posta alle relazioni paesaggistiche ed ambientali con le aree agricole esistenti a nord dell'ambito di intervento.

Il progetto intende perseguire obiettivi finalizzati a:

- incrementare e qualificare la presenza di attività economiche nel territorio comunale;
- favorire interventi di completamento del tessuto urbano;
- garantire coerenza e compatibilità con il tessuto urbano circostante;
- offrire spazi a favore dell'ampliamento di attività esistenti, oppure dello spostamento di attività esistenti all'interno dei centri abitati e non più compatibili con i caratteri urbani degli stessi.

#### Misure di attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici. Interventi di mitigazione e compensazione

- Al fine dell'inserimento paesistico e della valutazione di incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla definizione di un rapporto equilibrato tra le aree produttive circostanti e il nuovo urbanizzato, al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio dal tessuto urbano edificato al contesto agricolo, oltre a prestare attenzione all'impatto paesistico degli interventi edilizi in termini costruttivi (altezza, distribuzione planimetrica, cromatismi e materiali di finitura).
- Lungo il lato nord, confinante direttamente con il sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi fasce tampone, ....), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole.
- In relazione alle caratteristiche ed alla tipologia della/e attività che si insedierà/insedieranno, particolare attenzione dovrà essere dedicata alla definizione della viabilità di accesso, adeguatamente dimensionata e rispettosa delle esigenze delle attività preesistenti a nord.
- Le aree a parcheggio a raso dovranno garantire un adeguato inserimento ambientale e paesaggistico, anche attraverso l'utilizzo di elementi arborei ed arbustivi.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e al minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità nell'uso di materiali, recupero delle acque, ....).
- Per le indicazioni relative alle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS02 – Norme di attuazione – Appendice I).

#### Parametri e indici urbanistici ed edilizi

|   |              |
|---|--------------|
| Superficie Territoriale – S.T.                                | 13.958,00 mq |
| <b>Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito</b> |              |
| Indice Territoriale di base – I.T.b                           | 0,60 mq/mq   |
| Indice Territoriale perequativo/compensativo – I.T.cp         | 0,10 mq/mq   |
| Indice Territoriale totale – I.T.tot                          | 0,70 mq/mq   |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SL max                | 9.771,00 mq  |
|   |              |
| Altezza massima – Hmax  | 12,50 mt     |



|   |                     |
|---|---------------------|
| Numero piani abitabili fuori terra – N° p           | 3 piani fuori terra |
| Indice di Copertura – I.C. (% Superficie Fondiaria) | 60%                 |

Destinazioni funzionali

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Principali                | Uso Secondario. US/1 – Industria e artigianato, US/2 – Artigianato di servizio e US/4 – Deposito a cielo aperto e magazzini |
| Complementari/Compatibili | Uso Terziario. UT. Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali  |
| Escluse                   | Tutte quelle non indicate in precedenza   |

Dotazioni aree di interesse pubblico

|  |   |
|--|---|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi   | 20 mq ogni 100 mq S.L. per destinazione secondaria<br>70% per le destinazioni compatibili (commerciale, pubblici esercizi, terziario) |
| Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo<br>(80% secondario + 20% funzioni compatibili) | 1759+684 = 2442,0 mq  |
| Aree di interesse pubblico da cedere all'esterno del<br>perimetro                              | 1221,0 mq   |
| Aree monetizzabili (quantità minima)   | 1221,0 mq   |

- Le aree di interesse pubblico dovranno essere preferibilmente individuate e collocate nella parte ovest dell'ambito di intervento.

Modalità di intervento

- Fase preliminare di negoziazione ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare le migliori dotazioni di aree di interesse pubblico e definire il contributo dell'intervento all'attuazione del Piano dei Servizi.
- Piano Urbanistico Attuativo secondo le indicazioni di cui agli articoli 14, 15, 16 e 17 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista dall'art. 28 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- Possibilità di attuazione per sub-comparti, previa presentazione di masterplan unitario esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi pubblici e privati.
- L'area dovrà essere progettata secondo i criteri e le indicazioni relative alle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate – APEA.



Schema progettuale indicativo ACE01

**ACE02 – Moglia, Nord via IV Novembre**

Localizzazione ACE02

Inquadramento del contesto ambientale e territoriale

L'ambito coinvolge un'area collocata nella parte nord del capoluogo.

Si tratta di un'area attualmente libera da costruzioni, collocata in continuità con il tessuto urbano a carattere produttivo.

Il pre-vigente PGT individuava l'area come "Ambito di Trasformazione – ATp06 – Moglia Nord-via IV Novembre".

La collocazione e la conformazione caratterizzano l'area come soluzione di completamento e ricucitura del margine nord del tessuto urbano, con l'obiettivo di inserire destinazioni coerenti e compatibili con quelle circostanti esistenti.

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento si propone di completare l'edificazione del tessuto urbano destinato ad attività economiche, inserendo funzioni compatibili con le preesistenze. Particolare attenzione dovrà essere posta alle relazioni paesaggistiche ed ambientali con le aree agricole esistenti a nord dell'ambito di intervento.

Il progetto intende perseguire obiettivi finalizzati a:

- incrementare e qualificare la presenza di attività economiche nel territorio comunale;
- favorire interventi di completamento del tessuto urbano;
- garantire coerenza e compatibilità con il tessuto urbano circostante;
- offrire spazi a favore dell'ampliamento di attività esistenti, oppure dello spostamento di attività esistenti all'interno dei centri abitati e non più compatibili con i caratteri urbani degli stessi.

Misure di attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici. Interventi di mitigazione e compensazione

- Al fine dell'inserimento paesistico e della valutazione di incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla definizione di un rapporto equilibrato tra le aree produttive circostanti e il nuovo urbanizzato, al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio dal tessuto urbano edificato al contesto agricolo, oltre a prestare attenzione all'impatto paesistico degli interventi edilizi in termini costruttivi (altezza, distribuzione planimetrica, cromatismi e materiali di finitura).
- Lungo il lato nord, confinante direttamente con il sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi fasce tampone, ....), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole.
- Le aree a parcheggio a raso dovranno garantire un adeguato inserimento ambientale e paesaggistico, anche attraverso l'utilizzo di elementi arborei ed arbustivi.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile, finalizzata al risparmio e al minor consumo di risorse (risparmio energetico, sostenibilità nell'uso de materiali, recupero delle acque, ....).
- Per le indicazioni relative alle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS02 – Norme di attuazione – Appendice I).

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

|   |                     |
|---|---------------------|
| Superficie Territoriale – S.T.                                | 5.364,00 mq         |
| <b>Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito</b> |                     |
| Indice Territoriale di base – I.T.b                           | 0,60 mq/mq          |
| Indice Territoriale perequativo/compensativo – I.T.cp         | 0,10 mq/mq          |
| Indice Territoriale totale – I.T.tot                          | 0,70 mq/mq          |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SL max                | 3.755,00 mq         |
|   |                     |
| Altezza massima – Hmax  | 12,50 mt            |
| Numero piani abitabili fuori terra – N° p                     | 3 piani fuori terra |

|   |     |
|---|-----|
| Indice di Copertura – I.C. (% Superficie Fondiaria) | 60% |
|---|-----|

Destinazioni funzionali

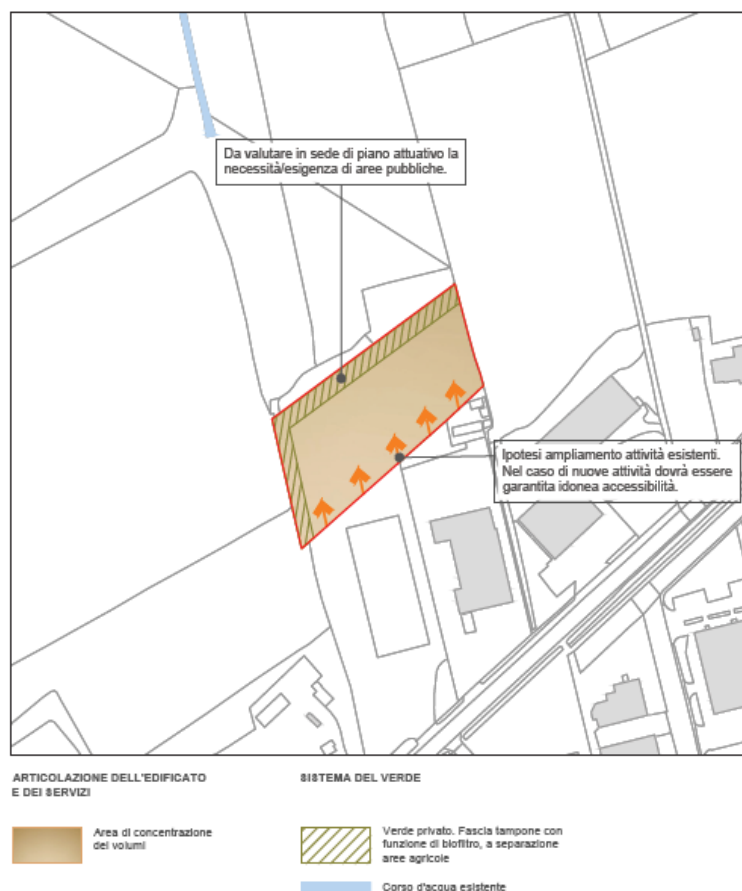
|                           |   |
|---------------------------|---|
| Principali                | Uso Secondario. US/1 – Industria e artigianato, US/2 – Artigianato di servizio e US/4 – Deposito a cielo aperto e magazzini |
| Complementari/Compatibili | Uso Terziario. UT. Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali  |
| Escluse                   | Tutte quelle non indicate in precedenza   |

Dotazioni aree di interesse pubblico

|  |   |
|--|---|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi   | 20 mq ogni 100 mq S.L. per destinazione secondaria<br>70% per le destinazioni compatibili (commerciale, pubblici esercizi, terziario) |
| Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo<br>(90% secondario + 10% funzioni compatibili) | 676+263 = 939,0 mq  |
| Aree di interesse pubblico da cedere   | 469,5 mq  |
| Aree monetizzabili (quantità minima)   | 469,5 mq  |

Modalità di intervento

- Fase preliminare di negoziazione ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare le migliori dotazioni di aree di interesse pubblico e definire il contributo dell'intervento all'attuazione del Piano dei Servizi.
- Piano Urbanistico Attuativo secondo le indicazioni di cui agli articoli 14, 15, 16 e 17 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano. In alternativa Permesso di Costruire Convenzionato.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista dall'art. 28 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- Possibilità di attuazione per sub-comparti, previa presentazione di masterplan unitario esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi pubblici e privati.
- L'area dovrà essere progettata secondo i criteri e le indicazioni relative alle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate – APEA.



Schema progettuale indicativo ACE02

#### 4.6. Elementi per la ridefinizione delle scelte urbanistiche

All'interno di un definito quadro di obiettivi strategici, assunti e declinati secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, il Piano delle regole individua una serie di azioni finalizzate a garantire lo sviluppo socio-economico e territoriale-ambientale di Moglia. A seguire verranno definite cardine per garantire un equilibrato e corretto sviluppo del territorio e, a seguire, azioni relative al tessuto urbano consolidato, differenziate per caratteri del tessuto e per destinazioni funzionali.

##### 4.6.1. Azioni e principi di carattere generale

###### Politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali

Il Documento di Piano definisce le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali e formula, in coerenza con gli obiettivi a valenza strategica prefissati e con le politiche per la mobilità, specifiche politiche di intervento e le linee di azione per la *residenza*, per le *attività produttive*, per il *settore della distribuzione commerciale*, che si collega strettamente agli obiettivi di riqualificazione delle centralità urbane.

Le strategie di prima individuazione riguardano il *sistema insediativo*, il *sistema della mobilità* e il *sistema territoriale e paesaggistico*, e risultano così esplicitati:

###### Sistema Insediativo



- ✓ privilegiare il recupero e il completamento dei tessuti urbani consolidati (riqualificazione del patrimonio esistente e rigenerazione urbana);
- ✓ valorizzare le preesistenze architettoniche storiche, soprattutto in ambito urbano;
- ✓ contenere il consumo di suolo per nuovi insediamenti (ricucire i margini degli abitati);
- ✓ disincentivare la proliferazione di situazioni di commistione tra destinazioni tra loro incompatibili, quali quelle residenziali/produttive;
- ✓ migliorare l'offerta dei servizi (riqualificazione dei servizi esistenti ed implementazione di nuovi servizi);
- ✓ incentivare la realizzazione di verde arborato in aree urbane libere dall'edificazione e l'impianto di boschi o vegetazione arborea nelle aree agricole.

#### **Sistema della mobilità**

- ✓ garantire il completamento e il miglioramento della rete viabilistica locale e di connessione sovralocale (bretella di raccordo in funzione di collegamento con la Cispadana);
- ✓ migliorare l'offerta di percorsi di mobilità lenta e di navigazione turistica.

#### **Sistema Territoriale e Paesaggistico**

- ✓ tutelare il paesaggio nelle sue componenti paesistiche e culturali, aumentando la sensibilità paesistica attribuibile, nonché nelle sue componenti ecosistemiche ed ecopaesistiche;
- ✓ valorizzare le risorse paesaggistiche e culturali, in particolare favorendo il riconoscimento identitario negli ambiti di paesaggio ad elevata valenza paesaggistica (cascine);
- ✓ aumentare la ricettività e l'ospitalità del territorio mantenendone al contempo i caratteri identitari e valorizzando le produzioni tipiche (pera IGP, grana padano, lambrusco, ecc);
- ✓ incentivare la realizzazione di verde arborato in aree urbane libere dall'edificazione e l'impianto di boschi o vegetazione arborea nelle aree agricole;
- ✓ qualificare i nuclei di antica formazione, i tessuti urbani e i nuclei sparsi di origine agricola (corti rurali);
- ✓ qualificare e valorizzare il ruolo multifunzionale dell'impresa agricola (incentivare gli agriturismi);
- ✓ mitigare e non peggiorare le situazioni di criticità e di rischio ambientale ed idrogeologico.

#### **La tutela, la conservazione ed il recupero dei nuclei storici**

L'obiettivo fondamentale è quello di preservare i caratteri distintivi del centro storico di Moglia, di Bondanello e dei nuclei sparsi di matrice storica, che sottendono un'operazione di promozione che può portare benefici in termini di sviluppo complessivo del territorio.

Evidenti le complessità da affrontare, considerato che tale obiettivo impone un programma di coerenza sotto il profilo dei criteri e delle modalità attuative da sviluppare nel Piano delle Regole.

Mantenimento dei sedimi storici, del sistema compositivo delle facciate principali, dei caratteri materici esteriori paiono elementi irrinunciabili. Inoltre è necessario tener conto dei centri e nuclei storici nel complesso, sia rispetto alla cornice definita dalla componente agricola che si sviluppa all'esterno del tessuto edilizio, sia rispetto ad un sistema insediativo recente non sempre coerente.

In questo contesto, il sistema del perimetro e della sua integrità assume valenza prioritaria.

Parimenti, l'apparato normativo di riferimento consentirà di coniugare i principi della tutela e della salvaguardia, ad effettive possibilità di sostenere ed incentivare la riqualificazione e il recupero del tessuto di matrice storica.

#### **Lo sviluppo sostenibile**

E' il riferimento al tipo di crescita che si intende promuovere: non preclusioni allo sviluppo, quanto piuttosto una maggiore consapevolezza nello sviluppo. Vi è la necessità di governare meglio i processi insediativi per evitare da un lato fenomeni di disordine, interferenza, conurbazione lineare e dall'altro sovradimensionamento delle previsioni insediative.

L'ulteriore e significativa riduzione della capacità insediativa del Piano testimonia un'attenzione a garantire prospettive di sviluppo più coerenti e correlate con i sistemi urbani principali e i nuclei sparsi che caratterizzano il territorio di Moglia: in tal senso non sono state confermate alcune previsioni edificatorie e quelle confermate sono riconducibili all'esigenza di completare un disegno urbano il più possibile compatto e meno sfrangiato e frammentato, evitando proposizioni ai margini. Vi è anche una duplice opzione strategica di sviluppo nelle scelte di Piano: la prima riguarda l'indicazione di ambiti di trasformazione esclusivamente per lo sviluppo e il potenziamento del sistema delle attività economiche e la seconda riguarda l'indicazione di ambiti di rigenerazione urbana che intervengono su ambiti degradati, sottoutilizzati e dismessi collocati all'interno del tessuto urbano ed in ambito agricolo.

#### **Ambiente, paesaggio e agricoltura**

Le indicazioni emerse dalla descrizione del quadro conoscitivo hanno evidenziato come relativamente al sistema dei valori paesistico-ambientali esiste una elevata qualità che deve essere tutelata e valorizzata. La matrice delle strategie ha inoltre evidenziato come debba essere perseguita la promozione di una strategia di valorizzazione che punti al riconoscimento del valore complessivo dell'ambiente e del paesaggio comunale. Le azioni da prevedere sono riconducibili a:

- orientare le strategie di tutela, valorizzazione e promozione turistica, differenziandole per le distinte componenti del sistema rurale e paesistico e ambientale. Questa azione dovrà promuovere la fruizione estesa dei valori paesistici ed ambientali diffusi;
- definire ambiti ad elevata protezione garantendo le relazioni con gli elementi antropici presenti. Questa azione si propone di tutelare le aree di pregio naturalistico e paesistico presenti nel territorio comunale;
- definire ambiti a protezione differenziata distinguendo le modalità di tutela, in modo da porsi in relazione con gli elementi urbani rilevanti presenti. Queste azioni si propongono di tutelare elementi differenti che svolgono un ruolo rilevante nel sistema paesistico ambientale. Gli elementi individuati sono:
  - ✓ le aree del reticolo idrografico principale e minore, nonché la relativa fascia di rispetto da assumere per la promozione di politiche di salvaguardia, di sicurezza e di connessione ecologica;
  - ✓ le aree e gli elementi di pregio storico-architettonico-paesistico che rappresentano ambiti di valore da tutelare e promuovere per una estesa fruizione paesistica;
  - ✓ la tutela e la valorizzazione dei manufatti idraulici presenti sul territorio, parte del Museo lineare delle bonifiche;
  - ✓ le strade arginali del fiume Secchia e dei canali principali, quali sistemi di fruizione panoramica da valorizzare quali luoghi notevoli del paesaggio comunale;
  - ✓ i capisaldi del territorio rurale, i punti panoramici e i percorsi storico-vedutistici da assumere quale riferimento per la strutturazione di un articolato sistema di relazioni di valore paesistico;
  - ✓ gli edifici o aree di sottoposte a vincolo monumentale e gli edifici di pregio in area extra-urbana, in particolare l'importante e significativo patrimonio delle corti agricole, quale testimonianza urbanistica, edilizia ed architettonica di corretto e coerente utilizzo del territorio;

- individuare azioni finalizzate al fare interagire le differenti componenti del sistema fisiconaturale promuovendo la costruzione della rete ecologica. L'obiettivo è l'inserimento all'interno di uno strutturato sistema di siti e aree protette di livello regionale e provinciale, già avviato con gli ambiti a protezione totale e differenziata. Al riguardo si individuano:
  - ✓ le linee di connessione forte che rappresentano la trama della rete principale a cui assicurare continuità anche in coerenza con il progetto di Rete Ecologica Regionale;
  - ✓ le connessioni deboli, che rappresentano delle potenziali aste di connessione e possono assumere un valore rilevante nel disegno della rete alla scala locale;
  - ✓ le connessioni verso i territori contermini che devono assicurare un adeguato collegamento con i nodi della rete posti esternamente la territorio;
  - ✓ i varchi d'area e puntuali che rappresentano elementi di criticità per cui prevedere una azione di protezione e di tutela;
- cogliere le opportunità ambientali paesaggistiche ed agricole favorendo la localizzazione di funzioni terziarie e di servizio di tipo turistico-ricettivo. Queste attività, che dovranno essere verificate come ecocompatibili, potranno essere orientate al favorire il consolidarsi di iniziative turistiche "leggere", orientate al sostegno delle iniziative di valorizzazione della fruizione dei valori storico-paesistico-ambientali del territorio. Gli ambiti interessati sono principalmente le aree della rete ecopaesistica provinciale integrata; in questi ambiti le iniziative potrebbero essere orientate al radicamento di attività rivolte ad una utenza turistico-ricreativa ed eventualmente prevedere il riuso di edifici non più funzionali alle attività agricole.

#### **Intervenire per una migliore qualità del tessuto edilizio e del paesaggio**

In base alle caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto urbano, si intende promuovere e incentivare interventi nel tessuto consolidato, nel rispetto delle norme stabilite dal Piano delle Regole e in coerenza con i caratteri tipologici e morfologici del contesto di appartenenza, tenendo in debita considerazione le densità esistenti, le altezze degli edifici, gli allineamenti stradali, i rapporti tra spazi privati e spazi pubblici.

Parimenti si intende accompagnare verso destinazioni residenziali, gli ambiti artigianali collocati all'interno del tessuto urbano consolidato e in prossimità di zone ed ambiti a prevalente destinazione residenziale.

#### **La salvaguardia e la valorizzazione del territorio e del paesaggio**

La salvaguardia e la valorizzazione del territorio necessita di una progettazione urbana e architettonica di qualità che presti particolare attenzione al contesto.

E' necessario orientare la progettazione e la costruzione nei luoghi più compatibili, con dimensioni e materiali in armonia con il contesto, con l'obiettivo di valorizzare le qualità paesistiche e storiche.

Inoltre, le scelte di piano dovranno orientarsi al fine di:

- dare continuità alla rete ecopaesistica provinciale;
- garantire la continuità ai percorsi ciclopeditoni di livello territoriale, al fine di inserire Moglia nel sistema dei percorsi di livello europeo, nazionale e regionale (Percorsi ciclabili "Sole", "Mantova-Peschiera del Garda" e "Sentiero del Po", per citare i più importanti);
- valorizzare le aree agricole, con riconosciute qualità paesistiche e storico-archeologiche, come luoghi di una produzione agricola compatibile con gli obiettivi ecologici e paesaggistici.

Sulla base dei caratteri del paesaggio, ed in relazione alle indicazioni contenute nei documenti di pianificazione di livello regionale e provinciale, il territorio agricolo di Moglia è stato suddiviso nelle

seguenti tipologie di aree in relazione al valore naturalistico, ambientale, paesaggistico e per l'attività agricola:

- aree di salvaguardia ad elevata valenza ambientale e paesaggistica, corrispondenti alle aree lungo e prossime al corso del fiume Secchia e l'intera parte a sud del canale Fossa Parmigiana, fino al confine comunale;
- aree agricole di salvaguardia a moderata valenza paesaggistica, corrispondenti alle aree lungo il canale della Bonifica Parmigiana Moglia, che attraversa in posizione quasi baricentrica, da nord a sud, il territorio comunale;
- aree agricole strategiche ad elevata caratterizzazione produttiva, interessano la maggior parte del territorio comunale;
- aree agricole di interazione tra città e campagna, costituiscono ambiti di salvaguardia a corona dei nuclei edificati principali di Moglia e di Bondanello;
- aree agricole di interazione per l'inserimento ambientale e paesaggistico della prevista connessione stradale con l'Autostrada Regionale Cispadana, previsto nella parte sud-ovest del territorio comunale.

#### **4.6.2. Il disegno di piano: gli ambiti funzionali del Piano delle Regole**

In termini di condizioni spaziali, il PGT2025 definisce un "disegno di piano" in risposta a condizioni sedimentate nel tempo (ad esempio il tema prioritario del consumo di suolo e la definizione dei progetti infrastrutturali di livello sovralocale) e nuove condizioni emergenti (derivate dalle analisi preliminari, dal quadro delle istanze dei cittadini e dalle nuove progettualità messe in campo dall'Amministrazione Comunale). In particolare si evidenziano le seguenti questioni aperte:

- i temi della riqualificazione, riassetto e rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo;
- la tutela e valorizzazione dei beni storici-architettonici, dell'ambiente-paesaggio urbano e rurale;
- la previsione e attuazione di una rete completa dei percorsi ciclabili e pedonali, con l'obiettivo di creare adeguati collegamenti in ambito urbano e con i nuclei sparsi, oltre a garantire la fruibilità del territorio;
- lo sviluppo del sistema economico e produttivo, mediante il completamento degli interventi in corso di attuazione, nella parte centrale del territorio comunale;
- la definizione di un compiuto progetto di creazione di Rete Ecologica Comunale, coerente con il livello provinciale e regionale di reti ecologiche e di reti verdi;
- la necessità della semplificazione normativa ed attuativa per dare avvio ad interventi mirati di riuso e recupero del tessuto urbano consolidato.

Le tavole con le previsioni di Piano, PR07a/b/c/d – Ambiti funzionali di applicazione delle regole, interpretano urbanisticamente la delibera di Linee d'indirizzo del PGT e quindi i temi strategici del PGT, che l'Amministrazione Comunale ha individuato nei propri atti di indirizzo politico-amministrativo. A seguire si riportano la legenda comune e l'estratto delle tavole dei singoli settori urbani.



Figura 04.12 – Estratto Tavola PR07 – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Legenda



Figura 04.13 – Estratto Tavola PR07a – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settore Nord-Ovest



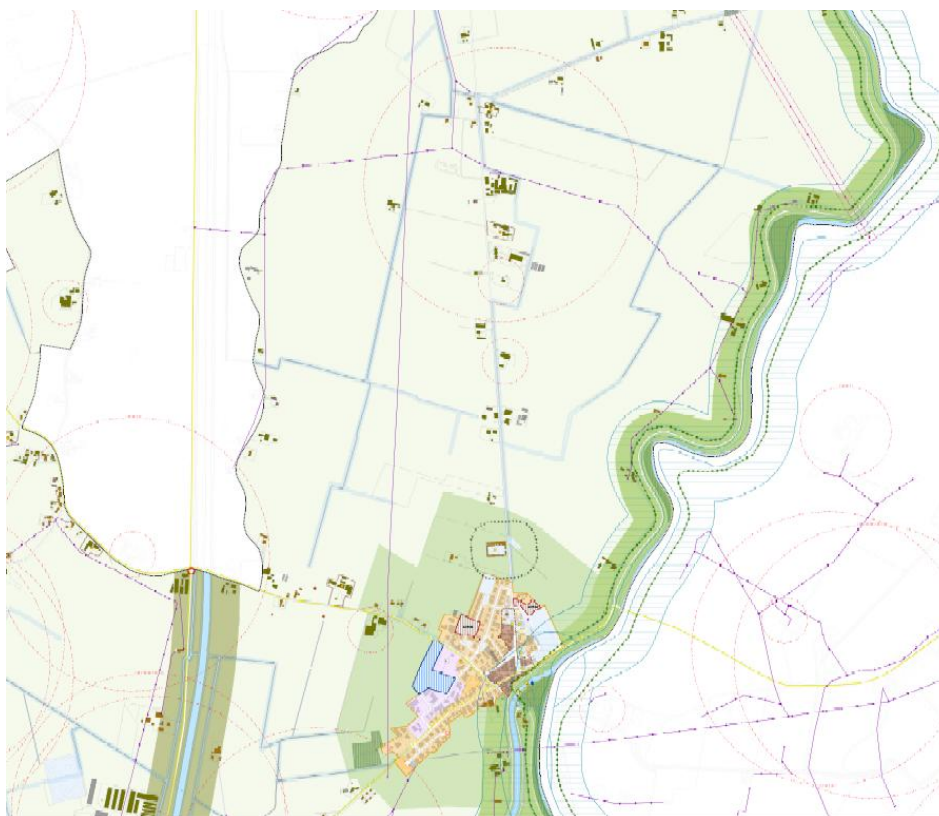


Figura 04.14 – Estratto Tavola PR07b – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settore Nord-Est

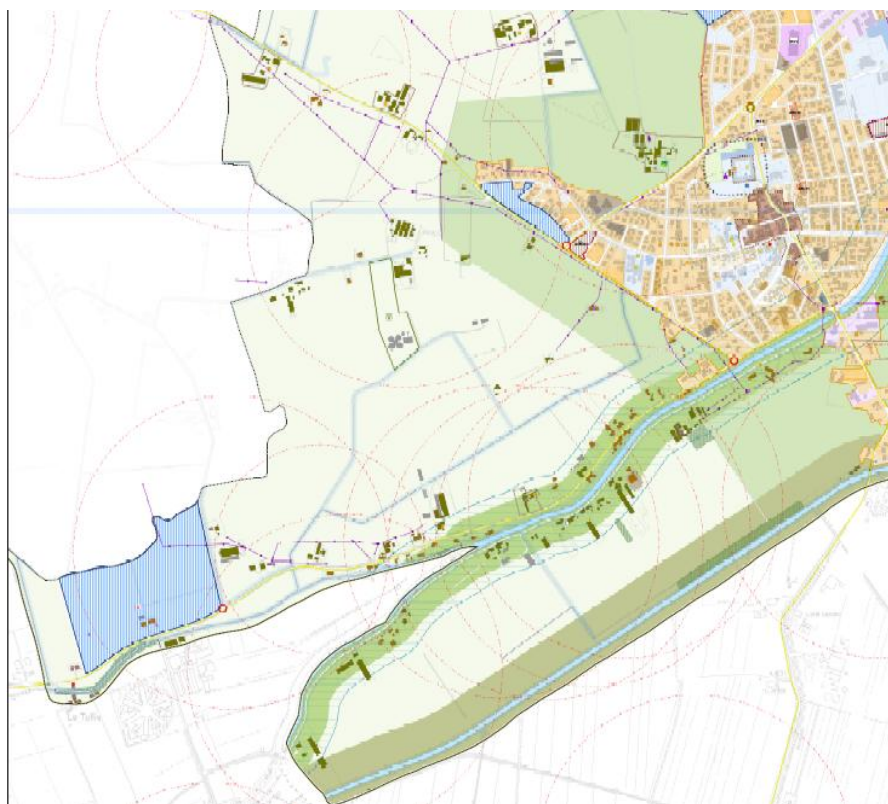


Figura 04.15 – Estratto Tavola PR07c – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settore Sud-Ovest



Figura 04.16 – Estratto Tavola PR07d – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settore Sud-Est

#### 4.6.3. Azioni per lo sviluppo del tessuto urbano consolidato

Le scelte del PGT2024 confermano la strategia orientata alla ricerca di un maggior equilibrio dell'assetto insediativo tra le varie parti del territorio, di un coerente completamento del tessuto urbano e sul contestuale innalzamento qualitativo dei caratteri ambientali ed edilizi del tessuto urbano, ridefinendo identità e riconoscibilità per le singole parti del territorio, restituendo compiutezza e limiti certi ai fronti degli abitati verso la campagna, separando, ove possibile, gli elementi di congestione, recuperando un antico e fecondo rapporto tra paesaggio agrario comunque antropizzato e insediamento umano.

Per quanto riguarda il sistema urbano esistente, per il tessuto urbano a prevalente presenza di destinazioni residenziali, il PGT prevede le seguenti azioni:

##### Il tessuto urbano storico

- tutela, salvaguardia, valorizzazione del tessuto storico, del patrimonio storico-artistico-ambientale e tipologico-tradizionale;
- mantenimento e valorizzazione della struttura abitativa e dei caratteri architettonici e tipologici degli edifici, nonché delle caratteristiche ambientali complessive di corti e isolati;
- interventi sugli edifici esistenti: consolidamento strutturale, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale degli edifici;
- restauro ambientale degli edifici in buono stato di conservazione;

- recupero ad usi compatibili degli edifici degradati, dismessi e/o sottoutilizzati e abbandonati;
- recupero delle corti: recupero generale degli spazi liberi intervenendo anche sulle *texture* (utilizzo dei materiali);
- incentivazione e, ove necessario, imposizione per la demolizione dei volumi accessori e di servizio restituendo alle corti gli spazi così liberati;
- controllo dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.

L'obiettivo complessivo è riutilizzare in modo organico i contenitori vuoti esistenti nel tessuto di antica formazione. Questi interventi potranno riguardare la trasformazione di singoli elementi che si presentano come non utilizzati o sottoutilizzati. Gli interventi dovranno essere preceduti da una verifica della rilevanza di significato storico e dovranno comunque assicurare, in modo proporzionale all'entità della trasformazione, un contributo al miglioramento della fruizione del nucleo urbano. Gli ambiti interessati sono quelli dei nuclei urbani di antica formazione e di interesse morfo-tipologico.

#### **Interventi sul tessuto edilizio esistente**

Sono riconducibili agli interventi di completamento dei lotti liberi ed inedificati all'interno del tessuto urbano consolidato, con funzioni residenziali e produttive/artigianali, a seconda dell'ambito territoriale di appartenenza dell'intervento.

Il Documento di Piano, riconferma le potenzialità edificatorie degli indici dei pre-vigenti PGT e le possibilità edificatorie negli interventi di completamento, fermo restando un possibile sottoutilizzo degli indici, non sono tali da incidere significativamente sul dimensionamento, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo, utilizzando al meglio le parti di territorio già infrastrutturate e dotate dei necessari servizi (densificazione del tessuto edilizio) e completando il tessuto urbano edificato.

Le determinazioni relative al sistema residenziale si possono schematicamente presentare come articolate a partire da tre azioni:

- prevedere trasformazioni che permettano di ridisegnare, completare o ricomporre parti di città prevedendo ambiti di trasformazione da attuare con atti di programmazione unitari. Questi interventi potranno riguardare ambiti già urbanizzati o parzialmente completati, dovranno tendere ad assicurare una forma urbana unitaria. Gli interventi dovranno comunque assicurare un contributo alla dotazione di servizi pubblici e consentire di ridurre gli elementi di problematicità presenti nel territorio;
- prevedere interventi di completamento che permettano addizioni urbane, di limitate dimensioni, funzionali al dare risposta a problematiche di crescita puntuali. Questi interventi potranno riguardare ampliamenti finalizzati alla ricomposizione e/o al completamento dei tessuti esistenti e ad una attenta verifica delle interferenze generate con il patrimonio di naturalità presente in ambiti prossimi all'urbanizzato;
- prevedere interventi puntuali di completamento unicamente funzionali al dare risposta a problematiche di crescita puntuali evidenziate. Questi interventi potranno riguardare addizioni puntuali finalizzate alla ricomposizione e/o alla saturazione dei tessuti esistenti. Gli ambiti interessati sono principalmente quelli dei nuclei sparsi in ambito agricolo.

#### **Qualificazione del tessuto edificato e definizione della forma urbana**

Il PGT2024 recepisce ed applica al sistema urbano di Moglia le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Mantova e relative ai criteri localizzativi, come riportato nelle tavole del quadro conoscitivo<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Vedi Tavola DP02.4. del PGT2025.



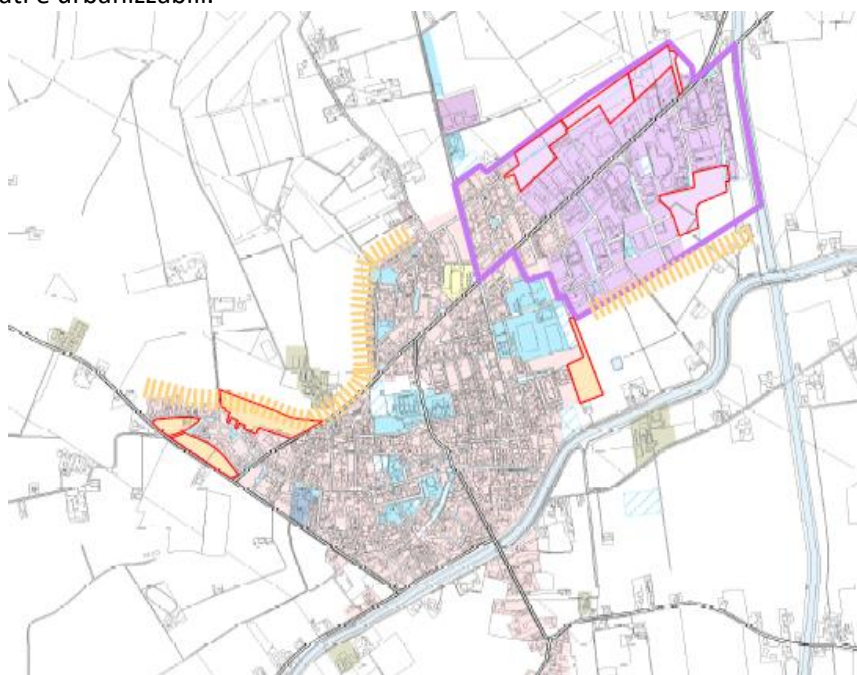
### Ambiti di interazione con il sistema insediativo

Relativamente alle indicazioni normative inerenti gli ambiti di interazione con il sistema insediativo, per i nuclei urbani di Moglia, appare opportuno segnalare differenti soluzioni:

- una soluzione che, operando in analogia con le indicazioni adottate per la definizione delle strategie insediative dei centri urbani, definisce in modo puntuale i margini di interazione con i valori del territorio rurale;
- una seconda soluzione che, riprendendo una prassi consolidata nelle esperienze di pianificazione comunale definisce un buffer di attenzione entro cui valutare le interferenze reciproche che si sviluppino tra sistema urbano e sistema agricolo. Questa fascia potrebbe avere dimensioni differenti entro cui verificare livelli di interazioni diversi;
- una terza soluzione che verificando puntualmente le situazioni insediative dei comuni, permetta di individuare quali ambiti si pongono in diretta relazione con il tessuto urbano e con le aree urbanizzabili.

### Margini di interazione

Sono definibili in analogia con quanto previsto per i margini urbani a media permeabilità (linea tratteggiata arancione), i margini di salvaguardia dei valori ambientali (linea tratteggiata verde e i nuclei urbani caratterizzati da processi di conurbazione arteriale (linea tratteggiata blu), riportati nella **Figura 04.17**. per Moglia e nella **Figura 04.18**. per Bondanello. Rappresentano un elemento esplicito di separazione tra gli ambiti prioritariamente e/o esclusivamente dedicati all'attività agricola, come individuati con riferimento alle specifiche caratterizzazioni degli ambienti rurali e gli ambiti urbanizzati e urbanizzabili.



**Figura 04.17 – Estratto Tavola DP02.4 – Moglia. Sistema insediativo, produttivo e dei servizi**

Il PTCP procede ad una prima individuazione di questi elementi; la progressiva implementazione potrà avvenire a partire dalla attuazione delle scelte insediative contenute nei PGT e dalla realizzazione delle progettualità ambientali, paesistiche ed infrastrutturali previste dal Piano, con conseguente aggiornamento e qualificazione delle indicazioni del PTCP.



Figura 04.18 – Estratto Tavola DP02.4 – Bondanello. Sistema insediativo, produttivo e dei servizi

#### Buffer di attenzione

La soluzione proposta riprende una prassi consolidata nelle esperienze di pianificazione comunale che spesso definiscono un buffer di attenzione entro cui sono previste limitazioni all'insediamento ed all'espansione delle attività produttive agricole. In questo modo si viene a determinare una zona filtro entro cui l'interazione tra ambiente urbano ed attività produttiva viene valutata in modo da ridurre le interferenze reciproche che si potenzialmente si possono sviluppare.

Per l'individuazione di questa "fascia di interazione" si assume spesso come riferimento la distanza minima di distanza prevista dal Regolamento Locale di Igiene per le attività zootecniche.

Il PGT2025 individua un'apposita fascia indicata come "*Zona E2 – Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo*", che circonda l'abitati di Moglia (**Figura 04.19.**) e di Bondanello (**Figura 04.20.**). La trasformabilità di questa fascia di interazione è possibile fermo restando le attenzioni di cui agli indirizzi normativi relativi ai margini urbani a bassa e media permeabilità.





Figura 04.19 – Moglia. Buffer di attenzione e fascia di interazione



Figura 04.20 – Bondanello – Buffer di attenzione e fascia di interazione

Ambiti in diretta relazione con il tessuto urbano

Si tratta delle zone rurali, riconducibili ad ambienti rurali precedentemente individuati, che si pongono in diretta relazione con i centri urbani e le aree edificate esistenti e/o previste dalla pianificazione comunale. In queste aree, in considerazione del rapporto di contiguità e/o

connessione con l'urbanizzato, la continuità dell'attività primaria assume particolare importanza in relazione agli effetti benefici garantiti dalla permanenza dell'agricoltura a vantaggio della popolazione urbana insediata, sia in termini di equilibratore di effetti ambientali nocivi, soprattutto nel caso di attività agricole esistenti prossime al tessuto urbano, sia in termini di erogazione di servizi ecosistemici alla collettività assicurati dallo sviluppo multifunzionale dell'attività agricola.

L'individuazione di tali ambiti è ottenuta a partire dalla identificazione dei limiti dell'urbanizzazione esistente e/o prevista dalla pianificazione comunale per i nuclei urbani di Moglia (**Figura 04.21.**) e per Bondanello (**Figura 04.22.**); per questi ambiti potranno essere definiti criteri progettuali da assumere come riferimento per la formulazione di una corretta e coerente definizione delle ipotesi di crescita del sistema insediativo. In questi contesti potranno essere puntualmente verificate, in una logica di reciprocità, le interferenze che le strutture produttive agricole generano verso il sistema insediativo e viceversa.

Alla base della strategia comunale è assunta una concezione di rigenerazione che supera la sola dimensione di riqualificazione fisico-estetica dei luoghi pubblici, aprendo alla dimensione immateriale per il raggiungimento degli obiettivi di coesione sociale, capacitazione civica e valorizzazione identitaria: queste azioni, anche alla luce degli scenari di nuovi elementi di attrattività territoriale, potrebbero credibilmente portare all'insediamento di nuova popolazione e all'aumento dei flussi turistici; creando un processo circolare di progressivo aumento degli investimenti privati, sia in termini di rigenerazione dell'ambiente costruito, che di ulteriore arricchimento di iniziative di carattere economico.



Figura 04.21 – Moglia – Ambiti e fascia di interazione con il sistema insediativo



Figura 04.22 – Bondanello – Ambiti e fascia di interazione con il sistema insediativo

Per quanto riguarda il sistema delle attività economiche, produttive, artigianali, commerciali, espositive e di servizio, insediate prevalentemente nella parte centrale nord ed est del centro urbano di Moglia, il PGT2025 si pone l'obiettivo di incrementare la presenza di attività economiche, privilegiando la multifunzionalità e la qualità delle funzioni da insediare: è confermata la presenza di diversi ambiti di completamento che prevedono un significativo potenziamento della presenza di attività economiche (artigianali, produttive, logistiche, espositive, terziarie, commerciali e servizi), collocati in prossimità della rete viabilistica di livello sovralocale, privilegiando l'eventuale rilocalizzazione di attività già presenti sul territorio. Non è esclusa, inoltre, la possibilità di realizzare spazi ed attrezzature a servizio delle attività economiche esistenti e previste.

Per quanto riguarda il tessuto urbano a prevalente presenza di attività economiche, il PGT prevede le seguenti azioni:

#### **Le attività terziario/commerciali e produttive**

- completare le opportunità insediative previste dai piani precedenti, realizzando ambienti insediativi completi ed equilibrati, orientati alla sostenibilità;
- sostenere il tessuto di piccole e medie imprese e delle eccellenze presenti sul territorio, garantendo un elevato e qualificato mix funzionale, favorendo l'insediamento di nuove attività economiche;
- promuovere l'insediamento di nuove attività commerciale e terziarie che potrebbero insediarsi, anche alla luce delle trasformazioni e riorganizzazioni in atto nel sistema produttivo e agroindustriale provinciale, in modo da valorizzare l'accessibilità generata dalle dotazioni infrastrutturali presenti e future. Questi interventi dovranno essere pensati in modo funzionale a valorizzare le aree direttamente connesse con le infrastrutture viabilistiche, ed al contempo essere verificate per non interferire con il sistema delle relazioni locali;
- privilegiare e sostenere la realizzazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate – APEA, destinate ad attività produttive che mirano a promuovere uno sviluppo sostenibile, sia dal punto di vista ambientale che economico;
- cogliere le opportunità presenti nel sistema urbano, legate a disponibilità residue o di sottoutilizzo, favorendo il localizzarsi di nuove attività economiche. Questi interventi, che

riguarderanno il completamento di ambiti già urbanizzati, prevederanno una attenta verifica delle interferenze generate sia con il sistema della mobilità, che con il patrimonio di naturalità presente;

- incentivare l'insediamento di attrezzature ricettive a servizio dei fruitori del sistema ambientale (Bed & Breakfast, agriturismi e ricettività diffusa), quali spazi di ristoro e annessi, garantendo una qualità sia dal punto di vista architettonico, che dell'ambiente urbano;
- incentivare l'insediamento di attività produttive compatibili a basso impatto ambientale, che consentano di superare la marginalità, incrementare le risorse a disposizione dell'amministrazione e creare presupposti di effettivo rilancio.

Alla luce degli elementi di specificità segnalati dal quadro conoscitivo ed in modo coerente con le indicazioni regionali, si sono inoltre individuate due differenti azioni relativamente al settore commerciale:

- valorizzare le iniziative di riqualificazione e promuovere le condizioni per allargare la fruizione in modo da attrarre utenze extralocali. Questo significa lavorare soprattutto sul tema del miglioramento della qualità della fruizione del nucleo centrale prevedendo il potenziamento dei parcheggi di prossimità, l'ampliamento dell'accessibilità ed assicurare una fruibilità ampia e sicura;
- completare e qualificare la rete commerciale esistente favorendo, attraverso le trasformazioni urbane previste, l'inserimento di funzioni commerciali in modo mirato al completamento dell'offerta. Questo significa prevedere negli ambiti di trasformazione spazi commerciali da dedicare alla predisposizione di una offerta commerciale maggiormente strutturata e qualificata, in grado di dare maggiore risposta alla domanda locale.

#### **4.7. Strategie di intervento per la rigenerazione urbana**

##### **4.7.1. Obiettivi di rigenerazione urbana**

Obiettivo della normativa regionale è facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente, completando la strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo: l'obiettivo della legge sulla rigenerazione punta a promuovere gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici, con particolare attenzione a quelli abbandonati, per riqualificare le aree dismesse e riconnetterle con il territorio circostante.

Le modifiche apportate al comma 2, lett. "e quinquies" dall'art. 3, comma 1, lett. i) legge regionale n. 18/2019 sono mirate a rafforzare i concetti generali sulla sostenibilità dello sviluppo economico e sociale e sulla messa in sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente; nel Documento di Piano dovranno essere individuati gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione anche con rappresentazioni grafiche di scala adeguata, lasciando ai singoli piani la modalità con cui descrivere e disciplinare gli ambiti di rigenerazione. I contenuti degli ambiti della rigenerazione urbana dovranno essere coerenti con quelli della Carta del Consumo di Suolo, di cui all'art. 10, comma 1, lett. "e bis".

Gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale sono, ai sensi dell'art. 8 lettera e- quinquies) della l.r. n. 12/2005 e s.m.i., quelli per i quali i comuni prevedono specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e

l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

La rigenerazione è definita inoltre, nell'art. 2 comma 1 lettere e ed e bis della l.r. n. 31/2014 e s.m.i., come:

- **rigenerazione urbana:** insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;
- **rigenerazione territoriale:** insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali.

Il PGT2025, riprendendo quanto già indicato dal vigente PGT, proporrà condizioni per avviare processi di trasformazione finalizzati a migliorare la qualità urbana e capaci di portare a soluzione storiche problematiche di compatibilità tra funzioni. Una città che vuole accompagnare lo sviluppo puntando sulla rigenerazione urbana e la qualità, dovrà attivare processi di recupero e rinnovamento diffuso.

Moglia dovrà diventare più sostenibile, riducendo significativamente il consumo di suolo e valorizzando le risorse naturali, mettendo al centro la qualità, la tutela dell'ambiente e del territorio quali fattori essenziali da cui ripartire. Il delicato rapporto tra spazio aperto e costruito dovrà essere gestito con attenzione, come le differenti fragilità ambientali che necessitano di particolare concentrazione e politiche volte all'adattamento della città ai cambiamenti climatici.

La rigenerazione dovrà quindi essere considerata come occasione non solo per trasformare e in parte riqualificare dal punto di vista paesaggistico aree e quartieri irrisolti, degradati e dismessi, ma anche per riverberare le ricadute anche dal punto di vista sociale, delle pratiche d'uso e infrastrutturali.

Il PGT2025 da un lato individua alcuni ambiti degradati rilevanti e dall'altro definisce porzioni omogenee di territorio come Ambiti di Rigenerazione Urbana. Vi è il tentativo di sviluppare il concetto di "Rigenerazione urbana" come strumento adeguato, così che la riqualificazione di una singola area non si limiti al proprio "recinto fisico" ma abbia ricadute sul contesto urbano circostante. In tal senso, la riqualificazione va colta come opportunità dalle implicazioni più estese e deve, dunque, riguardare parti di città da riqualificare sul lungo periodo. In questo modo sarà possibile definire l'assetto urbano che configura la città, attribuendo ad ogni parte uno specifico ruolo, in ragione della propria identità.

Lo scenario strategico poggia dunque su alcune leve, che racchiudono gli indirizzi e le conseguenti azioni del Piano.

All'interno di ambiti territoriali di ampie dimensioni (**Figura 04.23.**), sono individuati le seguenti leve di intervento:

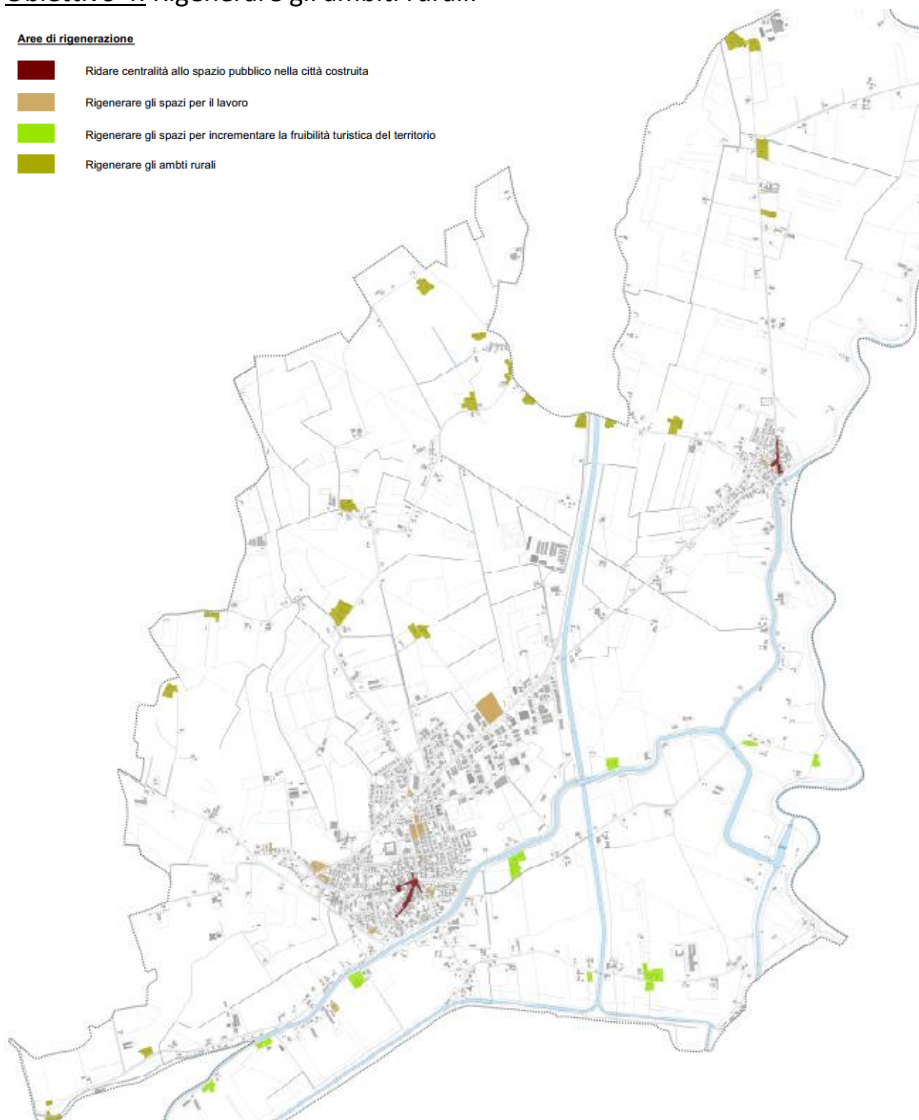
Obiettivo 1: Ridare centralità allo spazio pubblico nella città costruita



Obiettivo 2: Rigenerare gli spazi per il lavoro

Obiettivo 3: Rigenerare gli spazi per incrementare la fruibilità e la ricettività del territorio

Obiettivo 4: Rigenerare gli ambiti rurali.



**Figura 04.23 – Obiettivi di rigenerazione urbana e territorio. Individuazione degli ambiti**

Con l'obiettivo di superare la visione della città per parti, il PGT2025 propone una serie di incentivi volti ad attivare, all'interno di Ambiti di Rigenerazione, la ricomposizione e la riorganizzazione diffusa della città esistente, nonché il ripristino delle connessioni ecologiche nei punti di interruzione causate da infrastrutture o insediamenti. L'individuazione degli ARU risponde ad una serie di criticità riguardanti aree degradate e dismesse, parti incoerenti di tessuto urbano, qualità dei suoli e mancanza di qualità urbana degli spazi pubblici.

Per gli ARU viene prevista una politica di incentivazione che va ad aggiungersi alla disciplina di ogni specifico tessuto come ulteriore possibilità per riqualificarsi.

Da definire durante la fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, le azioni per accedere all'incremento volumetrico sono:

- riqualificazione degli spazi pubblici considerando all'interno di questa famiglia sia le piazze – zone pedonali che sede stradale e/o spazi per la sosta;
- il ricorso all'utilizzo di concorsi progettuali per interventi strategici da attuarsi con il concorso dei privati;
- acquisizione dei diritti volumetrici generati nelle aree inserite nel Piano dei Servizi ed in quelle di valore ambientale – ecologico;
- edilizia residenziale: quota superiore al 20% della Superficie Lorda negli interventi di nuova costruzione o cambi d'uso verso il residenziale;
- attività commerciali di vicinato al piede degli edifici;
- interventi di potenziamento/riqualificazione del verde e realizzazione di percorsi ciclo – pedonali.

#### **4.7.2. Indicazioni di carattere generale**

All'interno del tessuto urbano consolidato il PGT individua una serie di ambiti di rigenerazione/riassetto e riqualificazione del tessuto urbano consolidato, con l'obiettivo di valorizzare e migliorare la qualità urbanistica e ambientale dell'edificato. In relazione alla complessità degli interventi, ed alla necessità di garantire coerenze e compatibilità con il tessuto urbano esistente, questo paragrafo definisce una serie di prescrizioni/indicazioni di carattere generale che dovranno essere verificate e rispettate in sede di predisposizione degli strumenti attuativi, piani urbanistici oppure permessi di costruire convenzionati.

Come riportato puntualmente all'interno delle singole schede urbanistiche, a seguire sono indicate le prescrizioni particolari più significative, finalizzate a migliorare la qualità complessiva degli interventi e garantire benefici di interesse pubblico, superiori a quelli minimi previsti dalla normativa:

- nella progettazione urbanistica dovrà essere attentamente valutato l'inserimento dei nuovi edifici rispetto al contesto urbano preesistente;
- l'attuazione è prevista attraverso Permesso di Costruire Convenzionato;
- trattandosi di zone inserite all'interno del tessuto urbano, l'attuazione degli interventi è occasione per verificare, riqualificare e razionalizzare il sistema dei servizi urbani;
- ove siano presenti corsi d'acqua, dovrà essere mantenuta e potenziata la vegetazione di ripa esistente;
- lungo i lati confinanti direttamente con aree agricole, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (fasce tampone, filari, siepi, ...), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi e paesaggistici con le preesistenze agricole;
- la progettazione della viabilità interna dovrà prevedere l'impianto di essenze arboree ed arbustive autoctone, mentre le aree a parcheggio a raso dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive.

Infine, anche per queste zone, oltre alle prescrizioni di carattere generale, ciascun intervento dovrà rispettare le misure specifiche previste nelle schede e relative al rispetto della normativa per l'invarianza idraulica e idrologica e, soprattutto, nel caso di aree edificate, dovranno essere effettuate tutte le verifiche per la definizione delle caratteristiche del suolo e sottosuolo, prima di effettuare qualsiasi intervento edificatorio. Dove previsto, verranno svolti studi geologici e idrogeologici di dettaglio, nel rispetto della normativa vigente.

Anche per questi ambiti vengono fornite una serie di indicazioni tecniche relative agli interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale: in particolare vengono definiti criteri generali per la realizzazione delle piantumazioni e delle fasce di mitigazione, vengono indicate le specie arboree ed arbustive autoctone da collocarsi con funzioni di mascheramento visivo, di

mitigazione del rumore e delle polveri, oltre ad indicazioni rispetto al sesto d'impianto, alle distanze e alcuni schemi tipologici rispetto alla formazione di fasce e filari arborei ed arbustivi.

#### 4.8. Assetto e impostazione della normativa di piano

Infine, per quanto riguarda la disciplina normativa, il PGT2025 ha predisposto un apparato normativo completamente nuovo, che riassorbe e supera le normative dei due precedenti PGT; a ciò si aggiunge la contemporanea redazione del Regolamento Edilizio Comunale, con il conseguente recepimento delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi di cui alla DGR n° XI/695 del 24 ottobre 2018.

La "nuova" normativa del Piano delle Regole risulta così organizzata:

- Titolo I – Disposizioni generali, composto da Capo I – Contenuti e ambito di applicazione del Piano delle Regole (5 articoli), Capo II – Principi generali (10 articoli) e Capo III – Norme e prescrizioni particolari (11 articoli). Da segnalare, rispetto all'impianto normativo dei precedenti piani, la completa riformulazione della disciplina di incentivazione con l'introduzione di nuove e più estese fattispecie di interventi (art. 24), la riorganizzazione degli articoli relativi alla disciplina delle destinazioni d'uso (art. 7), ai mutamenti di destinazioni d'uso (art. 8), alle indicazioni relative ai Piani attuativi (art. 12), alle aree di pertinenza (art. 13) e alle distanze (art. 10). Di particolare rilievo è l'introduzione della norma relativa agli spazi per le biciclette (art. 21), all'edilizia ecosostenibile (art. 25) e alla qualità degli interventi (art. 26);
- Titolo II – Disciplina del territorio, composto da Capo I – Divisione in ambiti (1 articolo), Capo II – Ambiti del tessuto urbano consolidato (8 articoli), Capo III – Città consolidata, ambiti di rigenerazione urbana e di completamento (2 articoli), Capo IV – Ambiti destinati all'agricoltura (7 articoli), Capo V – Aree per infrastrutture di mobilità e attrezzature tecnologiche (4 articoli) e Capo VI – Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (1 articolo). Gli articoli di questo titolo sono tutti completamente riscritti e, in modo particolare, è stata completamente aggiornata la parte relativa agli ambiti agricoli (art. 38 e seguenti). Per quanto riguarda gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono stati rivisti i parametri urbanistici ed edilizi, mentre per quanto riguarda gli indici di edificabilità sono stati inseriti nuovi valori che considerano e consolidano le situazioni preesistenti, ereditate dalla normativa precedente;
- Titolo III – Zone a vincolo speciale, composto da Capo I – Fasce di rispetto e vincoli di inedificabilità (6 articoli), Capo II – Indicazioni e tutele per ambiti speciali (5 articoli). Si segnala l'inserimento di un nuovo articolo riferito alla valutazione del rischio idraulico (art. 57) e il rimando alla nuova normativa geologica e di regolamento del reticolo idrico minore;
- Titolo IV – Piano paesistico comunale, composto da 13 articoli, completamente riformulati ed aggiornati, con approfondimenti tematici relativi alle singole componenti paesaggistiche e il rimando alla normativa introdotta nel Piano dei Servizi per ciò che riguarda gli elementi e i progetti della Rete Ecologica;
- Titolo V – Disposizioni per attività specifiche, composto da Capo I – Norme sulle attività commerciali (6 articoli) e Capo II – Norme per attività particolari (3 articoli). Si tratta di articoli in prevalenza aggiornati ed integrati rispetto alla precedente versione. Da segnalare la nuova formulazione dell'articolo relativo alla dotazione di aree pubbliche e loro monetizzazione per ciò che riguarda le attività commerciali (art. 80);
- Titolo VI – Norme transitorie e finali, composto da 5 articoli, rivisti e aggiornati rispetto alla precedente versione;

- infine, si segnala l'inserimento di un ricco apparato di indicazioni e riferimenti per la qualificazione e progettazione degli interventi edilizi sul territorio e, in particolare, sono stati inseriti i seguenti contributi:
  - Appendice A relativa alla Classificazione e criteri di intervento per gli edifici di interesse storico-architettonico e culturale, interni ed esterni ai nuclei di antica formazione;
  - Appendice B relativa all'Abaco delle tipologie e degli elementi costruttivi ed architettonici della corte agricola;
  - Appendice C relativa ai Indirizzi per l'utilizzo dei materiali negli edifici di interesse storico-architettonico e culturale, interni ed esterni ai nuclei di antica formazione, nonché per le zone di tutela;
  - Appendice D relativa a disposizioni specifiche per gli allevamenti zootecnici, le attrezzature a servizio degli stessi, nonché per gli impianti di produzione di energia, compresa la tabella con le distanze reciproche tra allevamenti, impianti ed edificato per le varie tipologie di allevamenti (colonne) e di insediamenti (righe).

## 5. DESCRIZIONE QUANTITATIVA DEL PIANO

### 5.1. La capacità insediativa del PGT2025

Il Piano di Governo del Territorio determina le proprie previsioni commisurate al numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio comunale considerando, oltre che la popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano:

- quella stabilmente residente nel comune
- quella gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti e agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale.

Il Piano di Governo del Territorio 2025 determina uno scenario insediativo complessivo, ipotizzando uno scenario temporale di almeno dieci anni per l'attuazione delle proposte del PGT2025, descritto nella **Tabella 05.01**.

|   | Situazione attuale - 2025 | Previsione interventi PGT                       | PGT attuato                                 |
|---|---------------------------|---|---|
| Popolazione residente                                 | 5.372 ab.                 | + 1.357 ab. (scenario capacità insediativa PGT) | 6.729 ab.                                   |
| "City Users" – Popolazione fluttuante                 | 1.074 ab.                 |   | 1.346 ab. (20% della popolazione residente) |
| <b>Dotazione aree e servizi di interesse pubblico</b> |                           |   |   |
| Livello locale  | 218.133 mq                | + 67.517 mq                                     | 285.650 mq                                  |
| Livello locale + sovralocale                          | 257.989 mq                | + 144.970 mq                                    | 402.959 mq                                  |
| <b>Dotazione pro-capite per abitante</b>              |                           |   |   |
| Aree e servizi locali                                 | 40,61 mq/ab.              | + 1,84 mq/ab.                                   | 42,45 mq/ab. (Scenario PGT)                 |
| Aree e servizi locali+sovralocali                     | 40,02 mq/ab.              | + 9,88 mq/ab.                                   | 49,90 mq/ab. (Scenario PGT)                 |

**Tabella 05.01 – Capacità insediativa e dotazione aree e servizi di pubblico interesse.**  
Situazione attuale e di progetto

Il PGT2025 ha scelto di proseguire sull'indirizzo determinato dai precedenti Piani, pur con un significativo ridimensionamento della capacità edificatoria complessiva e con gli adeguamenti imposti dallo stato di attuazione, ed ha definito un preciso e puntuale progetto urbano di sviluppo della città pubblica, basato su interventi mirati e di qualità. Occorre anche evidenziare che è stata utilizzata l'effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde realizzate per le strutture edilizie e la consistenza superficiale per le aree scoperte e/o di pertinenza degli edifici.

A questa popolazione si aggiunge la popolazione gravitante, formata da coloro che giornalmente si recano a Moglia per ragioni di lavoro, studio, turismo o per accedere ai servizi di interesse pubblico: pertanto, anche in relazione alla posizione geografica, al ruolo che svolge rispetto al territorio e al contesto urbano circostante, non disponendo di dati sufficienti ed appropriati, è possibile stimare una percentuale di popolazione gravitante attorno al 20% della popolazione residente al 2025.

Pertanto, la popolazione complessiva di Moglia è riportata nella **Tabella 05.02.**, pari a 8.075 abitanti, con una dotazione per abitante di 49,90 mq pro capite (calcolato sulla dotazione di standard di livello locale + servizi per attività economiche + servizi di livello sovralocale, con esclusione delle



vasche di laminazione), valore decisamente in grado di soddisfare i fabbisogni della popolazione residente e di quella gravitante.

|  | Numero Abitanti |
|--|-----------------|
| Popolazione residente al 2025  | 5.372           |
| Incremento di popolazione previsto dal PGT – 2025-2035               | 1.357           |
| Popolazione gravitante (20% popolazione residente 2035)              | 1.346           |
| <b>Totale popolazione residente + popolazione gravitante al 2035</b> | <b>8.075</b>    |

Tabella 05.02 – Previsione popolazione residente e gravitante a Moglia 2035

## 5.2.Capacità edificatoria prevista nel Tessuto Urbano Consolidato

Le previsioni del nuovo Documento di Piano, unitamente a quelle del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, contribuiscono a formare il bilancio urbanistico del Piano di Governo del Territorio 2025. In particolare, il bilancio urbanistico illustra i carichi insediativi che derivano dai vigenti strumenti urbanistici e dalla proposta di PGT2025 per gli interventi nel Tessuto Urbano Consolidato, suddivisi nelle seguenti componenti:

- capacità residua derivante dagli strumenti urbanistici vigenti e dalle aree libere esistenti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato;
  - interventi interni al tessuto urbano consolidato disciplinati dal Piano delle Regole, finalizzati alla recupero e al miglior utilizzo del patrimonio esistente;
  - interventi di completamento del tessuto urbano consolidato in corso di attuazione relativi ad interventi a prevalente destinazione residenziale e per attività economiche;
  - ambiti di recupero, riassetto e rigenerazione urbana, a prevalente destinazione residenziale;
  - ambiti di recupero, riassetto e rigenerazione urbana, a prevalenza di attività economiche;
- a queste si aggiungono le previsioni insediative esterne al tessuto urbano consolidato:
- ambiti di trasformazione a destinazione residenziale;
  - ambiti di trasformazione per l'insediamento prevalente di attività economiche.

La sommatoria di tali fattori rappresenta il “tetto insediativo massimo” del PGT 2025 per la destinazione residenziale e per le altre destinazioni. Nel bilancio urbanistico del PGT 2025 viene quindi indicata, oltre alla dotazione globale di attrezzature collettive, quella specificatamente prevista nelle aree vincolate dal Piano dei Servizi, quella localizzata negli ambiti di trasformazione urbanistica disciplinati dal Documento di Piano e quella localizzata negli ambiti di completamento e di rigenerazione urbana disciplinati dal Piano delle Regole.

Ai sensi dell'integrazione del PTR per l'adeguamento alla L.R. n° 31/2014, “*Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo*”, per Moglia, il dimensionamento residenziale e il consumo di suolo sono stati aggiornati in fase di elaborazione del nuovo Documento di Piano, come illustrato nella relazione del documento stesso<sup>7</sup>.

Per giungere quindi ad una corretta ricognizione dell'offerta residenziale sul territorio di Moglia da un lato si è proceduto con la verifica dei “lotti liberi” che consentono un'edificazione diretta generata da indici fondiari stabiliti dal Piano delle Regole e con la determinazione della presenza di patrimonio edilizio dismesso e/o sottoutilizzato all'interno del tessuto urbano consolidato, pari a

<sup>7</sup> Paragrafo 3.2 e 3.3. della relazione progettuale (Elaborato DP05.01).

circa il 10% dell'esistente, valore che corrisponde a quello medio provinciale, come determinato nell'integrazione del PTR per l'adeguamento alla L.R. n° 31/2014.

Sono anche stati quantificati lotti liberi, sempre compresi all'interno del tessuto urbano consolidato, in precedenza normati da piani urbanistici attuativi conclusi con la cessione delle aree pubbliche, ma con disponibilità di aree libere: applicando gli indici previsti dai piani attuativi, anche per queste aree è stata determinata la capacità edificatoria residua.

Riguardo al peso insediativo determinato nelle zone a medio-bassa e medio-alta densità del tessuto urbano consolidato, sono state considerate solo quelle attualmente libere e quindi oggetto di nuova edificazione; il completamento ordinario delle aree già edificate, che avviene generalmente attraverso ampliamenti puntuali di edifici esistenti, è stato considerato trascurabile per la determinazione del peso insediativo teorico complessivo del PGT, in quanto trattasi di interventi di miglioramento della qualità edilizia.

A seguito di un'attenta fase di verifica dello stato di fatto delle aree all'interno del tessuto urbano consolidato, sono stati rilevati circa 180.000 mq di superficie fondiaria libera da edificazioni<sup>8</sup>, di cui poco meno della metà sono lotti a destinazione residenziale (87.469 mq) e la restante parte sono lotti destinati ad attività economiche (91.879 mq); di queste ne è stata considerata una percentuale pari all'80% per i lotti residenziali e al 90% per i lotti destinati ad attività economiche, "effettivamente" edificabili, considerando che la restante parte, per variegate ragioni non risulti edificabile. Rispetto all'effettiva edificabilità, viene inoltre considerato un ulteriore 10% che verrà utilizzato per destinazioni non residenziali e/o per migliorare la qualità complessiva delle condizioni abitative dei residenti, senza generare incrementi di popolazione residente.

La stima degli abitanti teorici insediabili è stata effettuata utilizzando il parametro medio di 70 mq/abitante teorico, che maggiormente rispecchia le reali condizioni abitative (tipologie, taglio degli alloggi, tasso di occupazione): infatti, questo parametro consente di tarare le valutazioni su base locale e registra, oltre alle modalità insediative proprie di Moglia (tendenza all'edilizia diffusa), anche l'erosione dello stock abitativo operato dalle funzioni compatibili (commercio, terziario, attività paracommerciali, studi professionali, ecc.) insediabili in ambiti residenziali, nonché delle quote di sottoutilizzo endemico del patrimonio abitativo.

Sulla base di questi presupposti, il carico insediativo complessivo del PGT 2025 pari a 1.357 abitanti, mentre quello del tessuto urbano consolidato è pari a 1.017 abitanti<sup>9</sup>, così distribuiti:

- 630 abitanti, per una superficie lorda complessiva di 44.084 mq, derivano da interventi nel tessuto urbano consolidato, ovvero sono da imputare agli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato, a completare la disponibilità di aree libere esistenti;
- 57 abitanti, per una superficie lorda complessiva di 4.000 mq, derivano da interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e da interventi di cambio di destinazione d'uso. Per tali interventi, si ipotizza che una parte della superficie recuperata e riutilizzata vada a soddisfare fabbisogni pregressi, oppure contribuisca al miglioramento delle condizioni abitative;
- 288 abitanti sono da imputare agli ambiti di completamento ancora da attuare, per la realizzazione di circa 20.000 mq di superficie lorda;

<sup>8</sup> Per i dettagli delle aree si rimanda alla Tavola PR04 – Stato di fatto dell'attività edificatoria al maggio 2025. Individuazione lotti liberi e interventi edilizi (demolizioni/nuove costruzioni).

<sup>9</sup> Come riportato nella relazione del Documento di Piano, per determinare il carico urbanistico complessivo del PGT, devono essere aggiunti 340 abitanti derivanti dagli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale.

- 42 abitanti agli ambiti di rigenerazione urbana, che porteranno alla realizzazione di circa 3.000 mq di superficie lorda a destinazione residenziale.

Le quantità indicate nelle tabelle successive sono relative alla capacità edificatoria massima assegnata dal Piano, per le diverse destinazioni (residenza e funzioni compatibili) e tipologie di interventi proposti dal piano (lotti liberi nel TUC (**Tabella 05.03.**), Ambiti di Completamento Residenziale – ACR (**Tabella 05.04.**) e Ambiti di Rigenerazione Urbana – ARU (**Tabella 05.05.**).

| Tipologia di area libera   | Superficie<br>Fondiarie - SF<br>(mq) | Parametri applicati         |                             | Destinazioni funzionali - Superficie Lorda realizzabile |  |                                |                                    |
|--|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|--|--------------------------------|------------------------------------|
|  |                                      | Area edificabile<br>(%) (1) | Indice fondiario<br>(mq/mq) | Residenza<br>(mq)                                       | Produttivo/<br>Artigianale (mq)<br>(3) | Commerciale/<br>Terziario (mq) | Totale<br>Superficie<br>Lorda (mq) |
| Lotti liberi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato  |                                      |                             |                             |   |  |                                |                                    |
| Lotti liberi a destinazione residenziale   | 87469.00                             | 80%                         | 0.70                        | 44084.38  | 4898.264                               | ---                            | 44084.38                           |
| Lotti liberi a destinazione produttiva e mista   | 89425.00                             | 90%                         | 0.60                        | ---   | 48289.50                               | ---                            | 48289.50                           |
| Lotti liberi a destinazione commerciale  | 2454.00                              | 90%                         | 0.60                        | ---   | ---                                    | 1546.02                        | 1546.02                            |
| <b>TOTALE</b>  | <b>179348.00</b>                     |                             |                             | <b>44084.38</b>   | <b>53187.76</b>                        | <b>1546.02</b>                 | <b>93919.90</b>                    |
| (1) Nel caso dei lotti liberi all'interno del TUC, si considera che una percentuale pari al 10%/20% non sia "realmente" edificabile".                    |                                      |                             |                             |   |  |                                |                                    |
| (2) E' stato applicato un indice inferiore di 0,10 mq/mq rispetto a quello stabilito dal piano, considerando che non venga raggiunto il massimo previsto |                                      |                             |                             |   |  |                                |                                    |
| (3) Comprende anche i lotti liberi classificati come "Tessuto misto prevalentemente produttivo"  |                                      |                             |                             |   |  |                                |                                    |

**Tabella 05.03 – Capacità edificatoria disponibile nei lotti liberi a prevalente destinazione residenziale nel TUC**

| Ambiti di completamento interni al Tessuto Urbano Consolidato                        | Superficie<br>Lorda prevista - SL<br>(mq) | Indice<br>Territoriale - IT<br>(mq/mq) | Destinazioni funzionali - Superficie Lorda realizzabile |                                       |                                    |
|--|---|--|---|---------------------------------------|------------------------------------|
|  |   |  | S.L. Residenza<br>(mq)                                  | S.L. Funzioni compatibili<br>(mq) (1) | Totale<br>Superficie Lorda<br>(mq) |
| Ambiti ed aree libere previste dal precedente PGT, a destinazione residenziale - ACR |   |  |   |                                       |                                    |
| ACR01 - Moglia - Sud via Bassi (ex-PCC-R via Bassi)                                  | 5708.00                                   | 0,6 mq/mq                              | 3253.56   | 171.24                                | 3424.80                            |
| ACR02 - Moglia - Nord via Bassi  | 12173.00                                  | 0,6 mq/mq                              | 6938.61   | 365.19                                | 7303.80                            |
| ACR03 - Moglia - Sud via Verdi   | 5222.00                                   | 0,6 mq/mq                              | 2976.54   | 156.66                                | 3133.20                            |
| ACR04 - Bondanello - Nord via Colombini (parte ATr12 - Campo sportivo)               | 4039.00                                   | 0,6 mq/mq                              | 2302.23   | 121.17                                | 2423.40                            |
| ACR05 - Bondanello - Ovest via Gasparini (ex-PEEP)                                   | 7052.00                                   | 0,7 mq/mq                              | 4689.58   | 246.82                                | 4936.40                            |
| <b>TOTALE</b>  | <b>34194.00</b>                           |  | <b>20160.52</b>   | <b>1061.08</b>                        | <b>21221.60</b>                    |
| (1) E' stata inserita una percentuale minima del 5% di funzioni compatibili          |   |  |   |                                       |                                    |

**Tabella 05.04 – Capacità edificatoria disponibile negli Ambiti di Completamento a prevalente destinazione residenziale – ACR**

| Tipologia Ambito di intervento  | Situazione esistente                    |  |   | Destinazioni funzionali - Superficie Lorda in progetto |                                     |                                 |   |   |
|---|---|--|---|--|-------------------------------------|---------------------------------|---|---|
|   | Superficie<br>Territoriale - ST<br>(mq) | Superficie Lorda<br>esistente - SL<br>(mq) | Indice<br>Territoriale<br>attuale - IT<br>(mq/mq) | Residenza<br>(mq)                                      | Funzioni<br>compatibili (1)<br>(mq) | Produzione/<br>Artigianale (mq) | Commerciale/<br>Medie<br>Strutture di<br>Vendita (mq) | Totale<br>Superficie<br>Lorda (2)<br>(mq) |
| Ambiti di Rigenerazione Urbana - ARU  |   |  |   |  |                                     |                                 |   |   |
| ARU01 - Moglia - via Botticelli/angolo via 1° Maggio  | 925.00                                  | 458.00                                     | 0.50  | 500.00   | 50.00                               | 0.00                            | 0.00  | 550.00                                    |
| ARU02 - Moglia - via Giotto - angolo via Botticelli   | 1399.00                                 | 646.00                                     | 0.46  | 700.00   | 75.00                               | 0.00                            | 0.00  | 775.00                                    |
| ARU03 - Moglia - Est via Romana   | 27298.00                                | 7817.00                                    | 0.29  | 0.00   | 0.00                                | 11465.00                        | 2457.00   | 16379.00                                  |
| ARU04 - Moglia - Corte Casella  | 23310.00                                | 4280.00                                    | 0.18  | 1748.00  | 583.00                              | 0.00                            | 583.00  | 2914.00                                   |
| <b>TOTALE</b>   | <b>52932.00</b>                         | <b>13201.00</b>                            |   | <b>2948.00</b>   | <b>708.00</b>                       | <b>11465.00</b>                 | <b>3040.00</b>  | <b>23532.00</b>                           |
| (1) Sono state inserite quantità massime pari al 10% di funzioni compatibili in ARU01 e ARU02.  |   |  |   |  |                                     |                                 |   |   |
| (2) E' stata conteggiata la S.L. maggiore tra S.L. esistente incrementata del 20% e quella generata dall'applicazione dell'Indice Territoriale di 0,25 mq/mq per ARU04, 0,50 mq/mq per ARU01, ARU02 e 0,60 mq/mq per ARU03. |   |  |   |  |                                     |                                 |   |   |

**Tabella 05.05 – Capacità edificatoria disponibile negli Ambiti di Rigenerazione Urbana - ARU**

Per quanto riguarda le attività economiche, il PGT 2025 prevede una serie diversificata di interventi, che consentiranno la realizzazione delle seguenti quantità e destinazioni funzionali<sup>10</sup>:

- interventi di completamento del tessuto consolidato a destinazione attività economiche, collocati prevalentemente in aree a sud-est del centro urbano di Moglia, per complessivi 91.879 mq<sup>11</sup>, di cui 89.425 mq per attività produttive ed artigianali e 2.454 mq per attività terziarie, commerciali e servizi;
- possibilità di realizzare all'interno degli ambiti di completamento, di rigenerazione urbana e di trasformazione a prevalente destinazione residenziale, funzioni compatibili con la presenza di commercio al dettaglio – negozi di vicinato e servizi alla persona quali pubblici esercizi, attività paracommerciali, in grado di convivere coerentemente con la residenza (vedi precedenti Tabella 05.03. e Tabella 05.04.);
- consolidamento della presenza di strutture commerciali di medie dimensioni, che costituiscono importanti luoghi di servizio prevalentemente rivolti ai cittadini residenti. Sono previste le seguenti opportunità:
  - medie struttura di vendita nell'ambito di rigenerazione urbana ARU03 (vedi Tabella 05.05.).

| Tipologia Ambito di intervento  | Superficie<br>Territoriale - ST | Indice<br>Territoriale - IT<br>(mq/mq) | Destinazioni funzionali - Superficie Lorda in progetto (mq) |                             |                                   |                            |
|---|---------------------------------|--|---|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato a destinazione attività economiche - ACE |                                 |  | Produttivo/<br>Artigianale                                  | Logistica/<br>Magazzinaggio | Commerciale/T<br>erziario/Servizi | Totale<br>Superficie Lorda |
| ACE01 - Moglia - Est via Zucchi (parte ex-ATp05a - Nord Ovest via Zucchi)                       | 13958.00                        | 0,70 mq/mq                             | 8793.54   | 0.00                        | 977.06                            | 9770.60                    |
| ACE02 - Moglia - Nord via IV Novembre (parte ex-ATp05b - Nord-Est via Zucchi)                   | 5364.00                         | 0,70 mq/mq                             | 3379.32   | 0.00                        | 375.48                            | 3754.80                    |
| ACE03 - Moglia - via Puccini - via Donatori del Sangue (ex-PIP)                                 | 56040.00                        | vedi indici e parametri PIP            | -   | -                           | -                                 | -                          |
| <b>TOTALE</b>   | <b>75362.00</b>                 |  | <b>12172.86</b>   | <b>0.00</b>                 | <b>1352.54</b>                    | <b>13525.40</b>            |

Tabella 05.06 – Dimensionamento degli interventi relativi all'insediamento di attività economiche – ACE

Il PGT 2025 rivede ed attualizza le previsioni di sviluppo del sistema economico di Moglia, a conferma dell'impegno dell'Amministrazione Comunale per favorire la crescita economica del territorio, non solo attraverso la promozione turistica e culturale, ma anche mediante il rafforzamento delle funzioni ed attività economiche variegata e qualificate, principalmente di quelle in grado di contemperare le ragioni del profitto, dell'impiego delle nuove tecnologie e del rispetto dell'ambiente.

### 5.3.Verifica delle previsioni relative al consumo di suolo del PGT2025

Rispetto al quadro di riferimento di livello sovracomunale delineato nei capitoli precedenti, importanti novità per la pianificazione in Lombardia sono state introdotte dalla legge 28 novembre 2014 n° 31, *“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”*. Gli obiettivi che il legislatore lombardo si è posto sono quelli riportati all'articolo 1 della citata legge, che recita in proposito *“[...] La presente legge detta delle disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del*

<sup>10</sup> Come riportato nella relazione del Documento di Piano, le previsioni urbanistiche di insediamento di attività economiche, comprendono 4 Ambiti di Trasformazione, di cui uno per attività logistiche (ATE01), due per attività produttive/artigianali (ATE02 e ATE04) e uno per attività miste, comprese quelle commerciali (ATE03)..

<sup>11</sup> Vedi Tabella 03.01.

*consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate [...]. Il suolo, risorsa non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute. La produzione agricola finalizzata alla alimentazione umana e/o animale, la tutela degli ecosistemi naturali e la difesa dal dissesto idrogeologico. [...]"*

In relazione a tale imprescindibile norma, durante la redazione del PGT2024 si è necessariamente proceduto alla verifica di coerenza tra la stessa ed i contenuti dell'articolo 5 "Norma transitoria" della citata L.R. n° 31 (come recentemente integrata dalla L.R. n° 16/2017), ottemperando a quanto specificato al comma 4 del citato articolo: *"Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione del PGT della soglia comunale del consumo di suolo [...] i comuni possono approvare varianti generali o parziali al documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge<sup>12</sup>. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, 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, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione di accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui a precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo"*.

Si ricorda la più recente integrazione al PTR di cui alla delibera del Consiglio Regionale n° 411 del 19 dicembre 2018<sup>13</sup>, effettuata in contemporanea alla sopra citata modifica all'art. 5 della LR n° 31/2014, che introduce sia le soglie tendenziali per la riduzione del consumo di suolo a livello regionale, provinciale e comunale che i criteri per l'attuazione di tale politica di riduzione. I comuni sono inoltre tenuti a trasmettere alla Regione informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, secondo contenuti e modalità indicati con deliberazione della Giunta Regionale.

Per ottemperare a queste ultime disposizioni, sono state redatte le seguenti cartografie:

- PR12a – Verifica consumo di suolo. Relazione
- PR12b – Carta del consumo di suolo al 02 dicembre 2014 (scala 1:10.000)
- PR12c – Carta del consumo di suolo al 02 dicembre 2014. Abitati di Moglia e Bondanello (scala 1:5.000)
- PR12d – Carta della qualità dei suoli liberi (scala 1:25.000);
- PR12e – Carta del consumo di suolo PGT2025 (scala 1:10.000);
- PR12f – Carta del consumo di suolo PGT2025. Abitati di Moglia e Bondanello (scala 1:5.000), a cui si rimanda per i necessari approfondimenti.

Nella Tavola PR12b si riporta la situazione del territorio comunale alla data iniziale di riferimento, 02 dicembre 2014, mentre nella Tavola PR12e, come dettagliato nella **Tabella 05.07**, riepilogativa, è

<sup>12</sup> In data 4 dicembre 2014.

<sup>13</sup> Con efficacia dal 13 marzo 2019.



stato suddiviso il territorio comunale in “Superficie urbanizzata”, “Superficie urbanizzabile<sup>14</sup>” e “Superficie Agricola<sup>15</sup> e naturale”, sulla base delle indicazioni progettuali contenute nella proposta PGT2025.

| Superficie urbanizzata Variante PGT 2025  |                     | inc % su totale |
|---|---------------------|-----------------|
| di cui:   |                     |                 |
| Le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi (comprese aree libere o verdi < 2500 mq) | 1.623.655 mq        | 59,69%          |
| Le superfici edificate all'interno degli ambiti di trasformazione   | 5.290 mq            | 0,19%           |
| Le superfici edificate a destinazione extra agricola negli ambiti agricoli  | 455.155 mq          | 16,73%          |
| Sedi stradali e per la mobilità di scala comunale e ferrovia  | 350.382 mq          | 12,88%          |
| Piani attuativi del Piano delle Regole a destinazione residenziale approvati o in corso di realizzazione al 2.12.2014       | 127.799 mq          | 4,70%           |
| Impianti tecnologici  | 16.546 mq           | 0,61%           |
| <b>sup. urbanizzata - parziale 1</b>  | <b>2.578.827 mq</b> | <b>94,80%</b>   |
| aree edificate per infrastrutture o attrezzature di cui al comma 1 art. 2 l.r. 31/14  |                     |                 |
| Sedi stradali e per la mobilità sovracomunale   | 141.437 mq          | 5,20%           |
| <b>sup. urbanizzata - parziale 2</b>  | <b>141.437 mq</b>   | <b>5,20%</b>    |
| <b>sup. urbanizzata totale - 2025</b>   | <b>2.720.264 mq</b> | <b>100%</b>     |

| Superficie urbanizzabile Variante PGT 2025   |                   | inc % su totale |
|--|-------------------|-----------------|
| di cui:  |                   |                 |
| Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero   | 58.665 mq         | 10,75%          |
| Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero                            | 274.263 mq        | 50,24%          |
| Piani Attuativi del Piano delle Regole a destinazione residenziale, su suolo libero > 2.500 mq | 34.261 mq         | 6,28%           |
| Piani Attuativi del Piano delle Regole per altre funzioni, su suolo libero > 2.500 mq          | 19.323 mq         | 3,54%           |
| Piano Attuativo per la rigenerazione di ambito agricolo dismesso (ARU04)                       | 23.310 mq         | 4,27%           |
| Ambiti di completamento su suolo libero > 2.500 mq   | 103.270 mq        | 18,92%          |
| Altre aree per servizi pubblici su suolo libero  | 32.242 mq         | 5,91%           |
| <b>sup. urbanizzabile - parziale 1</b>   | <b>545.333 mq</b> | <b>99,89%</b>   |
| aree edificabili per infrastrutture o attrezzature di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14         |                   |                 |
| Previsioni viabilistiche sovralocali   | 609 mq            | 0,11%           |
| <b>sup. urbanizzabile - parziale 2</b>   | <b>609 mq</b>     | <b>0,11%</b>    |
| <b>sup. urbanizzabile totale - 2025</b>  | <b>545.943 mq</b> | <b>100%</b>     |

| Superficie agricola o naturale Variante PGT 2025                 |                      | mq | inc % su totale |
|--|----------------------|----|-----------------|
| di cui:  |                      |    |                 |
| Aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane > 2.500 mq) | 27.915.617 mq        |    | 97,62%          |
| Fiumi e canali   | 681.957 mq           |    | 2,38%           |
| <b>sup. agricola o naturale totale - 2025</b>                    | <b>28.597.574 mq</b> |    | <b>100%</b>     |

**Tabella 05.07 – Moglia PGT2025 – Dati associati alla Carta del consumo di suolo**

Considerando la medesima superficie comunale (misurata su GIS sullo shapefile confine comunale), nella **Tabella 05.08.** sono riportati gli indici di urbanizzazione e la soglia di consumo di suolo.

<sup>14</sup> Ai sensi dell'art. 2.c.1 della LR n° 31/2014 si definiscono “Superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate”.

<sup>15</sup> Ai sensi dell'art. 2.c.1 della LR n° 31/2014 si definisce “Superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali”.

|   |              |
|---|--------------|
| Indice di urbanizzazione - stato di fatto PGT 2025 - (Sup.urbanizzata/Sup.terr. comunale)   | 8,54%        |
| Indice di urbanizzazione - stato di diritto PGT 2025 - (Sup.urbanizzabile/Sup.terr. Comunale)   | 1,71%        |
| Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto PGT 2025 + stato di diritto PGT 2025 - (Sup.urbanizzata+Sup.urbanizzabile/Sup.terr.  | 10,25%       |
| <b>Soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r. 31/14 - Variante PGT 2025</b><br>(Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale<br><b>escluse aree per infrastrutture o attrezzature di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14</b> | <b>9,80%</b> |

Tabella 05.08 – Indici di urbanizzazione e soglia di consumo di suolo PGT 2025

La **Tabella 05.09**. riassume la soglia di consumo di suolo per la funzione residenziale e per le altre funzioni urbane. Come indicato nella tabella che segue:

- la soglia di riduzione per gli Ambiti di Trasformazione residenziale è pari al – 62,66 % (-135.904 mq in valore assoluto), significativamente superiore alla soglia di riduzione richiesta dall’adeguamento del PTR alla L.R. n° 31/14 e dal PTCP di Mantova;
- la soglia di riduzione per gli Ambiti di Trasformazione ad altra funzione urbana è pari al – 29,28% (121.818 mq, in valore assoluto), inferiore alla soglia di riduzione richiesta dall’adeguamento del PTR per gli ambiti di trasformazione non residenziali. Tale riduzione inferiore viene comunque altamente compensata dall’importante riduzione degli ambiti di trasformazione residenziale;
- la riduzione complessiva di AT su suolo libero, pari a –40,72%, in valore assoluto (-257.722 mq) supera la riduzione che sarebbe stata ottenuta rispettando le soglie di riduzione dell’adeguamento del PTR o del PTCP. Tale valore aggiunge altri 29.362 mq di riduzione del consumo di suolo, rispetto alla riduzione di 228.360 mq, già attuata dal Comune di Moglia nel periodo 2014/2020. Pertanto, con il PGT2025, a credito del Comune di Moglia vi è una riduzione di 126.461 mq, rispetto alla riduzione stabilita dal PTCP di Mantova.

In conclusione, si osserva che la percentuale di riduzione del consumo di suolo raggiunta dal PGT2025, è in linea con quanto stabilito dai criteri del PTR regionale e dal PTCP della Provincia di Mantova, ovvero –257.722mq di consumo di suolo (pari a -40,72% rispetto a quelli previsti dagli Ambiti di Trasformazione dei piani precedenti) e +294.094 mq di incremento della superficie agricola o naturale.

Si osserva che la percentuale di riduzione del consumo di suolo raggiunta dal PGT2024, è in linea con quanto stabilito dai criteri del PTR regionale e dal PTCP della Provincia di Mantova.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione e alle tavole allegate al Piano delle Regole e al paragrafo 03.03 – Il consumo di suolo del capitolo “Sostenibilità e scelte di Piano”, all’interno della relazione progettuale del Documento di Piano (Elaborato 05.1).

| PROSPETTO DI CALCOLO DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE (periodo 02/12/2014 - 2025) |   |                 | SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CDS DEGLI A.T. |
|--|---|-----------------|--|
| FUNZIONE RESIDENZIALE  |   | Superficie (mq) |  |
| A)   | Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero 02/12/2014   | 216.888         |  |
| B1)  | Ambiti di trasformazione residenziali, su suolo libero, della variante  | 58.665 +        |  |
| B2)  | Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, attuati nel periodo 02/12/2014 - dicembre 2024  | - +             |  |
|  | Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, trasferiti nel Piano delle Regole   | 22.319          |  |
|  |   | =               |  |
| B)   | Totale Ambiti di trasformazione residenziale da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo per la FUNZIONE RESIDENZIALE          | 80.984          |  |
| VARIAZIONE SUPERFICIE SU SUOLO LIBERO A.T. RESIDENZIALI (B-A)  |   |                 | - 135.904                              |
| SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. RESIDENZIALI (B-A)/A%   |   |                 | -62,66%                                |
| ALTRE FUNZIONI URBANE  |   | Superficie (mq) |  |
| C)   | Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane, su suolo libero 02/12/2014  | 416.076         |  |
| D1)  | Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero, della variante   | 274.263 +       |  |
| D2)  | Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero, attuati nel periodo 02/12/2014 - dicembre 2024                               | -               |  |
|  | Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero, trasferiti nel Piano delle Regole  | 19.995 =        |  |
| D)   | Totale Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo per le ALTRE FUNZIONI URBANE | 294.258         |  |
| VARIAZIONE SUPERFICIE SU SUOLO LIBERO A.T. ALTRE FUNZIONI URBANE (D-C)   |   |                 | - 121.818                              |
| SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. ALTRE FUNZIONI URBANE (D-C)/C%  |   |                 | -29,28%                                |
| SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. TOTALE $[(B+D)-(A+C)]/(A+C)$  |   |                 | -40,72%                                |

Tabella 05.09 – Determinazione della soglia di riduzione del consumo di suolo PGT 2025

#### 5.4.Previsioni relative al bilancio ecologico

Ai sensi dell'art. 2.c.1. della LR n° 31/2014 si definisce *“bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero”*.

Il Bilancio ecologico del suolo è quindi la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Ai sensi di legge regionale, se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

Come indicato analiticamente al precedente paragrafo, il bilancio ecologico del suolo della Variante è considerevole, registrandosi un significativo incremento di superficie agricola o naturale (+294.094

mq), complessivamente determinato dalle riduzioni di consumo di suolo degli Ambiti di Trasformazione, oltre ad altre significative variazioni determinate dalla revisione delle aree urbane disciplinate dal PdR.

Il PGT2025 prevede un bilancio ecologico pari a 0, come rappresentato nella **Tabella 05.10.**, poiché la differenza tra:

- aree ridestinate all'uso agricolo
  - la revisione in riduzione degli ambiti di trasformazione
  - le nuove previsioni che costituiscono *"superficie agricola che viene trasformata per la prima volta"*;
- è pari a zero.

| Indice di Urbanizzazione   | Stato di fatto<br>02/12/2014 | PGT 2025     | Variazione<br>2014/2025 |
|--|------------------------------|--------------|-------------------------|
| 1 – Sup. Urbanizzata/Sup. Comunale (stato di fatto)  | 8,52%                        | 8,54%        | + 0,02%                 |
| 2 – Sup. Urbanizzabile/Sup. Comunale (stato di diritto)  | 2,65%                        | 1,71%        | -0,94%                  |
| 3 – Stato di fatto + stato di diritto – (Sup. Urbanizzabile/Sup. Comunale)   | 11,17%                       | 10,25%       | -0,92%                  |
|  |                              |              |                         |
| <b>Soglia di consumo di suolo ai sensi lett. h, comma 1, art. 3<br/>lr 31/2014</b><br>(Sup. Urbanizzata + Sup. Urbanizzabile/ Sup. Comunale) (1) | <b>10,64%</b>                | <b>9,80%</b> | <b>-0,84%</b>           |

(1) escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4, art. 2 lr 31/2014

**Tabella 05.10 – Bilancio ecologico PGT2025 (periodo 02 dicembre 2014 - 10/2025)**

Escluse le aree per infrastrutture, di cui al comma 4, articolo 2 della L.R. n° 31/2014, la variazione della soglia di consumo di suolo ai sensi della lettera h), comma 1, articolo 3 della L.R. n° 31/2014 è di -0,84%.

Dalla tabella si evince che l'indice di urbanizzazione territoriale del comune di Moglia è superiore rispetto all'indice di urbanizzazione dell'ATO "Oltrepò Mantovano e Bassopiano dell'Oglio" pari al 9,2%, ed è inferiore all'indice medio provinciale pari al 10,9%.

## 6. LA REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLA CITTA' STORICA E NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### 6.1. Premessa

Il Piano delle Regole sulla base delle analisi e dei rilievi svolti sul territorio individua gli immobili assoggettati a vincoli sovraordinati, nonché gli immobili o complessi edilizi di interesse storico, architettonico e culturale per i quali sono state definite norme di salvaguardia<sup>16</sup>.

La tutela dei nuclei di antica formazione e degli ambiti di interesse storico-architettonico e ambientale si sostanzia nella regolamentazione di una serie di sistemi indicati nel Documento di piano e successivamente normati con il Piano delle regole.

Sono individuati i seguenti elementi:

- nuclei di antica formazione
- ambiti ed edifici di interesse storico-architettonico e ambientale, interni ed esterni al TUC
- insediamenti rurali di interesse storico, quali corti e complessi agricoli di valore storico, tipologico e ambientale
- ambiti di interesse morfo-tipologico di impianto storico, con la valorizzazione dei caratteri architettonici.

Sulla base delle informazioni e degli approfondimenti forniti dal PGT vigente, della cartografia di fine Ottocento dell'Istituto Geografico Militare e del Catasto di inizio Novecento, in osservanza dei principi indicati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova, ed a seguito di verifiche in sede di elaborazione del PGT2025, sono stati individuati i nuclei storici di Moglia e Bondanello, cui si aggiungono una serie di nuclei sparsi all'interno degli ambiti agricoli; tale individuazione comprende anche le aree a cornice dei nuclei storici, ponendo l'accento sul rapporto tra insediamenti e aree libere, tra insediamenti e sistema della mobilità.

I percorsi storici costituiscono una trama territoriale di riferimento sia per la rete dei percorsi ciclopedonali, sia per la fruizione del territorio attenta alle caratteristiche storiche ed ambientali del tessuto esistente.

L'individuazione del sistema dei nuclei cascinali di interesse storico, insieme alla definizione di ambiti paesistici ad essi legati, introduce il tema dell'applicazione dei principi della tutela storica per gli ambiti cascinali.

La individuazione dei nuclei e degli edifici di interesse testimoniale riconosce gli edifici presenti all'inizio del Novecento (oltre a qualche edificio connotante i luoghi, anche se più recente) e, a partire dal livello di modificazione operato nei decenni, attribuisce livelli di variazione possibile. Al riguardo, è stato privilegiato il rapporto degli edifici con lo spazio pubblico e aperto, mantenendo livelli di tutela superiori per i fronti prospettanti sullo spazio pubblico e permettendo maggiori margini di modificazione edilizia per le altre parti dell'edificio.

<sup>16</sup> Per un esame approfondito dei singoli elementi individuati, si rimanda agli elaborati cartografici ed alle schede di approfondimento, richiamate nell'introduzione, Capitolo 1 della presente relazione.



Le indicazioni contenute nei paragrafi che seguono devono essere lette unitamente alla serie di tavole PR09 – Modalità e criteri di intervento per ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e ambientale predisposte per i nuclei di Moglia, Bondanello e per le corti e nuclei rurali: tali tavole aggiornano, integrano ed approfondiscono quanto già rappresentato nel Piano delle Regole del pre-vigente piano. Come argomentato in precedenza, a questi elaborati si aggiunge la tabella con l'elenco dei beni di interesse storico-architettonico e ambientale e l'abaco relativo alle tipologie delle corti rurali e degli elementi costruttivi ed architettonici della corte agricola e la classificazione degli edifici tutelati e di interesse storico-architettonico e ambientale, interni ed esterni al tessuto urbano consolidato, che integrano puntualmente i contenuti degli articoli relativi agli ambiti della città storica delle norme del Piano delle regole.

## 6.2. Nuclei storici ed edifici soggetti a tutela

### 6.2.1. Elementi storico-architettonici

Sono compresi in questa tipologia di edifici quelli storici, religiosi, militari, civili, rurali, ville, parchi e giardini di interesse storico, intesi come luoghi e scenari della memoria storica, compresi gli ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, le testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali. Comprendono, altresì, le emergenze paesistiche complesse, caratterizzate dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio. Sono compresi gli elementi individuati e vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n°42.

I criteri e le modalità di intervento ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione, secondo i seguenti indirizzi:

- la tutela conservativa dei beni in oggetto, volti al mantenimento e al ripristino della loro originaria struttura e consistenza e al mantenimento dell'integrità e della significatività, anche estetico-visuale del contesto paesistico-ambientale connesso;
- la promozione di riutilizzi e recuperi, volti anche alla conservazione dei significati degli organismi, dei luoghi e dei contesti che li hanno prodotti originariamente;
- la valorizzazione dei siti storici di non particolare emergenza architettonica o paesistica, ma che rappresentano un valore diffuso e capillare, capace di attribuire identità storica e culturale ai luoghi, nonché di assumere il ruolo di punti di appoggio per il progetto di rete ecologica provinciale.

### 6.2.2. Nuclei di antica formazione

I nuclei di antica formazione sono intesi come nuclei originari dei centri urbani dotati di ruolo territoriale e di capacità di attrazione più limitata rispetto ai centri storici, e sono caratterizzati da una struttura urbana non particolarmente complessa e ricca di funzioni civili e religiose, ancorché dotata di cortine edilizie storiche, continue e riconoscibili. Sono considerate parte integrante dei centri e nuclei storici anche le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei isolati, le aree inedificate, il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, gli edifici di costruzione o ricostruzione recente interclusi o accorpati ad un agglomerato storico.

Gli indirizzi per tali nuclei mirano:

- alla ricostituzione ed al mantenimento del paesaggio urbano storico e all'identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione con il loro contesto;

- alla tutela dell'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio.

Sono individuati in corrispondenza del centro storico di Moglia e di Bondanello, cui si aggiungono una serie di nuclei rurali sparsi all'interno del territorio comunale, in ambito agricolo.

### **6.2.3. Tessuto edilizio e Insediamenti rurali di interesse storico**

Sono i nuclei e le aggregazioni insediative di origine e tipologia rurale, di antica formazione, sorti all'interno e all'esterno del tessuto urbano, lungo la rete irrigua storica o lungo i percorsi storici, in organico rapporto con il paesaggio agrario circostante. Tali nuclei e aggregazioni sono caratterizzati da un impianto planimetrico e da un tessuto edilizio relativamente integri, sono costituiti da edifici e complessi produttivi agricoli (cascine) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole e di deposito e servizio all'attività lavorativa.

Gli indirizzi per tali ambiti sono i seguenti:

- valorizzazione e recupero del paesaggio agrario storico nelle sue strutture insediative e produttive edificate e nei rapporti con il contesto (unità aziendale, rete irrigua, alberature, strade agrarie);
- recupero del paesaggio agrario storico, dell'impianto e del tessuto edificato, attraverso modalità di intervento edilizio, nonché adozione di tecniche produttive che permettano lo sviluppo dell'agricoltura e della zootecnia nel rispetto dei fondamentali caratteri storici e ambientali dell'insediamento e del paesaggio circostante.

Per Moglia e Bondanello è indicato il tessuto prevalentemente residenziale e commerciale di prima crescita urbana, esterno al NAF, cui si aggiungono diversi edifici, nuclei, complessi e ambiti di impianto storico e di interesse architettonico e/o ambientale all'interno degli ambiti agricoli.

### **6.3. Definizione, classificazione e criteri di intervento negli edifici di interesse storico-architettonico e culturale**

L'impianto normativo del Piano delle regole attribuisce un ruolo fondamentale alla presenza, al mantenimento, alla conservazione ed al recupero degli edifici di valore storico-architettonico, attraverso le seguenti indicazioni:

- classificazione degli edifici secondo le seguenti tipologie:
  - ✓ edifici di valore storico ed architettonico – Livello 1
  - ✓ edifici di specifico interesse ambientale ed architettonico – Livello 2
  - ✓ edifici di interesse ambientale con caratteri tipologici riconoscibili – Livello 3
  - ✓ edifici di recente costruzione, privi di specifiche qualità architettoniche e ambientali – Livello 4
  - ✓ presenze volumetriche di non rilevante valore ambientale (pertinenze, spazi accessori, box, ....) – Livello 5
  - ✓ spazi aperti, suddivisi in giardini di interesse storico, aree a verde pubblico e privato, cortile interno, spazi pubblici pavimentati, marciapiedi, parcheggi) – Livello 6
- definizione degli interventi edilizi così articolata:
  - ✓ interventi di restauro e risanamento conservativo
  - ✓ interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente (manutenzione, recupero, ecc.)

- ✓ interventi di ristrutturazione e di ristrutturazione con vincolo di integrità dei fronti e dei sedimi
- ✓ interventi di demolizione con e senza ricostruzione
- ✓ interventi sugli spazi aperti
- indirizzi in merito all'utilizzo dei materiali negli ambiti della città storica e di valorizzazione dei caratteri architettonici.

Costituiscono dettagli e specificazione, oltre alle tavole e alle norme del piano delle regole relative alla città storica, l'Appendice A – Classificazione e criteri di intervento per edifici di interesse storico-architettonico e culturale interni ed esterni ai nuclei di antica formazione, l'Appendice B – Abaco delle tipologie e degli elementi costruttivi ed architettonici della corte agricola e l'Appendice C – Indirizzi per l'utilizzo dei materiali per edifici di interesse storico-architettonico e culturale interni ed esterni ai nuclei di antica formazione, nonché per le zone di tutela.

#### 6.4. La regolamentazione degli interventi nella Città consolidata

##### 6.4.1. Premessa

Il Piano delle Regole ha tra i propri compiti la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato, inteso quale *“insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere e intercluse o di completamento”*, ed escludendo le aree di trasformazione che sono oggetto specifico del Documento di Piano.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole determina le modalità di intervento indicando gli indici e le caratteristiche tipologiche e morfologiche che guidano le trasformazioni.

Nello specifico identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n°42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

Sulla base di diversi tematismi cartografici, data-base topografico, base catastale, ortofoto e DUSAF, confrontate con lo stato di fatto delle aree, è stata svolta un'attività di ripermimetrazione del tessuto urbano consolidato, svolta con l'inserimento all'interno del perimetro di edifici contigui al perimetro precedente che di fatto sono parte integrante del tessuto urbano consolidato, prendendo atto di situazione preesistenti. Tali situazioni sono state riscontrate in modo particolare lungo i bordi urbani del capoluogo e, in minor misura, a Bondanello.

#### **6.4.2. Classificazione degli ambiti della città consolidata**

Alla luce dell'evoluzione dell'impianto urbano e delle analisi ed indirizzi sviluppati dal PGT, è rilevabile la necessità di affiancare alla logica di riduzione del consumo di suolo, l'individuazione di ambiti consolidati prevalenti, uno a destinazione residenziale e l'altro per lo svolgimento delle attività economiche.

L'ambito consolidato residenziale prende atto delle trasformazioni avvenute ed estende il principio della perequazione urbanistica, definendo tre indici che consentono modesti ampliamenti finalizzati agli adeguamenti funzionali delle abitazioni esistenti per le zone di minore densità.

L'ambito delle attività lavorative è comprensivo di tutte le zone esistenti con destinazione prevalentemente produttiva e non produttiva, comprendente il terziario, ricettivo e commerciale, oltre ad ambiti delle attività miste e per la lavorazione di inerti, per i quali si prevedono due diversi indici, differenziati sulla base della destinazione insediabile al fine di promuovere l'adeguamento, il rinnovo e la riqualificazione dell'apparato delle attività economiche in senso generale, garantendo anche un alto livello di flessibilità funzionale

In sintesi l'insieme degli ambiti individuati è il seguente:

- Ambiti della città storica. Sono compresi i Nuclei di Antica Formazione (NAF), le Aree ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale (AIS), comprese corti e complessi agricoli di interesse storico e tipologico.
- Tessuto urbano consolidato con prevalenza di edifici residenziali. Sono le zone consolidate prevalentemente a destinazione residenziale, costituite dal tessuto di prima crescita urbana, esterno ai NAF (T01), tessuto di formazione della città moderna e contemporanea caratterizzato da tipologie puntiformi (T02), tipologie in linea (T03). Inoltre, è individuato un tessuto urbano con la presenza di edifici con caratteri formali disomogenei rispetto al tessuto residenziale limitrofo (T04).
- Tessuto urbano consolidato per attività economiche. Sono comprese in tali ambiti le zone consolidate destinate ad attività lavorative e sono suddivise in tessuto caratterizzato dalla presenza di attività economiche, a destinazione prevalentemente produttiva e artigianale (D01) e tessuto caratterizzato da impianto tipologico e funzionale autonomo prevalentemente a destinazione commerciale, terziario, ricettivo annessi servizi (D02).
- Ambiti destinati all'agricoltura. Sono comprese in tali ambiti le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura, suddivise in relazione all'utilizzo (ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva (E01), insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in ambito agricolo (E04) e alla destinazione (aree, edifici e/o complessi rurali, connessi all'attività agricola, con destinazione residenziale ed usi assimilabili (Ea), aree, edifici e/o complessi edilizi non connessi all'attività agricola (Eb), compresi edifici dismessi).
- Ambiti appartenenti al sistema paesistico-ambientale, quali boschi ed aree boscate, verde privato, ambiti agricoli di interazione fra il sistema insediativo ed il sistema agricolo (E02a), compresi i corridoi di inserimento ambientale e paesaggistico lungo i tracciati delle infrastrutture di livello sovralocale (E02b), ambiti agricoli strategici a moderata valenza ecologica e paesaggistica (E03b) e ad elevato valore naturalistico e paesaggistico (E03a).
- Sistema dei servizi. Sono comprese in tali ambiti le aree e le costruzioni destinati ad attività e servizi pubblici e privati di utilizzo pubblico, esistenti e di progetto.

- Sistema della mobilità e servizi connessi. Sono incluse in tali ambiti le aree destinate alla rete ferroviaria, alla viabilità, nonché i servizi ad essa connessi quali distributori di carburante e gli autolavaggi.
- Ambiti di rispetto e salvaguardia. Sono compresi gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici.

Agli ambiti edificati, sempre all'interno del tessuto consolidato, si aggiungono i seguenti ambiti di intervento:

- ambiti di rigenerazione urbana (ARU)
- ambiti di completamento a prevalente destinazione residenziale (ACR) e per attività economiche (ACE).

#### **6.4.3. Individuazione e definizione delle destinazioni d'uso**

L'inquadramento del tema relativo alle destinazioni d'uso è svolto nella parte iniziale del documento essendo di riferimento per il complesso delle aree e degli edifici facenti parte del tessuto consolidato.

La legge regionale specifica che la destinazione d'uso di un'area o di un edificio è la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio; nell'operare poi una distinzione tra la destinazione d'uso qualificante e quelle complementari od accessorie o compatibili, ne consente il passaggio dall'una all'altra, specificando inoltre che possono coesistere senza limitazioni percentuali.

Di fatto, pur essendo le destinazioni complementari od accessorie o compatibili quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, la mancanza di limitazioni nel passaggio dalle une alle altre può portare al venire meno della destinazione principale perdendo al contempo senso i concetti di "integrazione" e "rendere possibile".

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Moglia parte quindi dall'assunto che tra la destinazione d'uso principale e quelle complementari, accessorie o compatibili non vi sia nella pratica alcuna differenza.

A tal fine le destinazioni d'uso sono state differenziate sulla base di una catalogazione puntuale così da poter individuare quelle escluse con precisione.

Il catalogo organizza gli usi per categorie ai fini della verifica dell'aggravio della dotazione di servizi e per destinazioni d'uso al fine dell'esclusione degli usi non ammessi; per ogni destinazione viene data nelle norme la relativa destinazione come riportato nel seguito.

##### Categoria: Uso Residenziale<sup>17</sup>

Destinazioni d'uso: Residenza

Residenza con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo.

##### Categoria: Uso Primario

Destinazione d'uso: Agricoltura

---

<sup>17</sup> Per il dettaglio si rimanda all'Art. 7 delle norme del Piano delle Regole.



Agricoltura ed attività connesse comprese la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, come normato dall'art. 59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i.

Categoria: Uso Secondario

Destinazione d'uso: Industria e artigianato

Attività industriali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori, spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Destinazione d'uso: Artigianato di servizio

Attività di servizio alla casa ed alla persona, ed in generale attività che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.

Destinazione d'uso: Trasformazione e vendita di prodotti agricoli

Attività di trasformazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli.

Destinazione d'uso: Deposito a cielo aperto e magazzini

Spazi destinati a deposito, stoccaggio e magazzinaggio di merci

Destinazione d'uso: Attività di rottamazione

Destinazione d'uso: Impianti idroelettrici a produzione di energia

Destinazione d'uso: Attività logistica

Suddivisa in logistica prevalentemente strumentale all'esercizio di attività produttiva e di attività commerciale, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

Destinazione d'uso: Produttivo insalubre di prima classe

Attività insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto 27 luglio 1934, n° 1265

Categoria: Uso Terziario

Destinazione d'uso: Attività direzionali

Attività direzionali, attività amministrative in genere (bancarie, finanziarie, assicurative, ecc.).

Destinazione d'uso: Attività di servizio alle persone ed alle imprese. Laboratori e ricerca.

Attività di ufficio, laboratorio e sportello a servizio delle persone e delle imprese. Attività di analisi, ricerca e sviluppo, laboratori. Sedi di enti ed associazioni. Studi professionali ed agenzie (turistiche, pubblicitarie, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.).

Categoria: Uso Turistico/Alberghiero

Destinazione d'uso: Ricettivo

Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti e lavoratori, college.

Categoria: Uso Commerciale

Destinazione d'uso: Esercizi di vicinato

Esercizi di vicinato di cui all'art. 4, primo comma, lettera d) del D.Lgs.n°114/98.

Destinazione d'uso: Medie strutture di vendita di prossimità

Medie strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera e) del D.Lgs. n°114/98, da 151 mq fino a mq 750.

Destinazione d'uso: Medie strutture di vendita di rilevanza locale

Medie strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera e) del D.Lgs. n°114/98, da 751 mq fino a mq 1.500.

Destinazione d'uso: Grande struttura di vendita

Grandi strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera f) del D.Lgs. n°114/98.

Destinazione d'uso: Centro commerciale

Centri commerciali di cui all'art. 4, primo comma, lettera e) del D.Lgs. n°114/98.

Destinazione d'uso: Commercio all'ingrosso

Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art. 4, primo comma, lettera s) del D.Lgs. n° 114/98.

Destinazione d'uso: Pubblici esercizi, locali di intrattenimento di prossimità

Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago, con capienza inferiore o uguale a 150 persone; si tratta di attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici prevalentemente destinati ad altro uso.

Destinazione d'uso: Pubblici esercizi, locali di intrattenimento di rilevanza locale

Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago, con capienza superiore a 150 persone; si tratta di attività che richiedono fabbricati con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

Destinazione d'uso: Attività paracommerciali.

Attività equiparabili al commercio, comprendono attività di acconciature, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, stirerie, calzolerie, lavanderie, tintorie, fotografi, eliografi, corniciai, ecc.

#### Categoria: Uso Servizi Pubblici

Destinazione d'uso: Servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale

Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, come definite e classificate dal Piano dei Servizi.

Destinazione d'uso: Edilizia residenziale pubblica

Residenza pubblica o assimilabile rientrante fra i servizi, come definita dal Piano dei Servizi.

Destinazione d'uso: Servizi di telefonia mobile.

Consistono nelle funzioni svolte da impianti e stazioni radio base per la telefonia mobile e cellulare.

#### Categoria: Uso Mobilità e Parcheggi

Destinazione d'uso: Attrezzature per la mobilità meccanizzata, per la mobilità ciclabile e pedonale e parcheggi a raso e attrezzati, come definiti dal Piano dei Servizi.

Destinazione d'uso: Attività di distribuzione carburanti

Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

E' da rilevare come sia stata collocata nella categoria delle attività terziarie la destinazione d'uso "laboratori" in quanto intesi come luoghi in cui si svolgono attività di ricerca e sviluppo, e non gli spazi di produzione artigianale che sono invece assimilati alla destinazione d'uso "artigianale".

In merito ai mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati con opere edilizie, è stato individuato come aggravio e comunque modifica del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, oltre al passaggio tra le "categorie" delle destinazioni d'uso, anche il passaggio dalla categoria delle attività terziarie a quelle commerciali e pubblici esercizi, qualora lo stesso sia preordinato all'insediamento di esercizi aventi dimensioni superiori all'esercizio di vicinato e di pubblici esercizi o locali di intrattenimento con capienza superiore a 150 persone.

In fase di esclusione delle destinazioni d'uso non ammesse in riferimento alle diverse zone consolidate, ritenendo di dover consentire una certa flessibilità fra le destinazioni ammesse con il fine specifico di incentivare l'avvio della riqualificazione, in particolare dell'apparato produttivo esistente sul territorio di Moglia, sono state in linea generale distinti due ambiti funzionali, da una parte la residenza e dall'altra l'insieme delle destinazioni afferenti alle attività economiche.

#### **6.4.4. Criteri di intervento per la città consolidata**

Il Capo II – Ambiti del tessuto urbano consolidato, del Titolo II delle norme del Piano delle regole è dedicato alla regolamentazione degli interventi nella città consolidata.

Sono stati individuati i seguenti ambiti del tessuto urbano consolidato:

- Ambiti della città storica suddivisi in Nuclei di Antica Formazione, ambiti di interesse storico, architettonico e/o ambientale, interno ed esterni al tessuto urbano consolidato;
- Ambiti prevalentemente residenziali e commerciali della prima crescita urbana (T01)
- Ambiti residenziali a medio-bassa densità (T02)
- Ambiti residenziali a medio-alta densità (T03)
- Ambiti con la presenza di edifici non coerenti con il tessuto edilizio (T04)
- Verde privato
- Ambito delle attività economiche prevalentemente produttive (D01)
- Ambito delle attività economiche non produttive (D02)
- Ambito agricolo.

Per ciascun ambito vengono esplicitati:

- definizioni e principi ispiratori
- modalità di intervento
- indici e parametri urbanistici ed edilizi
- destinazioni d'uso
- prescrizioni particolari.

Per gli ambiti del tessuto storico è stato predisposto un articolato normativo approfondito e dettagliato, all'interno dell'elaborato PR05 – Norme di attuazione del Piano delle Regole, dell'Appendice A – Classificazione e criteri di intervento per edifici di interesse storico-architettonico e culturale interni ed esterni ai nuclei di antica formazione, dell'Appendice B – Abaco delle tipologie e degli elementi costruttivi ed architettonici della corte agricola e dell'Appendice C – Criteri per l'utilizzo dei materiali per edifici di interesse storico-architettonico e culturale interni ed esterni ai nuclei di antica formazione, nonché di indirizzo per le zone agricole e di tutela. La parte normativa è integrata dai seguenti elaborati:

- Tavola PR03b – Classificazione degli edifici tutelati. Nuclei di antica formazione, tessuto urbano e ambiti agricoli
- Elaborato PR03c – Elenco dei beni di interesse storico-architettonico e ambientale
- Tavola PR09.a – Modalità e criteri di intervento per ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e ambientale. Abitato di Moglia (scala 1:1.000);
- Tavola PR08.b – Modalità e criteri di intervento per ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e ambientale. Abitato di Bondanello (scala 1:1.000);
- Tavola PR08.c – Modalità e criteri di intervento per ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e ambientale. Corti e edifici rurali. Settore nord (scala 1:1.000);
- Tavola PR08.d – Modalità e criteri di intervento per ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e ambientale. Corti e edifici rurali. Settore sud (scala 1:1.000).

Per gli ambiti della città consolidata è stato introdotto l'art. 24 che disciplina le opportunità di incentivazione per le diverse tipologie di intervento e le diverse destinazioni funzionali previste dal PGT2024: le misure di incentivazione, oltre a non essere sommabili tra di loro, non eccedono la misura del 15% della superficie lorda massima ammessa.

Nell'ambito delle attività produttive consolidate, in caso di dismissioni, prima dell'insediamento di nuove attività dovranno essere rispettate le procedure previste dal Piano delle regole per gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato e, soprattutto, dovranno essere verificate le condizioni affinché non vi sia un peggioramento delle condizioni ambientali, rispetto alla situazione preesistente.

Per quanto riguarda gli ambiti agricoli, in relazione alla significativa e rilevante presenza di attività e allevamenti, nella normativa di piano sono state inserite le seguenti specifiche:

- indicazioni e modalità di intervento nel caso della presenza di edifici e/o complessi edilizi dismessi in ambito agricolo, con destinazione residenziale e non e usi assimilabili;
- specifiche indicazioni relative agli insediamenti connessi all'attività agricola e, in particolare, all'attività dei caseifici sociali;
- specifiche relative agli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in ambiti agricoli, integrate dalla tabella riportata in Appendice D, che indica la distanza che le diverse tipologie di impianti (colonna), dovranno mantenere dalle diverse tipologie di insediamento (riga);
- indicazioni e modalità di intervento, nel caso della presenza di ambiti caratterizzati da edifici estranei all'attività agricola;
- Appendice C, relativa agli allevamenti zootecnici, con indicazioni rispetto alla tipologia e tabella con indicazione delle distanze di rispetto (tipologia dell'allevamento (colonne) e tipologia di insediamento (riga);

**6.4.5. Criteri per l'attuazione degli interventi di completamento e di rigenerazione urbana**

Il Capo 3 – Ambiti di riqualificazione, di riassetto urbano e di completamento, del Titolo II delle norme, individua e definisce gli interventi sul tessuto esistente attuabili mediante pianificazione attuativa.

I principi di perequazione, compensazione ed incentivazione sono incorporati nelle norme, con specifici richiami nel testo e nelle tavole allegate per l'individuazione di dettaglio delle aree interessate.

Sono state previste due diverse categorie all'interno della città consolidata:

- ambiti di rigenerazione urbana - ARU
- ambiti di completamento a prevalente destinazione residenziale – ACR e per attività economiche - ACE.

Per ciascun ambito è stata predisposta una scheda urbanistica di approfondimento che contiene le seguenti informazioni:

- inquadramento del contesto ambientale e territoriale
- funzioni al contorno e stato di fatto (dati quantitativi)
- inquadramento catastale
- prescrizioni, vincoli, progetti sovraordinati, indicazione della classe di sensibilità paesistica e classe di zonizzazione acustica
- estratto tavola delle previsioni di piano
- obiettivi di progetto
- parametri ed indici urbanistici ed edilizi
- destinazioni funzionali, principale, complementari/compatibili ed escluse
- modalità di intervento
- dotazioni aree di interesse pubblico
- misure di attenzione agli aspetti ambientali e paesistici, oltre agli interventi di mitigazione e compensazione
- indicazioni per gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici e di invarianza idraulica
- schema progettuale indicativo (solo per ACR e ACE).

L'elaborato PR06 – Schede ambiti di rigenerazione urbana e di completamento riporta i contenuti e le indicazioni per ciascun ambito individuato.

La lettura combinata degli articoli 36 e 37 delle norme del Piano delle regole, degli articoli dal 9 al 20 e dell'art. 28 dei criteri attuativi del Documento di piano, relativi alle modalità di applicazione dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione e alla disciplina degli strumenti attuativi del PGT, e degli articoli dal 19 al 22 del Piano dei servizi, relativi alla dotazione minima di aree di interesse generale e alla possibilità di monetizzazione, consente di dare concreta attuazione alle previsioni degli ambiti di completamento e di rigenerazione del tessuto urbano consolidato.

L'obiettivo complessivo raggiunto per gli ambiti di completamento e di rigenerazione urbana è quello di garantire una dotazione di aree di interesse pubblico di 26,5 mq per abitante per la residenza<sup>18</sup>, 20 mq ogni 100 mq di superficie utile di pavimento per le attività produttive, 70% della superficie lorda per le attività terziarie, e per le attività ricettive e 70%/100 della superficie lorda per le attività

<sup>18</sup> Utilizzando il parametro di 70 mq per abitante, per la determinazione del numero di abitanti teorici.



commerciali<sup>19</sup>: vi è comunque la possibilità di una monetizzazione parziale delle aree di interesse pubblico, senza però scendere al di sotto di 18 mq per abitante per la residenza, 10 mq ogni 100 mq di superficie per le attività produttive, 35/50% della superficie lorda per le attività terziarie e ricettive, 35/40% della superficie lorda per le attività commerciali<sup>20</sup>, pubblici esercizi e paracommerciali.

L'Amministrazione Comunale con l'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e di completamento, intende raggiungere obiettivi di riqualificazione ampia ed articolata del territorio, avviando un processo di integrazione e completamento delle attività e delle funzioni presenti sul territorio: ciò significa elaborare progetti unitari, in cui le aree di utilizzo privato e quelle pubbliche svolgano una funzione di integrazione reciproca, attribuendo comunque allo spazio pubblico funzioni di "nuova" centralità urbana.

---

<sup>19</sup> Per la attività commerciali la dotazione del 70% della Superficie è valida solamente per i negozi di vicinato e per le medie strutture di vendita fino a 750 mq, le attività paracommerciali e i pubblici esercizi.

<sup>20</sup> Anche in questo caso, la norma è valida solamente per i negozi di vicinato.

## 7. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO

### 7.1. Premessa

Il Piano delle Regole individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e detta regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

Lo sviluppo di queste previsioni è stata indirizzata a perseguire l'obiettivo della valenza paesistica del Piano di governo del territorio come atto di maggiore definizione del Piano del paesaggio; a tal fine gli elementi del presente paragrafo sono da integrare con le specifiche di cui al paragrafo relativo ai nuclei ed agli edifici assoggettati a tutela, dove sono delineati gli elementi di pregio storico-architettonico anch'essi componenti fondamentali del paesaggio.

Costituiscono capisaldi del sistema paesaggistico e ambientale di Moglia i seguenti elementi:

- elementi della Rete Ecologica Regionale e Rete Ecopaesistica Provinciale
- elementi della Rete Ecologica Comunale
- fiumi, corsi d'acqua del reticolo idrico principale e secondario
- aree boscate, cespuglieti, filari ed elementi di rilevanza naturalistica
- percorsi di rilevanza paesaggistica ed ecofruttiva.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione del Documento di Piano<sup>21</sup> e del Piano dei Servizi<sup>22</sup>, alla Tavola PS08 – Rete Ecologica Comunale.

A seguire viene fornita una breve descrizione dei principali elementi di valore naturalistico, ambientale e paesaggistico presenti sul territorio di Moglia, elementi rintracciabili consultando la cartografia di analisi del paesaggio, allegata al PGT2024<sup>23</sup>.

### 7.2. Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici

Si tratta di aree con caratteri eterogenei, interessate da fattori specifici o dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto. Seppure, in alcuni casi, presentano una connotazione a tratti fortemente antropizzata, conservano un ruolo significativo nella struttura ambientale provinciale, con ruolo di aree di connessione.

<sup>21</sup> In particolare, paragrafo 3.2. e 3.3. della Parte prima della relazione illustrativa del Documento di Piano (Elaborato DP01 – Relazione illustrativa – Parte Prima), Capitolo 6 - La componente ambientale e paesaggistica (Elaborato DP01 – Relazione illustrativa (Parte Seconda) e Capitolo 5 – Il Progetto di Rete Ecologica Comunale (Elaborato DP05.1 – Relazione di Progetto).

<sup>22</sup> In particolare, Capitolo 7 della relazione.

<sup>23</sup> In particolare, Tavola DP02.5 – Sistema ambientale e paesaggistico, Rete verde provinciale, fattori di degrado e di compromissione paesaggistica, Tavola DP03.1 – Elementi conoscitivi del territorio comunale, Tavola DP03.2 – Elementi e sistemi del paesaggio agrario, DP03.3 – Sistema ecologico-ambientale, Tavola DP05.4 – Reti Ecologiche e Reti Verdi, Tavola DP05.5 – Carta condivisa del paesaggio.

Gli indirizzi di intervento mirano al consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti e al controllo e all'orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.

### 7.3. Ambiti agricoli strategici a valenza paesaggistica

Si tratta di ambiti a vocazione naturalistico-ambientale, la cui connotazione ed i cui contenuti risultano semplificati o compromessi a seguito della crescente pressione antropica o di interventi impropri.

Le modalità di intervento ammesse rispondono ai principi della valorizzazione e gli indirizzi di tutela per tali ambiti devono tendere alla:

- ricomposizione della trama naturalistica principale
- mantenimento dei caratteri naturali e delle modalità di evoluzione dei sistemi acquatici e di ripa in essi presenti, garantendo un adeguato polmone idraulico
- cura dei fondali e delle sponde per favorire l'avifauna acquatica
- possibilità di fruizione compatibile dei corsi d'acqua a fini ricreativi.

### 7.4. Aree agricole di interazione fra il sistema insediativo ed il sistema agricolo

Si tratta di aree agricole di particolare valore paesistico per la presenza leggibile di elementi organizzativi (impianto, modellamenti del suolo, sistema dei percorsi, presidi) e per l'alto valore percettivo dei siti interessati.

Gli indirizzi di intervento sono orientati alla tutela e al potenziamento degli elementi e delle unità ecosistemiche che caratterizzano le aree, oltre che allo sviluppo di attività ricreative e culturali, purché compatibili con l'assetto paesistico. E', inoltre, da perseguire la conservazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi. Tali obiettivi andranno valutati, verificati ed aggiornati, nel caso dei corridoi di salvaguardia ambientale e paesaggistica individuati in corrispondenza delle previste infrastrutture di progetto di livello sovralocale, ricercando ogni forma possibile di coerenza e di corretto inserimento delle previste infrastrutture nel contesto territoriale.

### 7.5. Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva

Comprende aree con assetto agrario ed ecosistemico di complessità sufficiente, aree nelle quali la pressione agricola ha comunque risparmiato i principali elementi della trama paesistica.

Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività. Tali ambiti sono differenziati in base alla gradualità delle relazioni esistenti fra i diversi elementi componenti il paesaggio agrario.

Il consolidamento e l'incentivazione dell'attività agricola in atto, sia per il suo valore produttivo che paesistico, il sostegno e la conservazione del ruolo di presidio ambientale del territorio rurale, salvaguardando i fattori produttivi del suolo, la vitalità economica e la diversificazione delle attività agricole sono obiettivi fondamentali, raggiungibili attraverso:

- la diversificazione delle produzioni agricole, nonché il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico-paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale;
- l'incentivazione dell'agricoltura biologica, di produzioni con tecniche agricole integrate di qualità, ivi comprese la coltivazione di prodotti tipici della tradizione locale;
- la riconversione, anche tramite i contributi della Comunità Europea, delle colture agricole intensive e ad alto impatto ambientale con colture agroalimentari compatibili;
- l'utilizzo di idonee pratiche agricole e manutentive che non alterino l'assetto del paesaggio agrario e la funzionalità dei suoi elementi costitutivi;
- interventi per la riqualificazione diffusa dell'agroecosistema mediante incrementi arboreo-arbustivi dell'equipaggiamento di campagna;
- il contenimento delle trasformazioni ed i consumi di suolo per espansioni e trasformazioni urbane;
- il mantenimento degli elementi tipici dell'organizzazione agraria che ne caratterizzano la tipicità, l'unitarietà e il significato;
- il potenziamento della fruibilità degli spazi rurali per usi sociali e culturali compatibili.

#### 7.6. Sistema storico-insediativo

E' costituito da centri, nuclei storici, viabilità storica principale, che insieme costituiscono gli elementi essenziali della struttura insediativa storica.

Gli indirizzi strategici per tale sistema mirano:

- alla ricostituzione ed al mantenimento del paesaggio agrario urbano storico e all'identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione con il loro contesto;
- alla valorizzazione e recupero del paesaggio agrario storico nelle sue strutture insediative e produttive edificate e nei rapporti con il contesto: l'unità aziendale, la rete irrigua, le alberature e le strade agrarie;
- al recupero del paesaggio storico, dell'impianto e del tessuto edificato, attraverso modalità di intervento edilizio (organizzazione dei nuovi volumi edilizi, forme, materiali), nonché adozione di tecniche produttive che permettano lo sviluppo dell'agricoltura e della zootecnia nel rispetto dei fondamentali caratteri storici e ambientali dell'insediamento e del paesaggio circostante;
- alla tutela dell'integrità del reticolo viario dell'impianto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, colori, ecc.

#### 7.7. Viabilità di interesse paesistico ed eco-fruttivo

E' costituita dalla rete viaria di struttura, che comprende i tracciati di grande comunicazione regionale e nazionale, quelli che collegano i principali centri urbani provinciali o che conducono alle province confinanti e i percorsi di fruizione panoramica e ambientale, dai quali è possibile fruire il paesaggio con ampie e ricorrenti visuali; tracciati che attraversano per tratti significativi zone dotate di particolari caratteri paesistico-ambientali; che appartengono ad un sistema specifico.

I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della conservazione e della valorizzazione dei caratteri di panoramicità e di fruibilità e il controllo delle trasformazioni volto a garantire l'ordine e il decoro delle aree che si affacciano su tali percorsi.

A questi, si aggiungono indirizzi strategici volti alla:

- valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali e insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del percorso;
- salvaguardia e valorizzazione dei tracciati rispetto alle loro specificità, tracciati panoramici, paesistici, naturalistici-escursionistici;
- mantenimento, lungo i percorsi, dei luoghi panoramici;
- incentivazione dei riusi finalizzati alla realizzazione di una rete ciclopeditone.

#### **7.8. Tracciati interpoderali e sistema irriguo**

Si tratta di trame e tracciati caratterizzati da tessiture che assumono valore documentativo, storico, culturale e funzionale.

Gli indirizzi di intervento sono orientati alla salvaguardia degli ambiti e dei tracciati interpoderali, unitamente agli elementi del sistema irriguo, alla valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, fisici, morfologici, vegetazionali e insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del tracciato e, infine, alla tutela e valorizzazione degli elementi significativi che arricchiscono i percorsi di interesse paesistico ed ambientale.

#### **7.9. Viabilità di interesse storico**

Comprende la viabilità su strada (carrabile e pedonale, slarghi e piazze) e su ferro, che ricalca i tracciati già individuati nella cartografia della prima levata IGM del 1888.

Gli indirizzi di intervento sono finalizzati alla salvaguardia e valorizzazione paesistica del percorso e degli elementi accessori, al mantenimento lungo i percorsi, dei luoghi panoramici e alla valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, fisici, morfologici, vegetazionali e insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del tracciato.

#### **7.10. Centri e nuclei storici**

Il nucleo di antica formazione, il tessuto morfo-tipologico di interesse storico e i nuclei rurali sono intesi come nuclei originari dei centri urbani dotati di ruolo territoriale e di capacità di attrazione più limitata rispetto ai centri storici, caratterizzati da struttura urbana non particolarmente complessa e ricca di funzioni civili e religiose, ancorché dotata di cortine edilizie antiche, continue e riconoscibili. Sono da considerare parte integrante dei nuclei storici anche le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei isolati, le aree inedificate, il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, gli edifici di costruzione o ricostruzione recente interclusi o accorpati ad un agglomerato storico.



I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione, alla ricostituzione ed al mantenimento del paesaggio agrario urbano storico e all'identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione con il loro contesto e alla tutela dell'integrità del reticolo viario dell'impianto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, colori, ecc.

#### **7.11. Edifici e manufatti di interesse storico, architettonico e/o tipologico**

Comprende, oltre agli edifici e ai manufatti tradizionalmente compresi nell'elenco dei beni storico-culturali (borghi, edifici per il culto, fortezze ed edifici militari, edifici signorili, edifici rurali, parchi storici, ecc.), alle testimonianze dell'evoluzione della vita contadina (vecchie corti, dimore contadine, cascine isolate, mulini, riserie, ecc.), agli edifici di archeologia industriale, ai luoghi e scenari tramandati da scrittori e pittori, o legati all'immaginario collettivo e alle tradizioni popolari più significative.

Particolarmente significativa è la presenza sul territorio di nuclei e aggregazioni insediative di origine e tipologia rurale, di antica formazione, sorte lungo la rete storica o lungo i percorsi storici, in organico rapporto con il paesaggio agrario circostante.

Tali nuclei e aggregazioni insediative sono caratterizzati da un impianto planimetrico e da un tessuto edilizio relativamente integri, sono costituiti da edifici e complessi produttivi agricoli (cascine) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole e zootecniche, anche con presenza di edifici religiosi e abitazioni padronali.

I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti sono afferenti al sistema della valorizzazione, alla salvaguardia di questo patrimonio diffuso, ma spesso poco conosciuto e al recupero del patrimonio esistente, privilegiando il rispetto della morfologia dell'insediamento, dei caratteri tipologici e dei materiali costruttivi tipici del luogo e dell'edificio.

#### **7.12. Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità**

Si tratta di fasce di territorio che presentando una continuità territoriale sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati tra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.

Si tratta di elementi lineari naturali o naturalizzati quali torrenti, corsi d'acqua minori, canali, orli e scarpate morfologiche, ecc., potenzialmente idonei per la creazione di corridoi ecologici principali.

I criteri e le modalità di intervento ammessi all'interno dei corridoi ecologici rispondono al principio della riqualificazione, al favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse, alla tutela e salvaguardia attraverso la "messa in rete" del sistema naturalistico provinciale, salvaguardandone gli elementi individuati nella loro funzione naturalistica e paesistica.

### 7.13. Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica

Definiscono le interferenze fra le principali infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica. I criteri e le modalità di intervento rispondono al principio della riqualificazione.

In tali aree devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio.

### 7.14. Varchi funzionali ai corridoi ecologici

Si tratta di varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione, finalizzata ad evitare la saldatura dell'edificato e riequipaggiare, con vegetazione autoctona tali zone, al fine di preservare la continuità e la funzionalità dei corridoi ecologici e non pregiudicare la funzionalità del progetto di rete ecologica.

### 7.15. Boschi

Sono i boschi definiti ai sensi della legislazione regionale e dagli strumenti pianificatori sovracomunali, nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico. Tali ecosistemi rappresentano un fondamentale elemento di equilibrio ecologico.

Sono aree in cui la presenza arborea è prevalente, nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico e rappresentano un fondamentale elemento di equilibrio ecologico.

Al fine della loro conservazione, gli obiettivi di intervento si propongono la valorizzazione e l'incremento delle superfici boschive e la loro buona gestione forestale, attraverso forme di governo della vegetazione arborea e arbustiva che favorisca l'affermarsi della vegetazione autoctona.

### 7.16. Vegetazione diffusa

Sono compresi in questa categoria le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti forestali, la vegetazione di ripa lungo i canali, la vegetazione interpodereale, i filari e gli esemplari isolati quando presentano elevato interesse tipologico e botanico. Si tratta di elementi che assumono un'importanza non marginale nel paesaggio agrario, sia dal punto di vista ecologico-funzionale, sia sotto il profilo paesaggistico.

Gli indirizzi ammessi per tali elementi rispondono al principio della tutela dell'esistente, della valorizzazione e renderne la presenza sul territorio più diffusa ed omogenea.

### 7.17. Parchi urbani ed aree per la fruizione

Sono i parchi urbani esistenti e previsti alla scala comunale ed a quella sovracomunale, oltre alle aree private destinate prevalentemente all'esercizio di attività sportive.

Gli indirizzi per tali ambiti mirano alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopeditoni e equestri, corridoi ecologici ed interventi paesistici lungo i corsi d'acqua, che mettano in relazione tali aree con il sistema dei parchi e con i luoghi di interesse storico ed architettonico.

### 7.18. Corsi d'acqua

Si intendono compresi in questa categoria di beni i corpi idrici naturali e quelli naturalizzati (fiumi, torrenti, rogge, canali, ecc.). Costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso ai corpi idrici sotterranei, a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falda profonda.

Gli indirizzi ammessi per tali elementi prevedono:

- tutela delle risorse idriche al fine di impedire ogni forma impropria di utilizzo e trasformazione;
- prevenzione e riduzione dell'inquinamento dei corpi idrici;
- valorizzazione e salvaguardia nel tempo della qualità e quantità del patrimonio idrico per usi sostenibili;
- tutela dei sistemi connessi alla presenza del corso d'acqua, anche in funzione valorizzativa;
- ripristino e mantenimento della capacità naturale di autodepurazione dei corpi idrici;
- mantenimento dei caratteri naturali e delle modalità di evoluzione dei sistemi acquatici e di ripa in essi presenti, garantendo un adeguato polmone idraulico, alla cura dei fondali e delle sponde per favorire l'avifauna acquatica;
- fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi.

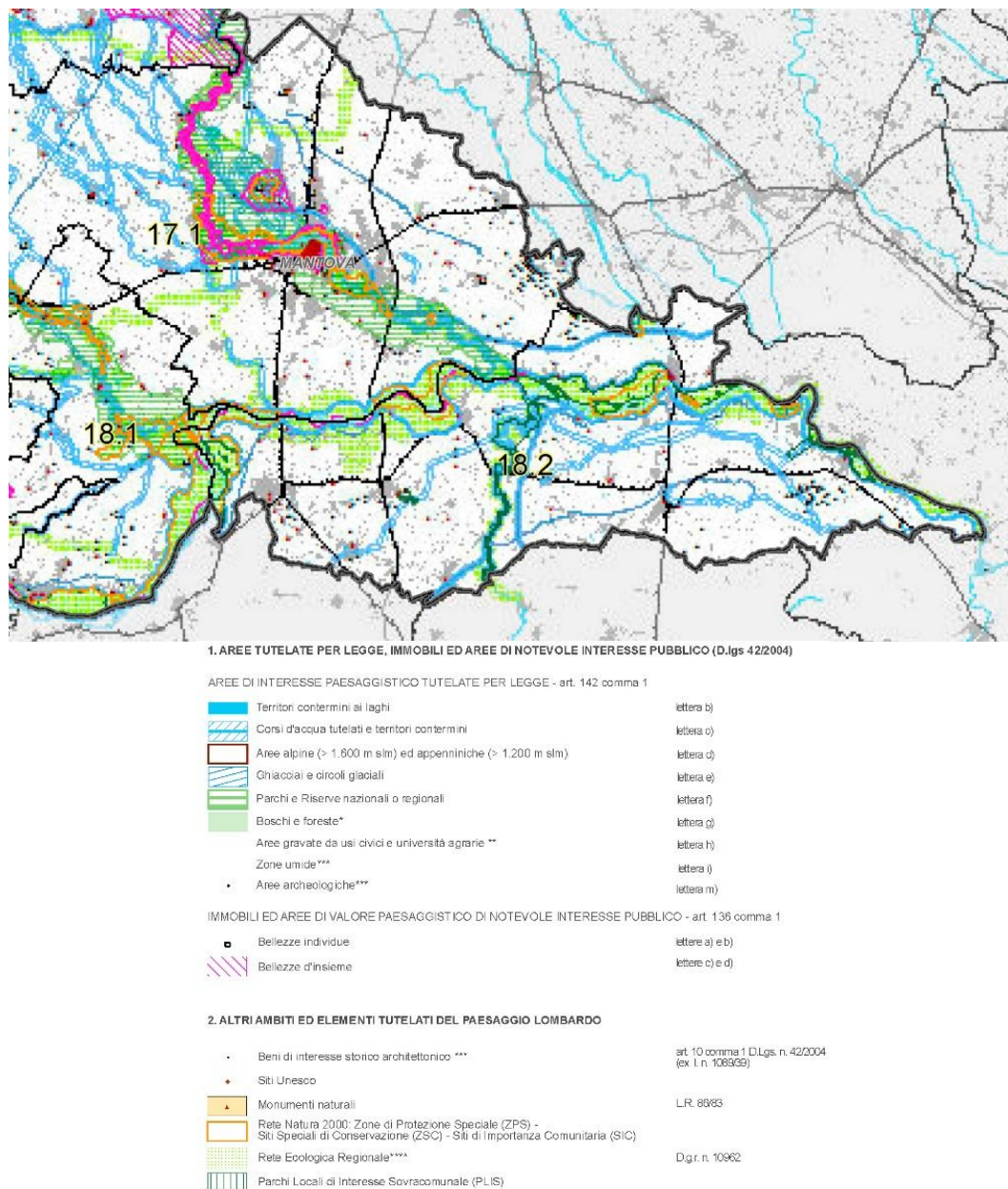
### 7.19. Specchi d'acqua, bacini artificiali e naturali

Comprende specchi d'acqua naturali o naturalizzati, bacini naturali o artificiali.

L'indirizzo per tali ambiti è finalizzato a garantire il mantenimento ed il miglioramento dell'assetto ideologico e morfologico naturale e le caratteristiche paesistiche.

## 8. REPERTORIO DEI VINCOLI SOVRAORDINATI

Gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, integrata con una selezione di altri ambiti ed elementi del paesaggio tutelati ai sensi di altre normative anche di tipo ambientale (**Figura 08.01.**), presenti sul territorio di Moglia sono i seguenti:



**Figura 08.1 – Estratto Tavola QC – 7.1 – Quadro dei beni tutelati per legge**  
(Fonte: Regione Lombardia – Progetto di Valorizzazione Paesaggio, 2021)

### Aree di interesse paesaggistico tutelate per legge, art. 142 – comma 1

- ❖ corsi d'acqua tutelati e territori contermini (lett. c): fiume Secchia e corso della Fossa Parmigiana;

- ❖ parchi e riserve naturali regionali (lett. f): non sono presenti;
- ❖ boschi e foreste (lett. g): presenze in diverse parti del territorio comunale, tra i quali l'area dell'Ambrosia, in territorio agricolo, quale elemento di recente rimboschimento;
- ❖ vincoli paesaggistici, ai sensi dell'art. 136 (già legge n° 1497/1939): Bosco dell'Idrovora delle Mondine. Per questo vincolo non è stato reperito il decreto di vincolo e se ne ha notizia solo in quanto presente negli elenchi del Sistema Informativo Storico Culturale del Geoportale della Provincia di Mantova.

#### Altri ambiti ed elementi tutelati del paesaggio lombardo

- ❖ beni di interesse storico architettonico (art. 10, comma 1 D.Lgs. n° 42/2004): Palazzo detto "La Galvagnina" (ai sensi della L. n° 1089/1939 - DM 19 novembre 1938), ex-Pesa pubblica (ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, DDR 13 giugno 2006), Chiesa Sussidiaria di Sant'Anna e San Gerolamo in Tullie (ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, DDR 21 dicembre 2022), cui si aggiungono i beni vincolati "ope legis" e i beni di interesse storico, architettonico e ambientale individuati da SIRBEC, dal PTCP della Provincia di Mantova e dal PGT del Comune di Moglia, come da elenco riportato in precedenza<sup>24</sup>;
- ❖ Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Golene Foce Secchia;
- ❖ Rete Ecologica Regionale – DGR n° 10962: elementi individuati e descritti in precedenza<sup>25</sup>;
- ❖ Riserva Biosfera Po Grande – UNESCO;
- ❖ Elementi rilevanti del paesaggio: quali aree golenali protette, aree umide, aree a vegetazione naturale rilevante lungo il corso del fiume Secchia.

A seguire si riassumono, suddivisi per categoria, la ricognizione dei principali vincoli presenti sul territorio di Moglia: la Tavola PR10 – Carta dei vincoli e delle prescrizioni (**Figura 08.02.**, **Figura 08.03.** e **Figura 08.04.**), unitamente alla Tavola PR11- Schema della mobilità e classificazione della rete viabilistica (**Figura 08.05.**, **Figura 08.06.** e **Figura 08.07.**), riportano puntualmente l'insieme dei vincoli esistenti sulle aree e sugli edifici del territorio di Moglia e le indicazioni relative alle infrastrutture per la mobilità, ferrovia, rete stradale e rete ciclopedonale, esistente e di progetto.

#### Elementi paesistico-ambientali

- Corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione;
- Elementi di secondo livello della RER;
- Varchi della RER;
- Boschi ed aree boscate;
- Alberi proposti come monumentali.

#### Elementi di interesse storico architettonico

Sono presenti sul territorio comunale:

- Nucleo di Antica Formazione interno al TUC;
- Ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale interni ed esterni al TUC;
- Corti e complessi agricoli di valore storico, tipologico e ambientale;
- Aree ed edifici soggetti a vincolo culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n° 42/2004;
- Aree, edifici ed ambiti di interesse storico-architettonico e/o culturale;

<sup>24</sup> Vedi paragrafo 4.5.1. della presente relazione.

<sup>25</sup> Vedi Capitolo 3 della presente relazione.



- Alberi proposti come monumentali: sono segnalati 3 gli elementi, richiamati dal PTCP della Provincia di Mantova, tutti situati a sud della Corte Arrigona. Si tratta di un filare di 9 esemplari di *populus nigra*, un secondo filare di 2 esemplari sempre di *populus nigra* e un filare di 2 esemplari di *acer negundo*;
- Aree e siti a rischio archeologico: elenco di aree e siti delle “evidenze di interesse archeologico finora conosciute sul territorio”, come da file \*.shp fornito dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Cremona, Mantova e Lodi.

I principali beni di interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale, con vincolo riconosciuto (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42), oppure individuati di interesse da parte della Provincia di Mantova e del Comune di Moglia, sono riportati nella **Tabella 08.01**. Sulla base delle informazioni disponibili sono individuati nel territorio di Moglia, le seguenti tipologie di beni:

- architettura per la residenza, il terziario e i servizi
- architettura religiosa e cippi votivi
- corti rurali
- luoghi della produzione
- manufatti idraulici di interesse storico
- canali di matrice storica
- portici, monumenti, parchi e giardini.

E' possibile evidenziare come vi sia una coerenza tra la presenza di edifici religiosi ed edifici civili all'interno dei nuclei di interesse storico, in luoghi identificabili come piazze e luoghi in posizione centrale e lungo gli assi viabilistici di interesse storico, oltre ad una significativa presenza di manufatti idraulici di valore e interesse storico.

Per ciascuno di questi beni è stata predisposta un'apposita scheda di approfondimento, di cui si riporta lo schema-tipo, che costituisce allegato al Piano delle Regole<sup>26</sup>.

| N  | OGGETTO  | INDIRIZZO                         | SIMBOLO | LOCALITA'  | VINCOLO D.LGS. 42/2004<br>CON DECRETO DI<br>CATEGORIZZAZIONE<br>ART. 10 C. 2 | OPERE<br>LEGIS<br>(ART. 10<br>C. 2) | SEGNALATI<br>DAL PTCP<br>COME<br>VINCOLATI EX<br>LEGE 1089/39 | SEGNALAZIONE<br>PTCP -<br>REPERTORIO<br>BENI DI<br>RILEVANTE | NOTE  | FONTE                        |
|----|--|-----------------------------------|---------|------------|--|-------------------------------------|---|--|---|------------------------------|
| 1  | Palazzo detto "La Galvagnina"                        | Strada Suzzara - Gonzaga - Moglia |         | Moglia     | X<br>(ai sensi<br>L.1089/1939)   |                                     |   | X  | costruita nel 1461 dall'architetto Giorgio da Guastalla, decorata e affrescata da G.Romano e dai suoi allievi estremi del provvedimento: D.M. 19-11-1938  | PGT vigente + soprintendenza |
| 2  | Ex Pesa Pubblica                                     | Piazza Ghidini, 11                |         | Moglia     | X<br>(ai sensi D.Lgs<br>42/2004)   |                                     |   |  | estremi del provvedimento: D.D.R. 13-06-2006  | PGT vigente + soprintendenza |
| 3  | Chiesa Parrocchiale San Giovanni Battista            | Via 101 Settembre                 |         | Moglia     |  | X                                   | X   | X  | fondata probabilmente agli inizi del 1100, dapprima Oratorio, ampliata e ricostruita dal 1593 al 1609 come Parrocchiale, dopo la soppressione della Parrocchiale di S.Prospiero, di nuovo ampliata nel 1750, appartenuta alla Diocesi di Reggio fino al 1800. | PGT vigente + soprintendenza |
| 4  | Scuola Elementare                                    | Piazza A. Martini                 |         | Moglia     |  | X                                   |   | X  |   | PGT vigente + soprintendenza |
| 5  | Sede municipale                                      | Piazza Matteotti                  |         | Moglia     |  | X                                   | X   | X  |   | PGT vigente + soprintendenza |
| 6  | Edificio di uso pubblico                             | Via Verdi, 55                     |         | Moglia     |  | X                                   |   |  | Contiguo alla Casa di Riposo "Pietro Sissa"   | PGT vigente                  |
| 7  | Sede Museo lineare delle Bonifiche                   | Piazza Libertà                    |         | Moglia     |  | X                                   |   |  | Presente nell'itinerario "Museo lineare delle Bonifiche"  | PGT vigente                  |
| 8  | Teatro Liberty - Teatro Italia - edificio del cinema | Via C. Battisti                   |         | Bondanello |  | X                                   | X   | X  |   | PGT vigente + soprintendenza |
| 9  | Chiesa di Santa Croce                                | Via C. Battisti                   |         | Bondanello |  | X                                   | X   | X  | eretta a Parrocchia nel 1460, rifatta dalle fondamenta nel 1669, rinnovata nel 1886 e nel 1919, decorata nel 1920   | PGT vigente + soprintendenza |
| 10 | Chiesa di Gerra                                      | Via Canova                        |         | Gerra      |  | X                                   |   |  |   | PGT vigente + soprintendenza |
| 11 | Chiesa sussidiaria di Sant'Anna e San Gerolamo       | Via Tullie                        |         | Moglia     | X<br>(ai sensi D.Lgs<br>42/2004)   |                                     |   | X  | Ora diruto; menzionato in un documento del 1650 come proprietà dei Cattani, divenuto proprietà dei marchesi Cabassi e poi nel 1709 della famiglia Magni, estremi del provvedimento: D.D.R. 21-12-2022   | PGT vigente                  |
| 12 | Corte Geriaga  | Strada Peggolo - Moglia           |         | Ceriaga    |  |                                     | X   | X  |   | PGT vigente                  |
| 13 | Corte Salvaterra e Parco                             | S.S. 413 Romana, 61               |         | Moglia     |  |                                     | X   | X  |   | PGT vigente                  |
| 14 | Edificio civile con giardino                         | S.S. 413 Romana, 57               |         | Moglia     |  |                                     | X   | X  |   | PGT vigente                  |
| 15 | Corte Gualtera                                       | Strada Argine Bondanello          |         | Bondanello |  |                                     | X   | X  |   | PGT vigente                  |
| 16 | Edificio civile                                      | Via Coazze, 23                    |         | Bondanello |  |                                     | X   | X  |   | PGT vigente                  |

<sup>26</sup> Elaborato PR03b – Classificazione degli edifici tutelati. Nuclei di antica formazione, tessuto urbano e ambiti agricoli e la serie di tavola PR09 relative alle modalità di intervento.

|    |  |  |  |                    |  |   |   |   |  |                |
|----|--|--|--|--------------------|--|---|---|---|--|----------------|
| 17 | Oratorio e Canonica della Parrocchiale di Bondanello | Via C. Battisti                                  |  | Bondanello         |  |   | X | X |  | PGT prevalente |
| 18 | Corte Nuova  | Strada Pegognaga- S. Giacomo delle Segnate       |  | Bondanello         |  |   | X | X |  | PGT prevalente |
| 19 | Corte Arrigona - giardino                            | Strada Provinciale 60BIS                         |  | Moglia             |  |   | X | X | Segnalato dal ptop come "vincolato ex lege 1089/33"  | PGT prevalente |
| 20 | Monumento ai martiri di guerra                       | Piazza A. Martini                                |  | Moglia             |  | X |   | X |  | PGT prevalente |
| 21 | Bosco dell'Idrovora                                  | Via Argine Secchia Mondine                       |  | Mondine            | bene ambientale con VINCOLO D.LGS. 42/2004, già sottoposto a vincolo dalla Legge 1497/39 |   |   |   |  | PGT prevalente |
| 22 | Oratorio alla Madonna delle Grazie                   | viale Coppini, 45                                |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 23 | Edificio civile abitazione con giardino              | via E. De Amicis, 27                             |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 24 | Edificio civile abitazione                           | via E. De Amicis, 35                             |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 25 | Edificio civile abitazione con giardino              | via E. De Amicis, 38                             |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 26 | Casa Losi con giardino                               | via Giuseppe Verdi, 40                           |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 27 | Casa Raffa con giardino                              | via Giuseppe Verdi, 44                           |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 28 | Edificio civile abitazione con giardino              | via Giuseppe Verdi, 46                           |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 29 | Edificio civile abitazione con giardino              | via Giuseppe Verdi, 48                           |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 30 | Casa Pavesi in via Giuseppe Verdi, 37                | via Giuseppe Verdi, 37                           |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 31 | Ex deposito formaggi                                 | via Giuseppe Verdi, 3H33/35                      |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 32 | Corte Casetto  | via Trivellano, 8a                               |  | Trivellano         |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 33 | Corte Ambrosia                                       | Strada per Trivellano                            |  | Trivellano         |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 34 | Corte Pranda   | via Trivellano, 31                               |  | Trivellano         |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 35 | Corte Gaidella                                       | via Ambrosia, 5                                  |  | Trivellano         |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 36 | Corte Soresina                                       | S.P. 44, n. 41-39                                |  | Coazze             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 37 | Corte Coazzetta                                      | via Coazze                                       |  | Coazze             |  |   |   | X | segnalato come edificio rurale ad impianto definito dalla sagome degli edifici preesistenti  | PGT prevalente |
| 38 | Corte Coazze   | Via Romana                                       |  | Coazze             |  |   |   | X | segnalato come edificio rurale ad impianto definito dalla sagome degli edifici preesistenti  | PGT prevalente |
| 39 | Corte rurale Valle San Martino                       | Strada Valle San Martino                         |  | Valle S. Martino   |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 40 | Cippo Votivo della Madonnina                         | Via Romana                                       |  | Valle S. Martino   |  |   |   | X | costruito probabilmente verso la metà del 1500   | PGT prevalente |
| 41 | Corte Rurale I Casoni                                | Lunga dei Casoni                                 |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 42 | Corte Catania  | incrocio Via Romana, Strada Comunale della Raffa |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 43 | Oratorio S. Maria Maddalena                          | Strada Comunale della Raffa                      |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 44 | Corte Raffa  | Strada Palazzone                                 |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 45 | Corte Malpizzo                                       | S.P. n° 50                                       |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 46 | Corte Dossadello                                     | Via Romana                                       |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 47 | Corte Margonazza                                     | Stradone della Margonazza                        |  | Moglia             |  |   |   | X | di fondazione medioevale, un tempo benedettina   | PGT prevalente |
| 48 | Corte Coppirola                                      | SP 50, II  |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 49 | Corte Ronchetti                                      | SP 50  |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 50 | Corte Marca  | Via Argine Canale                                |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 51 | Corte Passioncella                                   | Via Argine Canale                                |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 52 | Botte sull'emissario di Fossa Parmigiana             | Via Argine Canale                                |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 53 | Fornace Elettra                                      | Via Argine Canale                                |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 54 | Complesso Idrovora delle Mondine                     | Strada Argine fiume Secchia                      |  | Moglia             |  |   |   | X | comprende anche gli edifici denominati "Casa di guardia" e l'edificio a nord, lungo via Argine Secchia Mondine. Presente nell'itinerario "Museo lineare delle Bonifiche" | PGT prevalente |
| 55 | Corte Pioppa   | Strada Moglia-Concordia                          |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 56 | Corte Pavese   | Strada Moglia-Concordia                          |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 57 | Corte Arginello                                      | Strada Moglia-Concordia                          |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 58 | Edificio rurale in via SP47,61                       | SP47,61- S.P. Pieggiolo-Moglia                   |  | Moglia - Rocchetta |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 59 | Cippo Madonnina del Ponte Vecchio                    | Rocchetta  |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PTCP           |
| 60 | Chiesa cimiteriale e viale alberato                  | Via G. Garibaldi, 67                             |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PGT prevalente |
| 61 | Portici lungo lato nord di via XX settembre          | Via XX Settembre                                 |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PTCP           |
| 62 | Botte dell'emissario                                 | Via IV Novembre                                  |  | Bondanello         |  |   |   | X |  | PTCP           |
| 63 | Edificio civile abitazione                           | Via C. Battisti, 22                              |  | Bondanello         |  |   |   | X | Presente nell'itinerario "Museo lineare delle Bonifiche"   | PGT prevalente |
| 64 | Corte Gingina  | Via Arginello                                    |  | Trivellano         |  |   |   | X | Sedime di edifici demoliti   | PTCP           |
| 65 | Casa Borgonovi                                       | Via Verdi  |  | Moglia             |  |   |   | X | Bene indicato dal PTCP e non individuato in mappa  | PTCP           |
| 66 | Casa padronale                                       |  |  |                    |  |   |   | X | Bene indicato dal PTCP e non individuato in mappa  | PTCP           |
| 67 | Ex stalla poi magazzino                              |  |  |                    |  |   |   | X | Bene indicato dal PTCP e non individuato in mappa  | PTCP           |
| 68 | Fienilone  | Via Don Sturzo                                   |  | Moglia             |  |   |   | X |  | PTCP           |

|                             |  |  |  |              |  |  |   |   |   |   |
|-----------------------------|--|--|--|--------------|--|--|---|---|---|---|
| 69                          | Cippo Votivo   | SP60bis incrocio ee-SS413                |  | Moglia       |  |  |   | X |   | PTCP  |
| 70                          | Viale alberato   |  |  |              |  |  |   | X | Bene indicato dal PTCP e non individuato in mappa   | PTCP  |
| 71                          | Ospedale Ricovero "Pietro Sissa"                                     | Via Verdi, 53 - 55                       |  | Moglia       |  |  | X |   |   | PGT previgente + soprintendenza   |
| 72                          | Complesso immobiliare via Verdi, 16                                  | Via Verdi, 16                            |  | Moglia       |  |  | X |   |   | PGT previgente + soprintendenza   |
| 73                          | Cimitero comunale  | Via G. Garibaldi, 67                     |  | Moglia       |  |  | X |   |   | PGT previgente + soprintendenza   |
| 74                          | Ponte del Cesare   | Via Canova                               |  | Moglia       |  |  | X |   |   | PGT previgente + soprintendenza   |
| 75                          | Ponte Rocchetta  | Via Foresta/Via Rocchetta                |  | Moglia       |  |  | X |   |   | PGT previgente + soprintendenza   |
| 76                          | Ponte delle Chiaviche  | Via Argine Canale incrocio via Chiaviche |  | Moglia       |  |  | X |   | Presente nell'itinerario "Museo lineare delle Bonifiche"  | PGT previgente + soprintendenza   |
| 77                          | Monumento ai caduti piazza Cesare Battisti                           | Piazza C. Battisti                       |  | Bondanello   |  |  | X |   |   | PGT previgente + soprintendenza   |
| 78                          | Chiavicone del consorzio di bonifica - Museo Lineare delle Bonifiche | Via Chiaviche                            |  | Bondanello   |  |  | X |   | Presente nell'itinerario "Museo lineare delle Bonifiche"  | PGT previgente + soprintendenza   |
| 79                          | Chiavica nuova del Bondanello  | Sud via IV Novembre                      |  | Bondanello   |  |  | X |   | Presente nell'itinerario "Museo lineare delle Bonifiche"  | PGT previgente + soprintendenza   |
| 80                          | Cimitero   | Via Trivellano                           |  | Bondanello   |  |  | X |   |   | PGT previgente + soprintendenza   |
| 81                          | Scuola Materna Colodi Piazza Cesare Battisti                         | Piazza C. Battisti                       |  | Bondanello   |  |  | X |   |   | PGT previgente + soprintendenza   |
| 82                          | Fabbricato e pertinenza in Piazza Cesare Battisti                    | Piazza C. Battisti                       |  | Bondanello   |  |  | X |   |   | PGT previgente + soprintendenza   |
| 83                          | Ex Scuola di Bondanello ora adibita ad Alloggi e sede associazioni   | Piazza C. Battisti                       |  | Bondanello   |  |  | X |   | attualmente l'edificio è sede di associazioni, oltre ad avere alcuni alloggi pubblici   | PGT previgente + soprintendenza   |
| 84                          | Ex magazzino idraulico   | Via Battisti, 53                         |  | Bondanello   |  |  | X |   | L'immobile è stato sottoposto a verifica dell'interesse culturale, esito negativo con cautele. Provvedimento prot. 07838 del 24-12-2015 | PGT previgente + soprintendenza   |
| 85                          | Chiavica via Canova  | Via Canova                               |  | Gerra        |  |  | X |   | Presente nell'itinerario "Museo lineare delle Bonifiche"  | PGT previgente + soprintendenza   |
| 86                          | Chiavica Sforatore   | Via Argine Bonifica                      |  | Mondine      |  |  | X |   | in prossimità dell'impianto Idrovora delle Mondine; Presente nell'itinerario "Museo lineare delle Bonifiche"                            | PGT previgente + soprintendenza   |
| 87                          | Bottesione S. Prospero chiavica destra idraulica                     | Via Argine Canale                        |  | San Prospero |  |  | X |   | Presente nell'itinerario "Museo lineare delle Bonifiche"  | PGT previgente + soprintendenza   |
| 88                          | Edificio stazione  | SS413, 65                                |  | Moglia       |  |  |   |   |   | Comune di Moglia  |
| Edificio in via Leopardi, 2 |  |  |  |              |  |  |   |   | X   | immobile sottoposto a verifica dell'interesse culturale, esito negativo con cautele. Provvedimento prot. 07474 del 21-12-2021 |

Tabella 08.01 – Elenco beni di interesse storico-architettonico e ambientale presenti sul territorio di Moglia

| X. nome  |           |                        |              |                      |      |
|--|-----------|------------------------|--------------|----------------------|------|
| Località   | Indirizzo | Tipo di bene           | Segnalazione | Proprietà            | Note |
|  |           |                        |              |                      |      |
| ortofoto   |           |                        |              |                      |      |
| key map  |           |                        | fotografia   |                      |      |
| Riferimenti cronologici  |           | Stato di conservazione |              | Suddivisioni interne |      |
| Link scheda SIRBeC: (quando presente)  |           |                        |              |                      |      |
| Rilevanza paesistica   |           |                        |              |                      |      |
| <input type="checkbox"/> Negativo, contrastante <input type="checkbox"/> Neutro o senza rilievo<br><input type="checkbox"/> Complementare al paesaggio <input type="checkbox"/> Caratterizzanti/significativi per il paesaggio |           |                        |              |                      |      |
| Interventi ammessi come da norme del PdR   |           |                        |              |                      |      |
| <input type="checkbox"/> 1 Livello <input type="checkbox"/> 2 Livello <input type="checkbox"/> 3 Livello <input type="checkbox"/> 4 Livello <input type="checkbox"/> 5 Livello   |           |                        |              |                      |      |

Tabella 08.02 – Scheda-tipo dei beni di interesse storico, architettonico e ambientale

La **Tabella 08.03** riporta l'elenco delle aree di interesse archeologico presenti nel territorio di Moglia, verificate a seguito di segnalazione da parte della Sovrintendenza Belle Arti e Paesaggio delle Province di Cremona, Mantova, Lodi.

| N° | ID SITO | NOME SITO                                    | DESCRIZIONE   | COMUNE | ANNO | CRONOLOGIA        | LIVELLO                  |
|----|---------|--|---|--------|------|-------------------|--------------------------|
| 1  | 11780   | Alveo del Secchia                            | Area di materiale mobile post-medievale (frammenti ceramici del XVII secolo e laterizi moderni)   | Moglia | 2017 | Età contemporanea | Ritrovamento occasionale |
| 2  | 11781   | Canale Emissario-N corte San Prospero        | Area con frustuli e frammenti di laterizi, diradati, di età post-medievale. Raccolti un paio di frammenti ceramici di incerta attribuzione cronologica ed uno di parete di grezza bassomedievale  | Moglia | 2017 | Sito plurifase    | Ritrovamento occasionale |
| 3  | 11783   | Corte Galvagnina vecchia - GAO 4             | Affioramento di laterizi moderni, frammenti di mezzamaiolica (?) e ceramica invetriata da cucina (anche dipinta sotto vetrina)  | Moglia | 2017 | Età moderna       | Ritrovamento occasionale |
| 4  | 11784   | Via Argine Bonifica - GAO 2                  | Tre chiazze di terreno rubefatto, tra loro adiacenti. Nella mediana sono presenti frammenti di laterizio moderno sbriciolato. Nelle vicinanze è stato raccolto un campanello di bronzo, postmedievale.  | Moglia | 2017 | Età contemporanea | Ritrovamento occasionale |
| 5  | 11786   | A sud di Corte Nuova e della SP 44 - GAO 6   | Raccolta di superficie di frammenti ceramici dal XVI secolo   | Moglia | 2017 | Sito plurifase    | Ritrovamento occasionale |
| 6  | 11787   | Corte Nuova - GAO 5                          | Affioramento superficiale di ceramica apparentemente non anteriore al XVIII secolo  | Moglia | 2017 | Sito plurifase    | Ritrovamento occasionale |
| 7  | 11788   | Loghino Segantino                            | Nel pressi del canale di bonifica, affioramento di frammenti di mattoni e poca ceramica, di età moderna.  | Moglia | 2017 | Età contemporanea | Ritrovamento occasionale |
| 8  | 11789   | Corte Catania - GAO 19                       | Area di terreno rubefatto con alcuni pezzi di mattoni postmedievali, estesa 50 mq circa, a nord di corte Catania. Possibile fornace per laterizi.   | Moglia | 2017 | Età contemporanea | Ritrovamento occasionale |
| 9  | 11792   | Trivellano - GAO 17                          | Frammenti di mattoni post-medievali su una fascia di m 20 (NS) x 3 (EO) circa. Nessun reperto. Un residente del luogo conferma la presenza di un edificio rurale, poi demolito, nell'area.  | Moglia | 2017 | Età contemporanea | Ritrovamento occasionale |
| 10 | 11793   | Idrovora Le Mondine                          | Tre fornaci moderne   | Moglia | 2017 | Sito plurifase    | Scavo                    |
| 11 | 11810   | Valle San Martino - GAO 11                   | A sud della corte Campolungo, affioramento di frammenti di laterizi postmedievali su circa 400 mq. Rinvenuto un fondo di ceramica "lionata" (XVI secolo) e un frammento di ceramica forse di XVII secolo.   | Moglia | 2017 | Età moderna       | Ritrovamento occasionale |
| 12 | 11811   | Corte Valle - GAO 9                          | Due modesti affioramenti di laterizi moderni  | Moglia | 2017 | Età contemporanea | Ritrovamento occasionale |
| 13 | 11812   | Valle San Martino, corte Campolungo - GAO 10 | Affioramento di laterizi moderni su superficie di circa 40 m (NS) x 20 m (EO). Rinvenuto un frammento di ceramica di XVII secolo  | Moglia | 2017 | Sito plurifase    | Ritrovamento occasionale |
| 14 | 11813   | Loghino Mussolina - GAO 12                   | Frammenti di laterizi postmedievali pertinenti al Loghino Mussolina, demolito a inizio XXI secolo   | Moglia | 2017 | Età contemporanea | Ritrovamento occasionale |
| 15 | 11814   | Via Valle San Martino - GAO 13               | A ovest di Via Valle San Martino, a sud dei civici 6/8/10 individuate due fornaci per laterizi allineate in senso EO, testimoniate da terreno rubefatto e frammenti, anche sbriciolati, di coppi e mattoni. Entrambe occupano una superficie di 10 m (EO) x 5 | Moglia | 2017 | Sito plurifase    | Ritrovamento occasionale |
| 16 | 28264   | Bondanello, piazza Battisti                  | Saggi archeologici preliminari eseguiti nel 2020 hanno rilevato la presenza certa di livelli di frequentazione e fosse terragne riferibili ad un'area ad uso funerario di età moderna (sicuramente legata alla chiesa dell'Esaltazione della Santa Croce)     | Moglia | 2021 | Età moderna       | Scavo                    |
| 17 | 11779   | Corte Raffa                                  | Abbondanti laterizi e un scarsa ceramica graffiata del 1700-1800. fornaci?  | Moglia | 2017 | Età contemporanea | Ritrovamento occasionale |
| 18 | 36726   | MGL1   | Individuazione di qualche frammento ceramico riferibile al Basso Medioevo.  | Moglia | 2023 | Medievale         | Bibliografia             |

**Tabella 08.03 – Elenco aree di interesse archeologico presenti nel territorio di Moglia**

### Infrastrutture per la mobilità

Sono indicate le infrastrutture esistenti (strade regionali e provinciali), con le relative aree di rispetto e di salvaguardia, secondo le normative di settore, ed in relazione agli interventi di livello sovralocale previsti sul sistema infrastrutturale. A ciò si aggiunge la delimitazione del "Centro abitato", ai sensi del D.Lgs. n° 285/92 e s.m.i.

### Fasce di rispetto e salvaguardie

- Reti tecnologiche e infrastrutture a rete (elettrodotti, metanodotti, ....);
- Strutture cimiteriali;
- Depuratore;
- Allevamenti intensivi e impianto a biogas.

A seguire gli estratti della tavola dei vincoli e delle infrastrutture per la mobilità, con le relative legende.



Figura 08.02 – Estratto Tavola PR10– Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Legenda

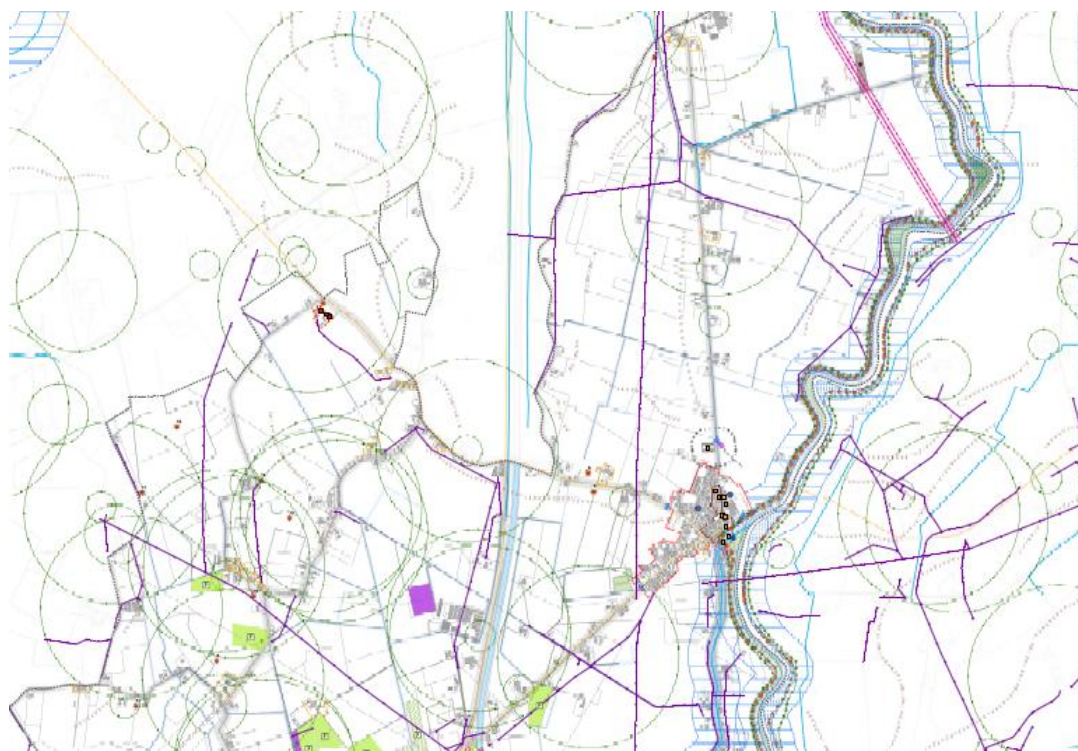


Figura 08.03 – Estratto Tavola PR10– Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Bondanello e Settore Nord





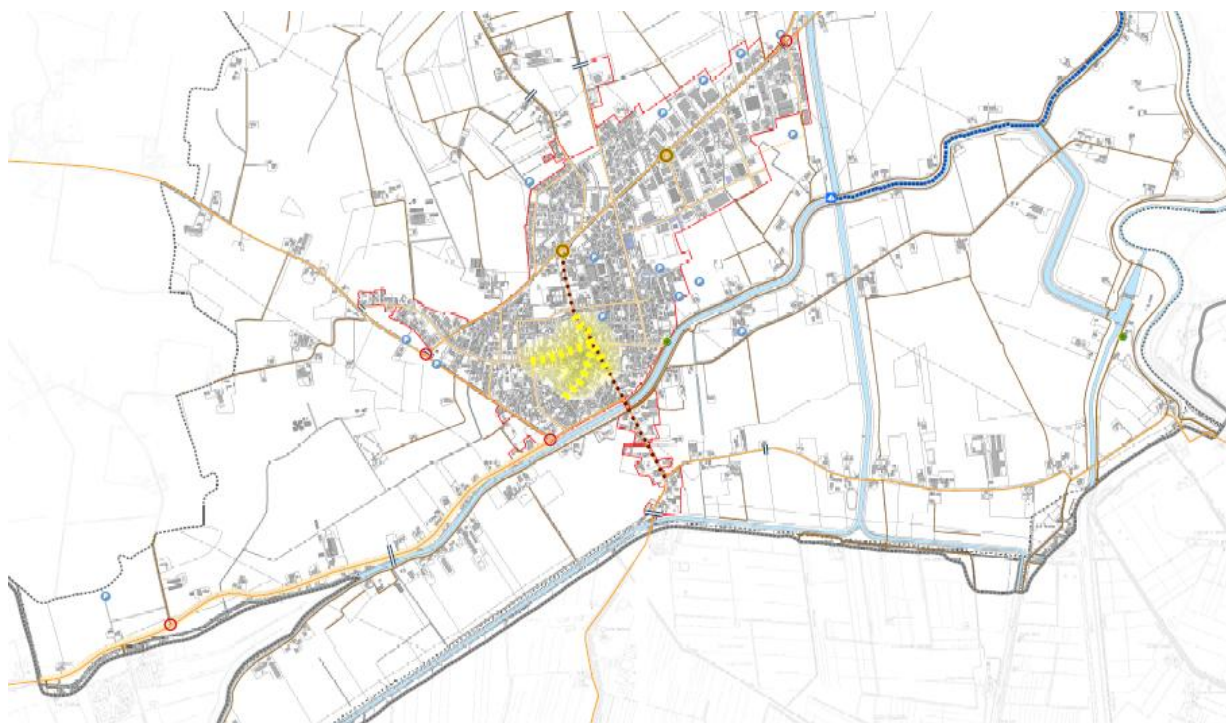
Figura 08.04 – Estratto Tavola PR10 – Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Moglia e Settore Sud

| INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' |   |          |
|---------------------------------|---|----------|
| ESISTENTE                       | RETE NAVIGABILE E INTERSCAMBI   | PROGETTO |
|                                 | Corsi d'acqua principali  |          |
|                                 | Percorso di navigazione per imbarcazioni prive di motore                        |          |
|                                 | Portofoglio di approdo imbarcazioni   |          |
|                                 | Nodo di connessione con il sistema ciclabile                                    |          |
|                                 | RETE STRADALE   |          |
|                                 | Strada Provinciale/Strada Statale - RP  |          |
|                                 | Riqualificazione asse viario SP41   |          |
|                                 | Nodo viario da riqualificare  |          |
|                                 | Strada urbana   |          |
|                                 | Nodo viario da riqualificare  |          |
|                                 | Asse viabilistico da riqualificare ad usi e funzioni urbane                     |          |
|                                 | Riqualificazione e valorizzazione dei sistemi commerciali e dei servizi         |          |
|                                 | Zone a traffico limitato - Zone "30"  |          |
|                                 | Aree a parcheggio   |          |
|                                 | RISERVI E SALVAGUARDIE  |          |
|                                 | Rispetto stradale   |          |
|                                 | RETE CICLABILE  |          |
|                                 | Accesso itinerario "Museo lineare delle battaglie"                              |          |
|                                 | Tracciati guida paesaggistica del PPR (forte GROPORTALE RL)                     |          |
|                                 | - Ciclopista del Sole (Geronimo - Santa Teresa di Gallura) EuroVelo 7 Sun Route |          |
|                                 | Percorsi paesaggistici (forte PTOF Martova)                                     |          |
|                                 | 1. Ciclovie Siliata Secchia (MN 3a)   |          |
|                                 | 2. Ciclovie Ronderello - Moglia (MN 10)   |          |
|                                 | 3. Ciclovie Gualele - Ronderello (MN 3a)  |          |
|                                 | Sistema ciclabile per la mobilità urbana e la fruizione del territorio          |          |
|                                 | Sistema dei percorsi rurali e delle strade campesche                            |          |
| REFERIMENTI TERRITORIALI        |   |          |
|                                 | LIMITI AMMINISTRATIVI   |          |
|                                 | Confine regionale   |          |
|                                 | Confine comunale  |          |
|                                 | BASE CARTOGRAFICA   |          |
|                                 | Delimitazione centro abitato (ai sensi del Codice delle Strade)                 |          |
|                                 | Tessuto Urbano Consolidato  |          |
|                                 | Scrittoio   |          |

Figura 08.05 – Estratto Tavola PR11 – Schema della mobilità e classificazione della rete viabilistica. Legenda



**Figura 08.06 – Estratto Tavola PR11 – Schema della mobilità e classificazione della rete viabilistica.  
Bondanello e Settore Nord**



**Figura 08.07 – Estratto Tavola PR11 – Schema della mobilità e classificazione della rete viabilistica.  
Moglia e Settore Sud**

Vincoli geologici, idrogeologici, sismici e di invarianza idraulica

Dai documenti dell'adeguamento della componente geologica, idrogeologica, sismica e di invarianza idraulica, sono presenti sul territorio comunale:

- reticolo idrico principale, minore e in gestione ai diversi consorzi, suddivisi tra canale a cielo aperto e canale tombato;
- fascia di rispetto del reticolo idrografico: fascia di rispetto del reticolo principale di AIPo, fascia di rispetto del Reticolo Idrico in gestione al Consorzio di Bonifica "Emilia Centrale" e Consorzio di Bonifica "Terre dei Gonzaga in Destra Po-Territori del Mincio"; fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore;
- aree assoggettate a specifica tutela: limite fascia di rispetto fluviale – 150 mt, art 142 del D.Lgs. n° 42/2004 e art. 28 del PVP del PTR;
- vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino ai sensi della L.n° 183/89, da Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del fiume Po (2022). Delimitazione delle fasce fluviali: Fascia di deflusso della piena (Fascia A);
- Scenari di pericolosità da Piano di Gestione Rischio Alluvioni - Direttiva alluvioni 2007/60/CE – Revisione 2020: Aree a Potenziale Rischio Significativo (APSR), aree allagabili per esondazione del Reticolo Principale (RP) e Aree allagabili per esondazione del Reticolo Secondario di Pianura (RSP);
- Scenari di pericolosità sismica locale: Area suscettibile di cedimenti e/o liquefazione: Zone Z2a, Z2b e Area suscettibile di amplificazioni litologiche e geometriche: Z4a.

A seguire la **Figura 08.08.**, la **Figura 08.09.** e la **Figura 08.10.** riassumono la presenza dei vincoli relativa alla componente geologica, idrogeologica e sismica, con la relativa legenda.

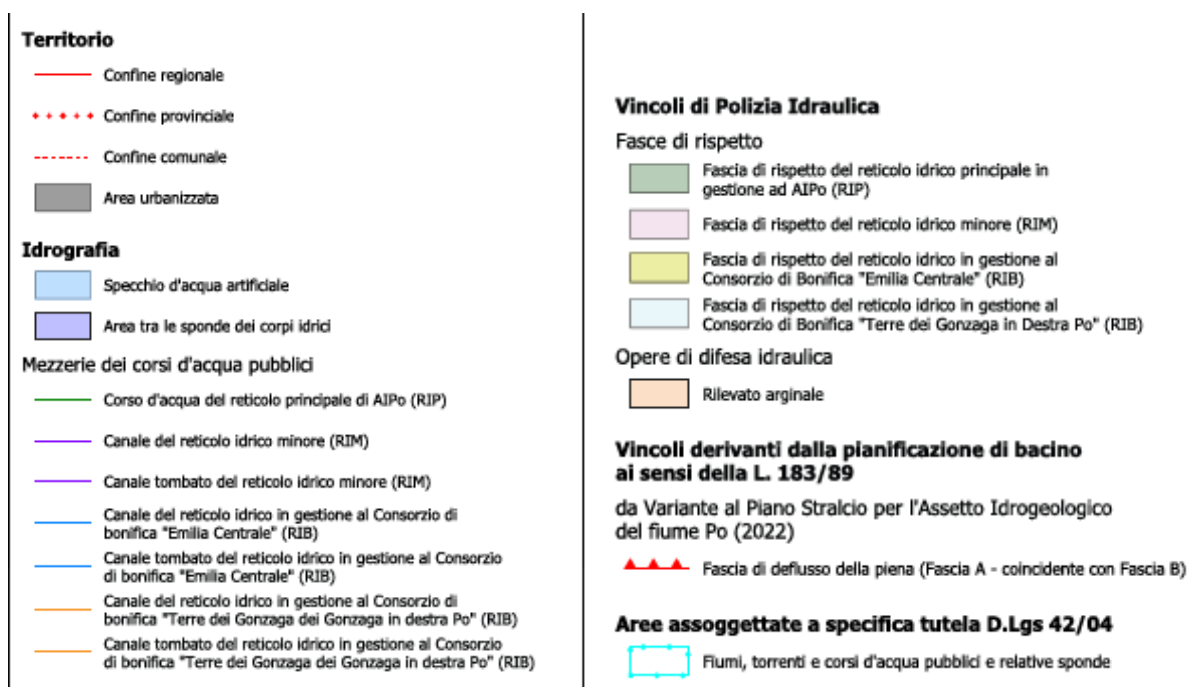
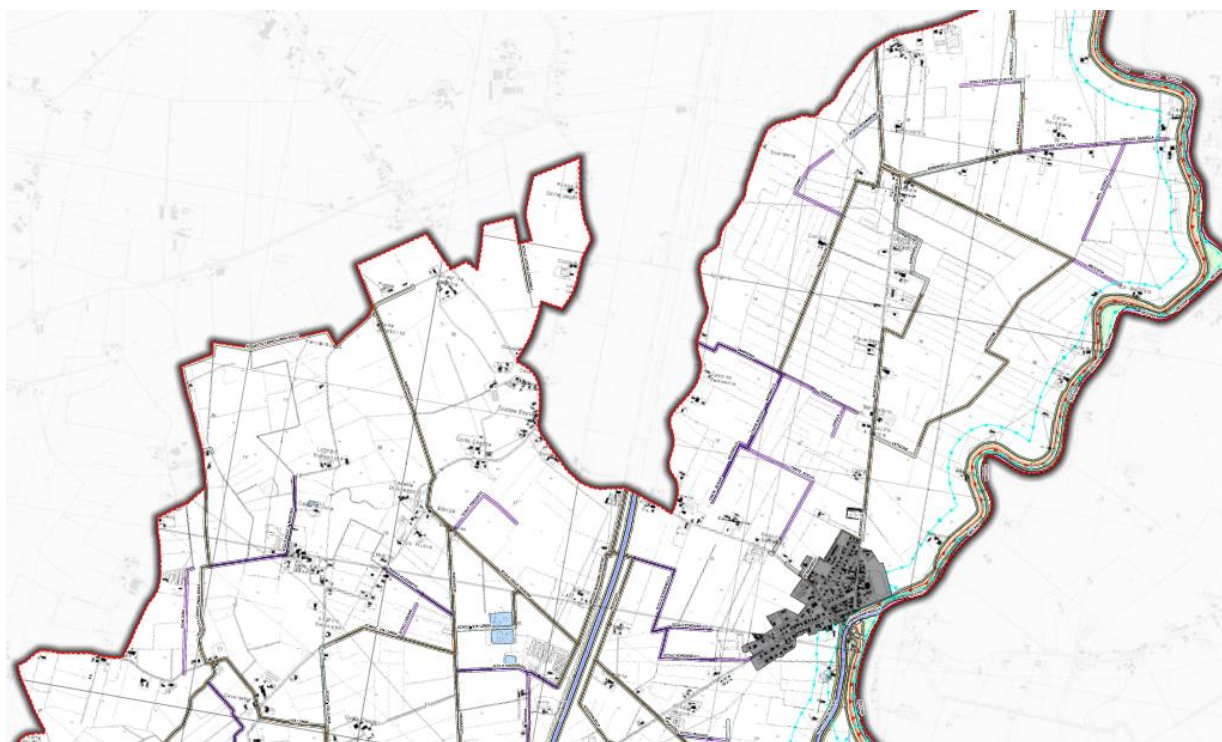


Figura 08.08 – Estratto Tavola CG02.2 – Carta dei vincoli. Legenda

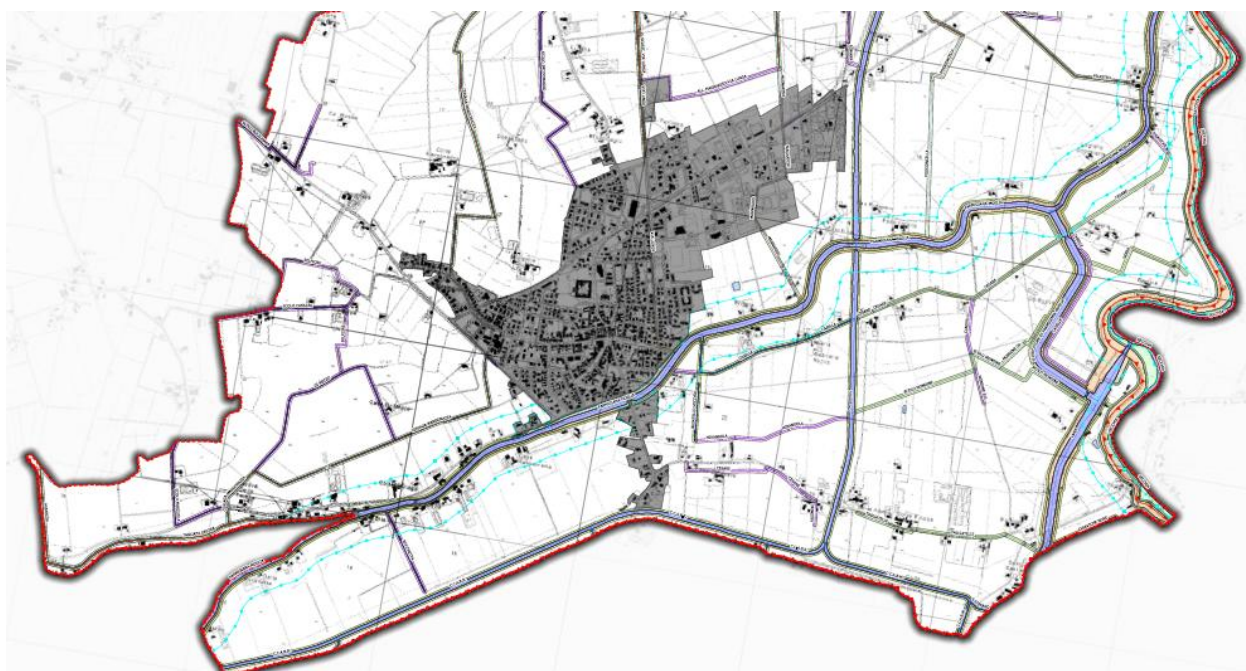
(Fonte: Comune di Moglia, Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica - PGT 2024)





**Figura 08.09 – Estratto Tavola CG02.2 – Carta dei vincoli. Bondanello e Settore nord.**

*(Fonte: Comune di Moglia, Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica - PGT 2024)*



**Figura 08.10 – Estratto Tavola CG02.2 – Carta dei vincoli. Moglia e Settore sud.**

*(Fonte: Comune di Moglia, Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica - PGT 2024)*